

ANTEPROYECTO \_ BORRADOR MAYO 2020

# Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía



**Junta de Andalucía**

Consejería de Fomento, Infraestructuras  
y Ordenación del Territorio



# LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA. BORRADOR 1

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- I. Antecedentes de la Norma.
- II. Objetivos.
- III. Contenido de la ley.

## TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la ley.....	20
Artículo 2. Fines de la ordenación territorial y urbanística.....	20
Artículo 3. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.....	21
Artículo 4. Normas de adaptación al entorno.....	22
Artículo 5. Invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.....	22
Artículo 6. Cooperación, colaboración y coordinación interadministrativas.....	23
Artículo 7. Coordinación y colaboración público-privada.....	23
Artículo 8. La participación ciudadana. Derecho a consulta.....	24

## TÍTULO I. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO..... 24

### CAPÍTULO I. Clasificación del suelo..... 25

Artículo 9. Clases del suelo.....	25
Artículo 10. Suelo urbano.....	25
Artículo 11. Suelo rústico.....	25

### CAPÍTULO II. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo..... 26

Artículo 12. Condiciones generales.....	26
Artículo 13. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Derechos.....	26
Artículo 14. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes.....	26
Artículo 15. Derechos y deberes de la propiedad del suelo urbano.....	26
Artículo 16. Derechos y deberes de la propiedad del suelo rústico.....	27

## TÍTULO II. RÉGIMEN DE LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA..... 28

### CAPÍTULO I. Principios generales..... 28

Artículo 17. Actuaciones de transformación urbanística.....	28
Artículo 18. Delimitación de las actuaciones de transformación urbanística.....	28
Artículo 19. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en las actuaciones de transformación urbanística.....	29

### CAPÍTULO II. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano..... 29

Artículo 20. Actuaciones de dotación en suelo urbano y de incremento de aprovechamiento.....	29
Artículo 21. Deberes de la promoción de las actuaciones de incremento de aprovechamiento o de las dotaciones.....	30
Artículo 22. Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbano.....	30
Artículo 23. Deberes de la promoción de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.....	30

### CAPÍTULO III. Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico..... 30

Artículo 24. Actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común.....	30
--	----

Artículo 25. Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico.....	31
TÍTULO III. LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	31
CAPÍTULO I. Principios y directrices generales.....	32
SECCIÓN 1ª PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	32
Artículo 26. Concepto y alcance de la ordenación territorial.....	32
Artículo 27. Instrumentos de ordenación territorial.....	32
Artículo 28. Instrumentos de información territorial.....	33
SECCIÓN 2ª DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN DEL LITORAL.....	33
Artículo 29. Principios básicos para la ordenación del litoral.....	33
Artículo 30. Medidas específicas para la protección del espacio litoral.....	33
SECCIÓN 3ª DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.....	34
Artículo 31. Concepto y política de paisaje.....	34
Artículo 32. Catálogos de Paisaje.....	34
CAPÍTULO II. Usos y actividades en suelo rústico.....	34
Artículo 33. Actuaciones de naturaleza urbanística en suelo rústico.....	34
Artículo 34. Actuaciones ordinarias en suelo rústico.....	34
Artículo 35. Actuaciones extraordinarias en suelo rústico.....	35
Artículo 36. Actuaciones sobre hábitat rural diseminado.....	35
CAPÍTULO III. Los instrumentos de ordenación territorial.....	36
SECCIÓN 1ª EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.....	36
Artículo 37. Bases o estrategias territoriales.....	36
Artículo 38. Objeto y finalidad.....	36
Artículo 39. Contenido.....	36
Artículo 40. Procedimiento de elaboración y aprobación.....	37
Artículo 41. Instrumentos para el desarrollo del POTA.....	37
SECCIÓN 2ª LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBREGIONAL.....	37
Artículo 42. Definición y ámbito.....	37
Artículo 43. Contenido y documentación.....	38
Artículo 44. Procedimiento y tramitación.....	39
SECCIÓN 3ª INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL.....	39
Artículo 45. Programas de gestión territorial.....	39
Artículo 46. Instrumentos de desarrollo y ejecución.....	40
CAPÍTULO IV. Planes y actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.....	40
SECCIÓN 1ª LOS PLANES CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	40
Artículo 47. Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio.....	40
Artículo 48. Elaboración y tramitación.....	40
SECCIÓN 2ª DE LAS ACTUACIONES DE INTERÉS AUTONÓMICO.....	41
Artículo 49. Declaración de Interés Autonómico.....	41
Artículo 50. Proyecto de Actuación Autonómico.....	42
SECCIÓN 3ª DE LAS ACTIVIDADES DE INTERVENCIÓN SINGULAR.....	42

Artículo 51. Actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.....	43
CAPÍTULO V. Vigencia y revisión de los instrumentos de ordenación territorial.....	43
SECCIÓN 1ª EFECTOS DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	43
Artículo 52. Suspensión cautelar de las modificaciones del planeamiento municipal.....	43
Artículo 53. Efectos generales de la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio.....	43
Artículo 54. Efectos de la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.....	44
Artículo 55. Efectos de la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.....	44
Artículo 56. Efectos de la Declaración de Interés Autonómico.....	44
SECCIÓN 2ª DE LA VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	44
Artículo 57. Vigencia, revisión y modificación.....	44
Artículo 58. Procedimiento de revisión y de modificación.....	45
TÍTULO IV. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	45
CAPÍTULO I. La ordenación urbanística.....	45
SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES.....	45
Artículo 59. Instrumentos de ordenación urbanística y complementarios.....	45
Artículo 60. Directrices para la ordenación urbanística.....	45
Artículo 61. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.....	46
SECCIÓN 2ª INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL.....	46
Artículo 62. El Plan de Ordenación Municipal.....	46
Artículo 63. Los Planes de Ordenación Intermunicipal.....	47
Artículo 64. Los Planes de Delimitación Urbana para pequeños municipios.....	47
SECCIÓN 3ª LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA.....	47
Artículo 65. Los Planes de Ordenación Urbana.....	47
Artículo 66. Plan Parcial de Ordenación.....	48
Artículo 67. Plan de Reforma Interior.....	48
Artículo 68. Estudio de Ordenación.....	48
SECCIÓN 4ª OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA.....	48
Artículo 69. Planes Especiales.....	48
Artículo 70. Estudio de Detalle.....	49
SECCIÓN 5ª LOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS.....	49
Artículo 71. Los Proyectos de Actuación Municipales.....	49
Artículo 72. Los Catálogos.....	49
Artículo 73. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.....	49
Artículo 74. Las Normas Directoras.....	49
CAPÍTULO II. Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística.....	49
SECCIÓN 1ª COMPETENCIAS.....	49
Artículo 75. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.....	49
Artículo 76. Formulación.....	50
Artículo 77. Avance.....	50
Artículo 78. Aprobación inicial.....	50

Artículo 79. Aprobación provisional.....	51
Artículo 80. Aprobación definitiva.....	51
Artículo 81. Tramitación a iniciativa privada.....	51
Artículo 82. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.....	52
Artículo 83. Acceso a la información.....	52
Artículo 84. Publicación.....	52
Artículo 85. Efectos de la entrada en vigor.....	52
Artículo 86. Vigencia y suspensión.....	53
Artículo 87. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.....	54
Artículo 88. Textos refundidos.....	54
TÍTULO V. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....	54
CAPÍTULO I. Disposiciones generales.....	54
SECCIÓN 1ª DEFINICIONES Y CRITERIOS GENERALES.....	54
Artículo 89. La ejecución urbanística. Alcance y principios.....	54
Artículo 90. Esferas de actuación pública y privada.....	55
Artículo 91. Presupuestos de la actividad de ejecución.....	55
SECCIÓN 2ª PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN.....	55
Artículo 92. Parcelación urbanística.....	55
Artículo 93. Reparcelación.....	56
Artículo 94. Equidistribución de cargas y beneficios en las actuaciones de transformación urbanística.....	56
SECCIÓN 3ª LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	56
Artículo 95. Gastos de urbanización.....	56
Artículo 96. Proyecto de urbanización.....	56
Artículo 97. Deber de conservación de las obras de urbanización.....	57
Artículo 98. Recepción de las obras de urbanización.....	57
CAPÍTULO II. La ejecución de las actuaciones sistemáticas.....	57
SECCIÓN 1ª DEFINICIONES GENERALES.....	57
Artículo 99. Unidades de Ejecución.....	57
Artículo 100. Sistemas de actuación.....	58
Artículo 101. Agente urbanizador.....	58
SECCIÓN 2ª EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.....	58
Artículo 102. Características del sistema de actuación de compensación.....	58
Artículo 103. Iniciativa para el establecimiento del sistema y sus efectos.....	58
Artículo 104. La Junta de Compensación.....	59
Artículo 105. Modalidad simplificada del sistema de compensación.....	60
Artículo 106. Incumplimiento de los plazos.....	60
SECCIÓN 3ª EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.....	60
Artículo 107. Características del sistema de actuación por expropiación.....	60
SECCIÓN 4ª EL SISTEMA DE COOPERACIÓN.....	60
Artículo 108. Características del sistema de actuación por cooperación.....	60

Artículo 109. Pago de los gastos de urbanización por los propietarios.....	61
Artículo 110. Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.....	61
Artículo 111. Liquidación de la actuación.....	61
CAPÍTULO III. La ejecución de las actuaciones asistemáticas.....	62
SECCIÓN 1ª LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.....	62
Artículo 112. Delimitación del ámbito de la actuación asistemática.....	62
SECCIÓN 2ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES.....	62
Artículo 113. Actuaciones directas para obtención de terrenos dotacionales.....	62
Artículo 114. Formas de obtención y ejecución material del suelo destinado a sistemas generales y locales.....	62
Artículo 115. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales y locales.....	62
Artículo 116. Obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales mediante ocupación directa. Indemnización por ocupación temporal.....	63
SECCIÓN 3ª LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	63
Artículo 117. Actuaciones para mejorar o completar la urbanización.....	63
Artículo 118. Entidad de urbanización.....	63
Artículo 119. Proyecto de distribución de cargas de urbanización.....	63
SECCIÓN 4ª LAS ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA.....	64
Artículo 120. La ejecución en áreas de gestión integrada.....	64
La expropiación forzosa por razón de urbanismo.....	64
Artículo 121. Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo.....	64
Artículo 122. Procedimientos a seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo.....	65
Artículo 123. Aprobación y efectos de la tasación conjunta.....	65
Artículo 124. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.....	65
Artículo 125. Justiprecio y pago en especie, órgano competente para su fijación y bonificación por avenencia.....	65
Artículo 126. Liberación de la expropiación.....	66
Artículo 127. La reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo.....	66
Artículo 128. Los beneficiarios de la expropiación forzosa por razón de urbanismo.....	66
CAPÍTULO V. Instrumentos de intervención del mercado de suelo.....	66
SECCIÓN 1ª LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.....	66
Artículo 129. Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.....	66
Artículo 130. Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.....	66
Artículo 131. Destino y disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.....	67
Artículo 132. Reservas de terrenos.....	68
SECCIÓN 2ª DERECHOS DE SUPERFICIE Y DE TANTEO Y RETRACTO.....	69
Artículo 133. Derecho de superficie.....	69
Artículo 134. Derechos de tanteo y retracto. Delimitación de áreas.....	69
TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.....	69
CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.....	70
Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.....	70
Artículo 136. Edificación de parcelas y solares.....	70

Artículo 137. Presupuestos de la edificación.....	70
Artículo 138. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.....	70
CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.....	70
Artículo 139. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.....	70
Artículo 140. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.....	71
Artículo 141. Actos promovidos por Administraciones públicas.....	72
Artículo 142. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.....	72
Artículo 143. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.....	73
Artículo 144. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.....	73
Artículo 145. Información y publicidad en obras.....	74
CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.....	74
Artículo 146. Deber de conservación y rehabilitación.....	74
Artículo 147. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.....	74
Artículo 148. Situación legal de ruina urbanística.....	74
TÍTULO VII. LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.....	75
CAPÍTULO I. Potestades administrativas.....	75
Artículo 149. Potestades Públicas.....	75
CAPÍTULO II. La potestad inspectora.....	76
Artículo 150. Naturaleza y funciones de la inspección.....	76
Artículo 151. Visitas y actas de inspección.....	76
Artículo 152. Inspección Autonómica.....	77
CAPÍTULO III. Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.....	77
Artículo 153. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título habilitante preceptivo.....	77
Artículo 154. Procedimiento para restablecer de la legalidad territorial y urbanística.....	77
Artículo 155. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.....	78
Artículo 156. Ejecución forzosa de las medidas de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.....	78
Artículo 157. Imposibilidad de ejecución.....	78
Artículo 158. Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título habilitante ilegal.....	79
Artículo 159. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones no necesitadas de título habilitante.....	79
Artículo 160. Competencias de los Municipios y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.....	80
Artículo 161. Reglas comunes.....	80
CAPÍTULO IV. La potestad sancionadora.....	81
SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES.....	81
Artículo 162. Principio de legalidad y requisitos de infracciones y sanciones.....	81
SECCIÓN 2ª INFRACCIONES Y SANCIONES.....	81
Artículo 163. Clases de infracciones.....	81
Artículo 164. Multas.....	82
Artículo 165. Sanciones accesorias.....	83
Artículo 166. Graduación de las sanciones.....	83



Artículo 167. Decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.....	83
Artículo 168. Responsables de las infracciones.....	83
Artículo 169. Concurso de normas punitivas y de infracciones.....	84
Artículo 170. Muerte o extinción de los responsables.....	84
Artículo 171. Prescripción.....	84
Artículo 172. Procedimiento sancionador.....	85
Artículo 173. Competencia sancionadora.....	85
Artículo 174. Reducción de sanciones por reconocimiento de responsabilidad, terminación convencional del procedimiento o cumplimiento de la resolución.....	86
TÍTULO VIII. MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES.....	86
Artículo 175. La situación de asimilado a fuera de ordenación.....	86
Artículo 176. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.....	87
Artículo 177. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares.....	87
Artículo 178. Incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares.....	88

### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

Disposición adicional primera. Reservas para dotaciones y legislación sectorial.

Disposición adicional segunda. Seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.

Disposición adicional tercera. Actualización de la cuantía de las multas.

Disposición adicional cuarta. Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico.

Disposición adicional quinta. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones.

Disposición adicional sexta. Creación del Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

Disposición adicional séptima. Composición del Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Disposición adicional octava. Normalización y difusión de los instrumentos de ordenación

Disposición adicional novena. Registro de entidades urbanísticas colaboradoras

Disposición adicional décima. Licencia o declaración responsable para escrituras públicas y asientos registrales

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Disposición transitoria primera. Aplicación de la ley tras su entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda. Planes e instrumentos existentes.

Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.

Disposición transitoria cuarta. Planes e instrumentos en curso de aprobación.

Disposición transitoria quinta. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

Disposición transitoria sexta. Disciplina urbanística

Disposición transitoria séptima. Régimen de los municipios sin instrumento de ordenación general

Disposición transitoria octava. Legislación aplicable con carácter supletorio.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

## **DISPOSICIONES FINALES**

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario

Disposición final segunda. Órganos para el desarrollo de la presente ley

Disposición final tercera. Modificación del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Disposición Final cuarta. Modificación de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.

Disposición final sexta. Entrada en vigor

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **I. ANTECEDENTES DE LA NORMA**

La sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional, que declaró nula la mayor parte de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (y, consecuentemente, su Texto Refundido de 1992), evidenció la necesidad urgente de elaborar una norma andaluza propia en materia de urbanismo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Una norma que, como el resto de normativas autonómicas, hundía sus raíces en nuestro tradicional modelo de planeamiento y gestión creado a mediados del siglo XIX para resolver los problemas de la ciudad industrial.

Transcurridos 17 años desde su aprobación, y tras once modificaciones, que han ido ajustando el texto primitivo a los cambios sociales, económicos y de desarrollo sostenible acaecidos desde entonces, existe un consenso generalizado sobre la necesidad de elaborar una nueva normativa en materia de suelo, basada en un modelo urbanístico que permita resolver de forma adecuada los problemas de la ciudad del siglo XXI y que se adapte a la diversidad de municipios que componen el territorio andaluz.

Fue el propio Gobierno andaluz el que, en la anterior legislatura, puso en marcha los trabajos para la elaboración de un nuevo texto, que se llegó a tramitar como anteproyecto de ley. Esta nueva Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía retoma el texto en tramitación, manteniendo aquellas cuestiones que obtuvieron un amplio consenso social, pero incorpora cambios sustanciales y, sobre todo, parte de un enfoque diferente, positivo y realista, sobre cómo debe ser nuestro modelo urbanístico. En este sentido, no se trata de desregularizar el urbanismo, sino de flexibilizarlo, estableciendo unas reglas claras y sencillas, adaptadas a la realidad actual, fáciles de entender y fáciles, por tanto, de aplicar.

Parecido análisis cabe efectuar en relación con nuestra legislación territorial, la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA). El balance de más de un cuarto de siglo de ordenación territorial en nuestra región tampoco resulta totalmente positivo. Los planes territoriales, desde el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) hasta los Planes de ámbito subregional, han resultado insuficientes para equilibrar nuestros territorios o incentivar un desarrollo sostenible en beneficio de los ciudadanos y, en particular, de los habitantes de las zonas rurales. La desconexión de los instrumentos de ordenación territorial con los urbanísticos, por la falta de adaptación de estos a las normas y directrices territoriales, unido a la ausencia de instrumentos de ordenación territorial en parte del territorio andaluz, que ha exigido la pervivencia de las antiguas Normas Provinciales y los desfasados Planes Especiales de Protección del Medio Físico aprobados en los años 80, ponen de manifiesto en la actualidad, que su efectiva aplicación está dando lugar a contradicciones normativas y a disfunciones y desequilibrios territoriales que impiden generar oportunidades o comprometer inversiones.

La legislación en materia de ordenación territorial y urbanística se ha visto afectada, además, por el desarrollo normativo en este y en otros campos que, con mayor o menor incidencia, afectan a la actividad urbanística, destacando la legislación básica de suelo y rehabilitación urbana y el nuevo marco sobre procedimiento administrativo, transparencia, evaluación ambiental y vivienda. La adecuada incorporación de esas regulaciones y la obligada coordinación con las políticas sectoriales hacen necesaria la revisión del actual marco normativo en materia de ordenación del territorio y urbanismo en nuestra comunidad autónoma.

Por otra parte, la crisis económica de los últimos años pone de relieve la necesidad de adoptar fórmulas de planificación y gestión de nuestras ciudades capaces de adaptarse con flexibilidad a los cambios de la sociedad y a las nuevas necesidades sociales y de desarrollo económico. Todo ello basado en la búsqueda de la calidad de vida de los ciudadanos y en el paradigma de la sostenibilidad desde una perspectiva social, ambiental, y económica.

Ante esta situación, han sido muchas las voces que, en los últimos años, han requerido un marco jurídico estable en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que ofrezca seguridad jurídica a los operadores, más sencillo y ajustado a la legislación básica sobrevenida.

El correcto encaje de la ordenación urbanística dentro del marco general de la ordenación territorial se revela también como una necesidad acuciante. No es razonable mantener por más tiempo dos modelos de ordenación tan diferenciados. Por una parte, el de la legislación urbanística, cuyas carencias para adaptarse a las nuevas necesidades son evidentes y, por otra, el de la legislación territorial, tan genérica y abstracta que pocas de las propuestas que contienen los planes territoriales –como las áreas de oportunidad de los Planes de ámbito subregional- han llegado a desarrollarse y ejecutarse.

La Comunidad Autónoma de Andalucía, consciente de esta problemática, y en respuesta a ella, ha puesto en marcha diferentes iniciativas, cuyo objetivo final es la simplificación normativa y la agilización de los procedimientos urbanísticos. No obstante, este objetivo no podrá alcanzarse si previa o paralelamente no se revisa en profundidad la legislación aplicable en materia de suelo.

Dicha revisión debe partir, como presupuesto ineludible, de la existencia de un bloque normativo constitucional compuesto por los artículos 45 a 47 de la Constitución Española que condicionan directamente la acción pública en materia de suelo y vivienda que, con el objetivo final puesto en la calidad de vida de todos los ciudadanos, tiene que contribuir a garantizar el derecho a una vivienda digna, sobre la base de un uso racional de los recursos naturales, como el territorio y el suelo, y de los recursos culturales, como el patrimonio urbano y el arquitectónico.

Por otra parte, la ley debe fundamentarse en la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y en el concepto de urbanismo sostenible como modelo urbanístico que impera en toda Europa y que es contrario a los criterios urbanísticos desarrollistas de épocas pasadas. El desarrollo sostenible es el concepto nuclear del derecho ambiental de nuestro tiempo y los objetivos de desarrollo sostenible, recogidos en la Agenda Urbana 2030, que inciden con más intensidad en el urbanismo y en la ordenación del territorio, deben tener y tienen una especial incorporación a esta ley, como son el Objetivo 11, que propone ciudades y comunidades sostenibles, es decir, conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, a través de la regeneración y rehabilitación urbana y el Objetivo 13, de medidas de mitigación del cambio climático, eficiencia energética, fomento de la energía renovable, energía solar, obligatoriedad de que los nuevos edificios sean de consumo energético casi nulo y el establecimiento de medidas de fomento para los edificios existentes, entre otras.

Así pues, el presente texto legislativo desarrolla en todos sus extremos, de acuerdo con el artículo 148.1.3 de la Constitución Española y el artículo 56, apartados 3 y 5 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, las competencias que en materia de legislación territorial y urbanística tiene atribuidas nuestra comunidad autónoma, y establece los elementos de necesarios para el adecuado encaje de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con la Ley 1/1994, de 11 de enero, con la que se viene a formar el cuerpo legislativo único que regulará la ordenación territorial y urbanística de Andalucía en el futuro.

## **II. OBJETIVOS**

Varios lustros de aplicación de la Ley 1/1994, de 11 de enero, y de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, han sido suficientes para tomar conciencia de que ni la Administración, ni las necesidades de la sociedad, ni el entorno en el que nos desenvolvemos, y a los que deben dar respuesta la ordenación del territorio y el urbanismo, son los mismos que a principios de la primera década de este siglo, y que esto hace necesaria la revisión de ambos cuerpos normativos. Revisión que viene provocada por el deseo de mejorar, tanto la propia legislación, como la actividad de la Administración, actividad que actualmente se desarrolla en un contexto muy diferente al que existía cuando entraron en vigor ambas normas.

La ley opta por integrar en un cuerpo legislativo único la regulación sobre la ordenación territorial y urbanística en Andalucía, que hasta ahora se había materializado en dos disposiciones legislativas elaboradas con diferentes perspectivas, con un planteamiento complementario y coordinado de ambas materias. Frente al rigor formalista de la legislación actual, se impone un modelo que aborda las cuestiones de fondo que han de resolverse en la ciudad y en el territorio, cuyo objetivo último es la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

Es por ello necesario reforzar el carácter transversal que caracteriza a la ordenación territorial, para dotar a las políticas sectoriales que intervienen en el territorio de una estrategia común y coherente para el desarrollo de Andalucía, y a la planificación urbanística de un soporte basado en la ordenación de los intereses de alcance supralocal, entre los que cabe citar la cohesión económica y social del territorio y la sostenibilidad ambiental.

El núcleo fundamental de la ordenación del territorio viene constituido en esta norma por un conjunto de actuaciones públicas de contenido planificador, que aun sirviendo a la fijación de usos del suelo y al equilibrio entre las distintas partes del territorio andaluz, vienen a flexibilizar el marco de actuación del planificador urbanístico municipal, sin limitar su capacidad de ordenar su propio ámbito territorial.

El modelo urbanístico vigente mantiene, en lo esencial, el sistema tradicional de planeamiento y gestión establecidos por el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 y se caracteriza por una rígida estructura jerárquica de planes y de instrumentos que no responde a los cambios sociales y económicos con la misma velocidad en que estos se producen en las ciudades del siglo XXI.

Son muchas las disfunciones que este modelo, tan determinista y rígido, genera y no es la menor la problemática derivada de la frecuente anulación de los Planes Generales por sentencias de los Tribunales, con la “nulidad en cascada” de todo el planeamiento de desarrollo. El concepto de Plan General como norma rígida que determina todo el planeamiento de desarrollo es la causa última de ese problema.

La nueva propuesta tiene que ser relativamente rupturista con el sistema territorial y urbanístico que ha regido en Andalucía y en España en los últimos años, pues pretende superarlo y adaptarlo a las nuevas demandas y necesidades de la sociedad, aunque manteniendo aquellos principios y técnicas del antiguo sistema que siguen teniendo hoy plena validez. Los problemas de la ciudad del siglo XIX y la del XX, a los que daban adecuada respuesta los instrumentos de ordenación y gestión tradicionales, deben seguir resolviéndose con dichos instrumentos, pero los nuevos problemas y demandas de la nueva ciudad del siglo XXI exigen formular nuevas soluciones y deben ser resueltos mediante nuevos instrumentos de planificación.

Desde este punto de partida, los objetivos en los que se basa la nueva Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía son los siguientes:

1. Por su singularidad e importancia, y por ser uno de los objetivos prioritarios, es necesario destacar la inclusión en esta ley, de forma decidida, del principio de sostenibilidad en la ordenación territorial y en la actividad urbanística. La irradiación de lo ambiental en el territorio y el urbanismo, incorporando de forma clara, en todo el proceso de planificación, la perspectiva de **sostenibilidad social, ambiental y económica** es uno de los grandes objetivos de la nueva norma. Si bien en los últimos años se han puesto en marcha diferentes iniciativas encaminadas al desarrollo sostenible de nuestros municipios, éstas no han llegado a incorporarse de forma eficiente, por su grado de dispersión. Es propósito de esta ley que toda la actividad en materia de suelo se rija por los principios de sostenibilidad, y que todos los instrumentos de ordenación incorporen entre sus determinaciones estos principios. Especial importancia cobran, en este sentido, las medidas contra el cambio climático.

Nuestra Carta Magna establece en su artículo 45 el derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, y la obligación que tienen los poderes públicos de velar por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida.

En este aspecto, las ciudades en la actualidad son sistemas extremadamente ineficientes, que contribuyen en un alto grado a la contaminación global del planeta y utilizan una buena parte de la energía consumida por la humanidad. Las ciudades constituyen el espacio donde se generan los mayores problemas ambientales y, a su vez, es donde existe una mayor capacidad para afrontar esta situación de crisis medioambiental global.

El urbanismo moderno, nacido para compensar los desequilibrios que había generado la ciudad industrial y basado en un modelo de crecimiento expansivo y continuo, está en crisis. En el marco internacional, este fenómeno se ha analizado en multitud de cartas y estrategias. Con la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles y la Declaración de Toledo, promulgadas en los años 2007 y 2010 en el seno de la Unión Europea, o la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas de 2016 sobre ciudades y asentamientos humanos sostenibles, los organismos internacionales han puesto en el centro del debate la necesidad de un desarrollo urbano sostenible y que concentre sus esfuerzos en la ciudad consolidada.

En relación con el modelo de ciudad adoptado, y en coherencia con los principios establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y en la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de

Andalucía 2030, se refuerza aún más la apuesta por la ciudad compacta y diversificada, donde se evite un consumo innecesario de suelo que, como recurso valioso y finito, debe preservarse. En este contexto, se permite la transformación de nuevos suelos en casos justificados, manteniendo la colindancia con los núcleos urbanos existentes, y una vez descartada la posibilidad de absorber ese crecimiento en la ciudad consolidada.

A medida que se constatan los efectos del cambio climático, se supera la biocapacidad del planeta y se acentúa la pérdida de biodiversidad, crece la importancia de conservar y poner en valor el capital natural. Es por ello por lo que el suelo rústico cobra un papel protagonista, considerando que los tejidos urbanos deben integrarse en su territorio de manera respetuosa.

Toda política rural debe buscar el logro de una mayor integración de las zonas rurales, facilitando una relación de complementariedad entre el medio rural y urbano, fomentando en el medio rural un desarrollo sostenible. Para ello, uno de los objetivos es mantener y ampliar la base económica del medio rural mediante la preservación de actividades competitivas y multifuncionales, incorporando nuevas actividades compatibles con un desarrollo sostenible y con una limitada, pero no rechazable, función residencial.

Los problemas originados por la normativa anterior en lo que hace al mundo rural requieren una mejor regulación de los usos y del procedimiento de su autorización, desde una perspectiva positiva, no debiendo excluirse una controlada y motivada función residencial que coadyuve a un desarrollo sostenible del mundo rural.

2. Configurar una **norma sencilla**, actualizada, sistematizada y coherente con la normativa sectorial, que permita la agilización del proceso de tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación y de la implantación de actividades económicas. Esta nueva norma nace con el firme propósito de recortar de manera sustancial los plazos de tramitación, sin olvidar la necesidad de conjugar tal agilización con las medidas de control y la seguridad jurídica que deben regir la planificación e implantación de toda actuación.

Se pretende que la ley supere la situación actual de dispersión y complejidad normativa que se ha venido generando en torno a la actividad urbanística. Igualmente, se pretende que sea un texto legal transparente y de fácil entendimiento, sin abandonar el rigor que exige esta materia.

Se estima necesario reducir la densidad normativa en urbanismo. Entre otras razones porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia.

Pero esta operación de aligeramiento de la norma legal en urbanismo, exige, además de una adecuada planificación, su **desarrollo reglamentario**. En este sentido se prevé la tramitación de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanísticas, que acompañarán al ya vigente Reglamento de Disciplina Urbanística de nuestra comunidad autónoma, que deberá también adaptarse a esta ley. La fecha de entrada en vigor de la nueva ley propiciará que todo el nuevo cuerpo normativo sobre territorio y urbanismo, tanto la ley como sus Reglamentos, entre en vigor de modo simultáneo.

3. Mejorar el contenido y el alcance de las determinaciones de los **instrumentos de ordenación territorial** en aras de propiciar unos instrumentos más prácticos, realistas, ejecutables y no meramente teóricos. Los actuales instrumentos de ordenación territorial adolecen de exceso de determinaciones negativas y sus propuestas rara vez se ejecutan. Es necesario revertir esa tendencia.

Como también es necesario que la ordenación del territorio cumpla efectivamente el papel de coordinación con el resto del ordenamiento sectorial. Una función que, hasta la fecha, se ha limitado a una mera declaración de intenciones, sin traducción práctica y sin lograr esa efectiva coordinación con el resto de políticas sectoriales, estatales y autonómicas, tan necesaria.

4. **Simplificar los instrumentos de ordenación urbanística** es otro de los objetivos de la presente norma, dado que los planes constituyen la pieza clave de nuestro ordenamiento urbanístico.

Una simplificación que alcanza al conjunto de determinaciones que integran estos instrumentos y a su documentación, sin desvirtuar su objeto y alcance, sin menoscabar la participación ciudadana, la información pública, ni la intervención de los distintos órganos y administraciones implicados y, por supuesto, con absoluto respeto al marco competencial

establecido, en el que, tanto la Administración autonómica como la local, o la Administración urbanística y la sectorial, puedan ejercer sus competencias de acuerdo con la legislación vigente.

En todo caso, hay que tener muy presente el carácter de **función pública de la ordenación del territorio y el urbanismo**, un carácter irrenunciable que la presente ley pretende potenciar, tomando como base la defensa pública de una planificación y un urbanismo sostenibles. La ordenación territorial y urbanística constituyen, por tanto, funciones públicas cuya titularidad corresponde a las Administraciones públicas competentes, que las gestionarán y desarrollarán conforme a una equilibrada y equitativa ponderación de los bienes jurídicos relevantes, protegidos por la Constitución y para la máxima realización posible en cada caso del orden por ésta definido.

La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas que diseñan el modelo supralocal y local y determinan las facultades y los deberes del derecho de propiedad del suelo, de acuerdo con su destino. Asimismo, aseguran el uso racional y sostenible de los recursos naturales, que propician los procesos de producción y consumo favorecedores del carácter sostenible y duradero del desarrollo social y económico.

5. También hay que superar el viejo paradigma de que, en el ámbito territorial y urbanístico, **seguridad jurídica** es equivalente a un procedimiento administrativo complejo, en el que se suceden múltiples controles. En la actualidad, la sociedad ha encontrado seguridad en la simplificación. Es más, el exceso de controles innecesarios se identifica con trabas, y se ha convertido en sinónimo de inseguridad jurídica. En este momento, este nuevo texto normativo busca una simplificación en la elaboración y tramitación del planeamiento, reforzando a su vez la participación, la transparencia y el acceso a la información.
6. En idéntica situación se encuentra el actual **modelo de gestión urbanística**. La puesta en valor del urbanismo de obra pública, el gran olvidado de nuestro urbanismo hasta la fecha, exige un importante esfuerzo legislativo para garantizar el derecho subjetivo a la propiedad privada en un marco donde la iniciativa privada empresarial debe cobrar un nuevo y fuerte protagonismo.

Hablar de colaboración público-privada en este contexto es hacer patente también una necesidad de nuestro tiempo. Potenciar esta colaboración se convierte, por tanto, en otra de las líneas maestras de la nueva legislación. Es evidente que la dirección del proceso urbanístico corresponde y debe corresponder sin discusión a las Administraciones públicas, pues la ordenación urbanística es innegociable, debiendo responder al interés general, pero dicha responsabilidad no debe estar reñida con la necesaria clarificación del importante papel que debe desempeñar la iniciativa privada, especialmente la de carácter empresarial, en la gestión y ejecución de los planes.

Relevancia especial cobra, dentro del modelo de gestión, el suelo urbano. Con esta nueva ley se pretende dotar a las actuaciones en suelo urbano de un régimen jurídico adecuado, con una mayor flexibilidad, removiendo los obstáculos legales que han impedido su viabilidad técnica y económica y con respeto absoluto a la legislación básica estatal en materia de suelo.

7. En ese contexto de participación de la iniciativa privada en la gestión y ejecución de los planes, cobra especial relevancia la vigencia de la idea de equidistribución como eje vertebrador de las técnicas urbanísticas. Sin embargo, es necesario aclarar y acotar la **técnica del aprovechamiento medio** pues, tal y como se ha venido aplicando en las últimas décadas, la perspectiva meramente económica, que interioriza dicha técnica, ha terminado por imponerse sobre lo que debe ser el verdadero objetivo de la planificación: la mejora de nuestras ciudades, nuestros pueblos y nuestros territorios y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos andaluces.
8. Tampoco el actual **reparto competencial** es el idóneo. Si bien, es innegable que Andalucía es una de las comunidades autónomas que más ha avanzado en los últimos años en esta materia, todavía queda mucho camino por recorrer. Ya no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico. Sin embargo, dichas competencias tienen su límite en los intereses supralocales, sobre los cuales la comunidad autónoma ostenta competencias exclusivas. Hacer prevalecer las determinaciones de la ordenación del territorio sobre las puramente urbanísticas es hoy tan necesario como hacer prevalecer el interés ambiental sobre el resto del ordenamiento. El respeto a las normas y criterios territoriales es preciso para asegurar que no vuelvan a plantearse bolsas de suelo que permanecen sin desarrollar, por no ajustarse a las necesidades cambiantes de la sociedad, poblacionales y económicas, provocadas por las crisis inmobiliarias.



Esta ley supone un claro avance en la distribución de las competencias urbanísticas, apostando y defendiendo la autonomía local en el marco establecido por la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía. El artículo 92.2.a) del Estatuto de Autonomía para Andalucía, atribuye a los municipios competencias propias en materia de “Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística”. Estas competencias se desarrollan en el artículo 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio. No teniendo las entidades locales un ámbito predeterminado de atribuciones, corresponde a la legislación estatal y autonómica atribuirles competencias concretas. En cualquier caso, se asume como punto de partida el artículo 6 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, donde se recogen aquellas competencias de los municipios que tienen la consideración de propias y mínimas, y se amplían éstas, en el convencimiento de que la actividad urbanística es una función pública que corresponde a los municipios, sin perjuicio de las competencias que por esta ley se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma de Andalucía. Cabe destacar, en este sentido, que la ordenación de la ciudad consolidada y las decisiones sobre su transformación deben corresponder prioritariamente a los **Ayuntamientos**.

Por lo que respecta a los municipios, la diversidad de los municipios andaluces requiere un régimen y sistemas de planeamiento ajustados a la caracterización propia según tamaño, localización, topografía, etcétera. Aquellos que, por no plantear una dinámica urbanística compleja, por tener una población inferior a 10.000 habitantes, no estar incluidos en la franja litoral y no pertenecer a una aglomeración urbana, demandan y requieren un tratamiento singular, más ágil y simplificado si cabe. Para ellos se proponen instrumentos de ordenación y gestión “ad hoc”, ágiles y simplificados, de tramitación y aprobación municipal, que permitirá a estos municipios ordenar la ciudad existente, proponer determinados ámbitos de crecimiento en continuidad y aplicar las determinaciones de esta ley con plena capacidad. El nivel de determinaciones de los planes se debe adaptar al diferente tamaño, grado de complejidad y capacidad de gestión de los diversos municipios. En este marco, no podemos olvidar el importante papel que, en urbanismo, desempeñan, junto a las corporaciones locales, protagonistas necesarios de los procesos urbanísticos, las **Diputaciones Provinciales**, especialmente en el caso de municipios de pequeña población.

9. Uno de los principales retos del urbanismo sostenible es dar respuesta a lo que se ha venido a denominar “el derecho a la ciudad”, entendido como aquel que permite la preservación de la **identidad de la ciudad** como conjunto de rasgos sociales y espaciales que la caracterizan, como soporte de la vida cotidiana de su ciudadanía en un contexto urbano seguro, de calidad adecuada e integrado socialmente. Para ello, entre otras cuestiones, esta ley persigue transformar el espacio público urbano en lugares **accesibles, confortables y habitables**, con una vinculación de la escala urbana con la escala humana, complementada con una adecuada dotación de equipamientos. Hoy en día, la mayor parte del espacio público está limitado por las funciones asociadas al vehículo privado. Para revertir esta situación, es necesario diseñar el tejido urbano desde el espacio público, buscando el equilibrio entre los espacios dedicados a la funcionalidad y la organización urbana y los espacios orientados al ciudadano y garantizando las formas sostenibles de movilidad y la accesibilidad universal. Asimismo, se debe promover la continuidad de los espacios libres urbanos y sus zonas verdes, el entorno periurbano y rural, creando corredores ecológicos que favorezcan su interconexión y accesibilidad, contribuyendo al mantenimiento de la biodiversidad. Para todo esto, la ley establece unos criterios **básicos** de ordenación urbanística que precisan desarrollo reglamentario.

Dentro del espacio público urbano, la configuración de los espacios verdes desempeña un papel primordial en la consecución de pueblos y ciudades habitables. Por una parte, por su capacidad de regulación climática, de sumidero de carbono y de fijación de partículas contaminantes. Por otra, por su contribución a la biodiversidad de las áreas urbanas. Y, de manera indiscutible, por su función social como espacios de esparcimiento de calidad y para las relaciones humanas. A este respecto, esta ley define las condiciones que deben tener las zonas verdes, estableciendo su estándar global mínimo.

10. Por último, cabe reseñar que la ley responde a los principios de buena regulación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y lo dispuesto en el artículo 7.3 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, por los siguientes motivos:

- Responde al interés general y a razones de seguridad jurídica.
- Queda debidamente justificado que el cauce más adecuado para lograr los objetivos perseguidos es una revisión estructural de la legislación actual en materia de ordenación del territorio y urbanismo.



- No existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones para alcanzar tales fines.
- Está justificado el rango de la norma, porque contiene materias reservadas a la ley.
- No se establecen cargas administrativas innecesarias o injustificadas, sino al contrario, la intervención administrativa se encamina a reducir trámites en los procedimientos administrativos y a suprimir autorizaciones administrativas.
- Queda justificada la razón de interés general del establecimiento de silencios con sentido desestimatorio, en virtud de un régimen de tutela administrativa de la actividad urbanística.
- Los procedimientos administrativos fijan plazos máximos de duración, en aras de conferir una mayor seguridad jurídica, así como de justificar una verdadera simplificación en su tramitación.

### III. CONTENIDO DE LA LEY

La ley se estructura en ocho títulos, además de un Título Preliminar, y las disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y final.

El Título Preliminar contiene las disposiciones generales, donde se define el objeto de la ley, los principios de la ordenación y la actividad urbanística, así como sus fines y objeto, la cooperación interadministrativa, el fomento de la iniciativa privada y los convenios interadministrativos y urbanísticos, así como derechos fundamentales de la ciudadanía, como son los de participación y consulta. Contiene, como novedad, el desarrollo de los principios para un desarrollo urbanístico sostenible.

El Título I desarrolla el **régimen de la propiedad del suelo**, estableciendo una nueva regulación mucho más sencilla y ajustada a la realidad sobre las distintas clases, categorías y situaciones en las que pueden encontrarse los suelos, distinguiendo solo dos clases de suelo: suelo urbano y suelo rústico, desapareciendo como clase el suelo urbanizable. En el suelo rústico se distinguen como especialmente protegidos aquellos que requieren tal condición por aplicación de la legislación y planificación sectorial. En general, la cláusula de práctica irreversible que establece la legislación estatal debe quedar reducida, en su aplicación, a aquellos terrenos cuyos valores aconsejen una protección permanente. Por eso, la presente ley incluye como suelos preservados, y no como protegidos, aquellos que el propio planeamiento territorial o urbanístico, atendiendo a sus valores o circunstancias, considera necesarios preservar temporalmente de su transformación y los que presentan riesgos ciertos mientras estos subsistan. Por último, se regula el suelo rústico común.

En cuanto al régimen urbanístico del suelo, se regula de forma íntegra el contenido urbanístico de la propiedad del suelo y los distintos regímenes y situaciones del suelo, estableciendo los derechos y deberes inherentes a los mismos, sobre la base de criterios de orden estrictamente urbanísticos.

Se regulan en el Título II, en línea con la actual legislación estatal del suelo, las distintas **actuaciones de transformación urbanística** que pueden desarrollarse, en cada clase de suelo. Respecto a las actuaciones de transformación se regula de forma novedosa el procedimiento para acoger una iniciativa de este tipo, que no siempre ha de estar prevista en el instrumento de ordenación urbanística, sino que puede incorporarse en un futuro sin necesidad de tramitar una modificación de dicho instrumento para dar respuesta a las nuevas demandas y necesidades que surjan y no puedan atenderse con el suelo urbano disponible. La iniciativa determina el ámbito para el que se solicita su ordenación y, una vez aceptada por el Ayuntamiento, se puede presentar para su tramitación el instrumento específico que la propia ley prevé. Se agiliza así las iniciativas tanto sobre suelo urbano como en suelo rústico.

Esta distinción entre clases y categorías, por una parte, y transformaciones del suelo, por otra, es coherente con la legislación básica estatal en la que se distingue entre las situaciones del suelo (la realidad física), para fijar el contenido del derecho de propiedad, y el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo (el proceso urbanístico) que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad. En efecto, tal y como indicaba la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, *“ En lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la ley opta por diferenciar situación y actividad, estado y proceso. En cuanto a lo primero, define los dos estados básicos en que puede encontrarse el suelo según sea su situación actual –rural o urbana–, estados que agotan el objeto de la ordenación del uso asimismo actual del suelo y son por ello los determinantes para el contenido del derecho de propiedad, otorgando así carácter estatutario al régimen de éste. En cuanto a lo segundo, sienta el régimen de las actuaciones*

*urbanísticas de transformación del suelo, que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad por exigencia de la Constitución”.*

De esta manera el régimen jurídico de las cesiones urbanísticas ya no tiene que ver con la clase de suelo, sino con el tipo de actuación urbanística en la que se encuadre, teniendo las actuaciones de transformación, tanto las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización como las de nueva urbanización, similar régimen jurídico.

Dentro de las actuaciones de transformación cobran especial importancia las actuaciones en la ciudad existente, de reforma o renovación de la urbanización y de incremento del aprovechamiento o de las dotaciones.

Para las primeras se exige, siguiendo la última línea jurisprudencial, que el planificador en estos casos, justifique en la Memoria del Plan “la existencia de un verdadero y justificado proyecto de renovación, regeneración o rehabilitación urbanística” y no “una mera voluntad transformadora basada en criterios estéticos modernizadores o de mera oportunidad” que provoque efectos “sobre los deberes de los propietarios que ya contribuyeron a la consolidación de los terrenos donde se ubican sus viviendas o locales.”

El Título III se dedica a la regulación de los instrumentos de **ordenación del territorio**. Se recoge básicamente el esquema de la anterior ley, no obstante, se define con más precisión en qué consiste la ordenación del territorio y se concreta y amplía el contenido de los planes, de manera que serán estos los que establezcan las directrices y el marco que deba respetar el planeamiento urbanístico. De esta forma, se incorporan determinaciones que antes se contenían en el planeamiento urbanístico y que, en esta ley, desde la consideración de la afección directa a intereses supralocales y, por tanto, al formar parte de la estrategia territorial, se incluyen en el contenido de los planes territoriales. Todo ello facilitará la tramitación de los planes urbanísticos, garantizando la participación de los Ayuntamientos en la elaboración de los planes territoriales y el equilibrio social, económico y ambiental de todos ellos en función de sus características propias.

Se incorpora el Proyecto de Actuación Urbanística como instrumento de ejecución de las actuaciones previstas en dichos planes, pudiendo, en los casos fijados en la ley, incorporar determinaciones de ordenación que serán vinculantes para los Ayuntamientos, debiendo innovar sus planes. Se prevé la figura de los programas de gestión territorial como instrumentos de gestión y ejecución de las propuestas de los planes de ordenación del territorio, que tienen como finalidad la concreción, coordinación y programación de las actuaciones concretas a realizar en un determinado marco temporal y territorial que deberán ir acompañadas de su viabilidad técnica y económica. Asimismo, se incorporan las últimas modificaciones introducidas en la LOTA en relación con las declaraciones de Interés Autonómico y las Declaraciones de Interés Estratégico.

Por último, se elimina la relación de planes con incidencia territorial que hasta ahora se contenían en un Anexo de la LOTA, ya que la práctica ha mostrado la inseguridad jurídica que produce el incorporar mediante continuas modificaciones planes al mismo. Se ha optado por exigir de forma genérica que todos los planes que puedan tener incidencia en el territorio se sometan a informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

El Título IV establece detalladamente la **ordenación urbanística**. El nuevo esquema del planeamiento urbanístico pretende simplificar la visión del planeamiento general como un acumulador de contenidos y determinaciones que venían a complicar su tramitación, incluso para los casos más simples. Así, se ha configurado un sistema de planes que busca tanto la claridad y sencillez de su tramitación como la de facilitar el desarrollo, basado en dos figuras. Por un lado, el Plan de Ordenación Municipal, como instrumento con el que se configura y define el modelo de ciudad a medio y largo plazo, y por otro el Plan de Ordenación Urbana, como instrumento propio de ordenación de la ciudad existente y de respuesta a las necesidades de regeneración y rehabilitación de esta. Este sistema dual de planeamiento, que sin duda viene a clarificar el marco actual, se complementa y desarrolla con un sistema de planes de segundo nivel en el que se mantiene la figura del Plan Parcial para las transformaciones de nueva urbanización en suelo rústico y se clarifica el objeto y finalidad de los Planes Especiales de Reforma Interior destinados a las actuaciones de transformación en suelo urbano ya consolidado. Este sistema de planeamiento se completa y complementa con otros instrumentos entre los que se mantienen los ya consagrados Estudios de Detalle, Ordenanzas Municipales y Catálogos, que han demostrado, a lo largo de los años, su virtualidad. Y se incorporan como novedad los Estudios de Ordenación, como instrumentos específicos con los que dar respuesta a las nuevas necesidades de renovación urbana que se planteen en suelo urbano consolidado, y que requieren una actuación ágil, en el marco de las directrices establecidas los instrumentos de ordenación, pero sin quedar predeterminadas ni condicionadas por este.

Finalmente se regula pormenorizadamente el régimen de elaboración, tramitación, aprobación e innovación de dichos instrumentos urbanísticos, definiendo de forma clara las distintas competencias para cada una de las fases procedimentales y estableciendo la coordinación con el procedimiento de evaluación ambiental correspondiente.

El Título V se dedica a regular la **ejecución urbanística** estableciendo una serie de disposiciones relativas a la actividad administrativa de ejecución, los sujetos legitimados para la misma, las distintas formas de gestión, la ejecución mediante actuaciones sistemáticas y asistemáticas, los distintos sistemas de actuación (compensación, cooperación y expropiación y la novedad de un sistema de compensación simplificado), así como la ejecución de los equipamientos.

Pieza clave de nuestro sistema tradicional, y que se mantiene, es el principio de **equidistribución**, pero que ahora se limita al ámbito de cada actuación transformación con la adscripción, a dichos ámbitos y para su obtención y ejecución, de los sistemas generales en la parte que sean de interés para cada uno de ellos. La pretensión de corregir todas las desigualdades mediante un complejo sistema de equidistribución a nivel de toda una clase de suelo, el suelo urbanizable, ha sido fuente de disfunciones y ha facilitado, en cierto modo, la especulación del suelo. La nueva ley propone flexibilizar esta tradicional técnica pero, sin perjuicio de acotar las diferencias máximas entre los aprovechamiento de las diferentes actuaciones de transformación de nueva urbanización, considera necesario que la determinación de los parámetros de los nuevos desarrollos se fundamenten en la aplicación de los principios de racionalidad, coherencia e interdicción de la arbitrariedad, motivando y justificando las decisiones que se adopten tanto mediante el análisis de la incidencia ambiental de esas propuestas como de su viabilidad económica.

En cuanto a la **gestión urbanística**, en el marco de la seguridad jurídica buscada, la ley defiende con firmeza la dimensión social del urbanismo, pero apuesta decididamente por la colaboración público-privada superando el papel concedido a la iniciativa privada en nuestro modelo tradicional. La nueva norma regula la actuación de la iniciativa privada en el marco de la libertad de empresa recogida en la Constitución, si bien la tutela pública de la actividad exige que esa iniciativa sea posible desde el punto de vista de la viabilidad técnica y financiera. Con esta visión se pretende asegurar a la sociedad el éxito de la actividad privada desde un primer momento, huyendo de operaciones meramente especulativas. Es decir, la iniciativa privada en el ámbito urbanístico exige, en primer lugar, garantizar la solvencia económica y financiera del que la impulsa.

En el Título VI, para una mejor sistemática de la norma, se ha optado por incluir de manera independiente. la regulación de la ejecución de las obras de edificación, el deber de conservación y rehabilitación, la situación legal de ruina urbanística y los actos sujetos a licencia o declaración responsable.

El Título VII regula la **disciplina territorial y urbanística**, estableciendo el marco de la potestad inspectora, de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, y la potestad sancionadora.

A este respecto, la regulación en una sola ley de la normativa territorial y urbanística supone una oportunidad para la aclaración y delimitación en un solo texto del ámbito competencial de la Comunidad Autónoma en materia de disciplina territorial y urbanística. Como novedad, en consonancia con la competencia exclusiva que ostenta la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio, se define la competencia autonómica para el restablecimiento de la legalidad y la imposición de sanciones que comporten infracción de la ordenación territorial como una competencia directa. Al mismo tiempo, de conformidad con la normativa básica del Estado y la jurisprudencia constitucional, se establece el criterio de la incidencia supralocal de la actuación como determinante de la posibilidad de subrogarse en el ejercicio de las competencias municipales.

De otra parte, se ha procedido a una simplificación de los preceptos referentes a la tramitación de los procedimientos de disciplina urbanística para establecer un marco normativo claro, sencillo y sistemático, en orden a garantizar el buen fin de los procedimientos.

Especial consideración reviste la regulación de un procedimiento específico para el restablecimiento de la legalidad ante actuaciones no necesitadas de título habilitante, en consonancia con la regulación establecida a tal efecto en el reciente Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, y la posibilidad de terminación convencional de los procedimientos.

En materia sancionadora, destaca la simplificación de los tipos básicos de infracciones y sanciones, con objeto de

establecer un marco normativo claro y sencillo al aplicador de la norma. Al mismo tiempo, se ha procedido a actualizar los tipos y a la incorporación de las infracciones y sanciones que se habían incluido en nuestro marco normativo a través del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, incorporando, asimismo, las novedades del Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, en relación con la potestad sancionadora y actuaciones no necesitadas de título habilitante.

Con el objeto de poner fin a la proliferación de edificaciones irregulares en suelo rústico, garantizando la sostenibilidad social, ambiental y económica perseguida en esta ley, se procede a reforzar la disciplina territorial y urbanística autonómica mediante la creación del Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía. Se persigue con ello la creación de un cuerpo especializado de funcionarios que, en apoyo del Cuerpo de Inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda ya existente, garantice una mayor presencia en el territorio, detectando las actuaciones irregulares en sus primeras fases y, con ello, la rápida adopción de medidas que eviten su consumación.

Finalmente, el Título VIII se dedica a las **medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares**. Fracasada la disciplina resulta inadmisibles social y ambientalmente no regular aquellas situaciones, en las que, por haber caducado la acción de restablecimiento de la legalidad, no cabe adoptar medidas disciplinarias y de restablecimiento de la legalidad urbanística. Aunque no quepan ya dichas medidas, la ley propone recogiendo el contenido del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, adoptar las medidas que permitan minimizar o reducir el impacto de esas actuaciones, especialmente grave cuando se trata de agrupaciones de edificaciones irregulares y no de viviendas aisladas. El título regula el régimen aplicable a las edificaciones irregulares consideradas individualmente, el tratamiento mediante planes especiales de adecuación ambiental y territorial, para las agrupaciones de viviendas irregulares y, finalmente, la incorporación de dichas edificaciones al modelo de ciudad vía instrumentos de ordenación urbanística general, cuando proceda.

En las disposiciones adicionales, entre otras determinaciones, se regulan cuestiones como el informe de incidencia territorial, las reservas para dotaciones cuando existe legislación sectorial que las regula o los mecanismos de desafectación de las vías pecuarias que discurren por tramos urbanos.

En las disposiciones transitorias, se establece un régimen flexible para la adaptación del planeamiento actualmente en vigor a esta ley, distinguiendo los distintos supuestos de hecho en que se pudieran encontrar tanto el planeamiento general como los restantes instrumentos para su desarrollo y ejecución: aprobados y en vigor, en situación legal y real de ejecución, en curso de aprobación, y sin aprobación inicial. La idea de la que parte esta ley es la de que sus determinaciones y sus principios se vayan incorporando de manera gradual y progresiva a nuestro ordenamiento sin necesidad de imponer plazos perentorios que obliguen a su aplicación. Concluye con determinaciones referidas al régimen de conservación aplicable a las obras y servicios de urbanización; a la ordenación urbanística de los municipios sin planeamiento, y, por último, a la legislación aplicable en nuestra comunidad autónoma hasta tanto se produzca el desarrollo reglamentario de la presente norma.

## TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Objeto de la ley.

1. La presente ley tiene por objeto la regulación de la ordenación territorial y urbanística para una utilización racional y sostenible del suelo, del vuelo y del subsuelo, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con su función social y conforme al interés general.
2. La ordenación territorial y urbanística se establece, en el marco de esta ley y de las normas reglamentarias que se dicten en su desarrollo, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación.

### Artículo 2. Fines de la ordenación territorial y urbanística.

1. Son fines de la ordenación territorial:
  - a) Favorecer la consolidación de un territorio equilibrado, cohesionado y sostenible respetando la diversidad interna de la región.
  - b) Propiciar la articulación territorial interna y con el exterior de la Comunidad Autónoma Andaluza a través del sistema intermodal de transportes y sistema de telecomunicaciones
  - c) Garantizar una distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizada con el desarrollo socioeconómico, las potencialidades existentes en el territorio y la preservación de los recursos naturales y culturales.
  - d) Consolidar un sistema de ciudades funcional y territorialmente equilibrado como base para la competitividad de Andalucía, la difusión del desarrollo y el acceso a las dotaciones, recursos y servicios en condiciones de igualdad para el conjunto de la ciudadanía, teniendo en cuenta la diversidad de los municipios andaluces según su localización y las necesidades socioeconómicas y de vivienda de cada uno de ellos.
  - e) Contribuir a la mitigación del cambio climático, así como a la adaptación del territorio a las nuevas condiciones que de él se derivan.
  - f) Regular, integrar y armonizar las actuaciones públicas y privadas con incidencia en la ordenación del territorio.
2. Son fines de la ordenación urbanística:
  - a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.
  - b) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas.
  - c) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.
  - d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como y el acceso a una vivienda digna a todas las personas residentes en Andalucía, estableciendo las reservas suficientes para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
  - e) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, en la planificación de la actividad urbanística, promoviendo la igualdad de género en las actuaciones urbanísticas y garantizando la accesibilidad universal.
3. La actividad de ordenación del territorio es una función pública que corresponde a la Comunidad Autónoma de Andalucía y tiene los siguientes contenidos:
  - a) Establecer el modelo territorial y los objetivos territoriales en la Comunidad Autónoma de Andalucía en función del ámbito de actuación y de los diferentes sectores de actividad, incluyendo la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley.
  - b) Definir los instrumentos de gestión necesarios para alcanzar los objetivos territoriales.
  - c) Coordinar las actuaciones públicas y privadas con incidencia en la ordenación del territorio.
  - d) Llevar a cabo actuaciones tendentes a mejorar la cohesión territorial de la comunidad autónoma.
  - e) Cualquier otro que se considere necesario para la efectividad de los fines de la ordenación territorial.
4. La actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad

Autónoma, y comprende los siguientes contenidos:

- a) La planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluyendo la definición del modelo de ciudad y la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en esta ley.
  - b) La incorporación en todos los instrumentos de ordenación y actuaciones urbanísticas de objetivos de sostenibilidad que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y urbana de los municipios de Andalucía.
  - c) La transformación del suelo mediante la regeneración y renovación de los tejidos urbanos y la urbanización del suelo rústico de manera sostenible y justificada, incluyendo la determinación de la forma de gestión y el control y la supervisión de su ejecución.
  - d) La regulación e intervención en el mercado del suelo y de la vivienda, fomentando la rehabilitación de viviendas e incluyendo la gestión de los patrimonios públicos de suelo, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las áreas delimitadas a tal efecto y la promoción de vivienda sujeta a un régimen de protección pública, así como el fomento de la rehabilitación y la reutilización de los edificios y la culminación de los actuales desarrollos.
  - e) La disciplina urbanística, incluyendo la inspección de las actuaciones territoriales y urbanísticas, el restablecimiento de la legalidad y la sanción de las infracciones de la ordenación territorial y urbanística.
  - f) La protección del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural y natural.
  - g) Cualquier otro que se considere necesario para la efectividad de los fines de la ordenación urbanística.
5. La ordenación territorial y urbanística se rige por los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española y los objetivos básicos contemplados en el artículo 10 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

### Artículo 3. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.

1. Los principios generales de ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y los distintos instrumentos de ordenación previstos en esta ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.
2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible y, en concreto, a los siguientes principios generales de ordenación:
  - a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general, dimensionada en cuanto a la demanda, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos que sean necesarios y tomando las medidas necesarias para evitar la especulación. Se prestará especial atención a aquellas necesidades urgentes derivadas de emergencias sanitarias, tales como dotaciones autonómicas supralocales y municipales destinadas a alojamientos temporales que hagan frente a fenómenos imprevistos.
  - b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual.
  - c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, consolidar el modelo de ciudad compacta y priorizar las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la culminación de los desarrollos urbanísticos existentes con arreglo a los principios de eficiencia energética, fomentando la energía renovable y con la obligatoriedad que los nuevos edificios sean de consumo energético casi nulo, frente a los nuevos desarrollos.
  - d) Utilización racional del agua y demás recursos naturales: todas las actuaciones deberán ser compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos.
  - e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y, también, para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas
  - f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística deberán justificar que se dispone de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.
  - h) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado.
3. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán tener el carácter de Normas, Directrices o Recomendaciones.
  - a) Las Normas son determinaciones vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares,



inmediatamente aplicables a los terrenos sobre las que incidan. Las Normas de la Ordenación del Territorio prevalecerán sobre las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística.

- b) Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines, que no tendrán aplicación directa e inmediata, pero que obligarán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus funciones de ordenación, así como a establecer las medidas concretas para la consecución de dichos fines.
- c) Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo dirigidas a las Administraciones públicas que, en caso de apartarse de ellas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los principios generales y objetivos establecidos en esta ley.

#### *Artículo 4. Normas de adaptación al entorno.*

1. Las normas reguladas en el presente artículo serán de aplicación, cualesquiera que sean la clase y usos del suelo, y tanto si existe instrumento de ordenación urbanística como en ausencia de este.
2. Las construcciones, edificaciones o instalaciones tendrán que adaptarse al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas y, en concreto:
  - a) En áreas afectadas por procesos naturales o actividades susceptibles de generar riesgos, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, incendio, contaminación u otros análogos, las construcciones, edificaciones o instalaciones, o usos del suelo se permitirán, siempre que no estén prohibidos por la legislación sectorial correspondiente o por la planificación territorial o urbanística una vez que estén adaptados a esta ley, debiendo acometer las medidas que se entiendan necesarias por la Administración competente para garantizar la eliminación o, en su caso, minimización de los riesgos.
  - b) Las construcciones, edificaciones o instalaciones deberán presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, especialmente en lugares inmediatos a un edificio o conjunto de edificios de carácter histórico, artístico, arqueológico, típico o tradicional.
  - c) No se permitirá que la situación, masa, altura, composición, color, materiales de las construcciones o edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, en los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras, vías pecuarias y caminos de trayecto pintoresco, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren su perspectiva propia, limiten o impidan la contemplación del conjunto.
  - d) Con carácter general, las construcciones o edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan y los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
  - e) Se procurará la preservación del patrimonio construido, tanto por su valor arquitectónico y etnológico como por su valor en la fisonomía del territorio histórico.

#### *Artículo 5. Invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística serán nulos o anulables según lo que establezca la legislación estatal. Serán en todo caso nulas de pleno derecho las determinaciones de los planes que vulneren las normas sustantivas de las leyes.
2. La invalidez de parte de un instrumento de ordenación no implicará la de las partes de este independientes de aquella, salvo que la parte viciada sea de tal importancia que sin ella el plan no se hubiera aprobado.
3. La invalidez de un plan no implicará la de otros planes o la de instrumentos de gestión cuyas determinaciones se puedan sustentar directamente en leyes, reglamentos u otros planes o tengan independencia funcional respecto a lo anulado.
4. Al resolver los procedimientos de revisión de oficio de instrumentos de ordenación territorial o urbanística, o de alguna de sus determinaciones, se dispondrá la subsistencia de los actos firmes dictados en su aplicación y la conservación de aquellos trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse cometido la infracción. Asimismo, se podrán establecer las indemnizaciones que procedan y las partes del plan en cuestión o de planes o instrumentos de gestión relacionados que mantienen su validez.

#### *Artículo 6. Cooperación, colaboración y coordinación interadministrativas.*

1. Las actuaciones de la Administración de la Junta de Andalucía y las de las entidades adscritas o dependientes de ella se regirán, a efectos de esta ley, por los principios de planificación, participación, cooperación, colaboración y coordinación y garantizarán la plena aplicación y efectividad de los instrumentos y procedimientos en ella establecidos, sin perjuicio del respeto a las competencias atribuidas a cada Administración.

2. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo coordinará las actividades de la Comunidad Autónoma en estas materias y propondrá o adoptará las medidas necesarias para prever y facilitar la concertación y cooperación con la Administración del Estado y con las Corporaciones Locales.
3. A estos efectos, las Administraciones públicas podrán celebrar convenios interadministrativos con la finalidad de definir, de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias, los términos en que deba preverse en el planeamiento territorial y urbanístico o en su ejecución la realización de los intereses públicos que gestionen. Los acuerdos para la formulación de los planes territoriales previstos en esta ley contendrán las disposiciones necesarias para garantizar la participación de las Corporaciones Locales en su elaboración y modificación.
4. Los órganos de la Administración del Estado que, en el ejercicio de sus competencias, lleven a cabo actividades de planificación con incidencia territorial, deberán someterlas, con carácter previo a su aprobación, a informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Junta de Andalucía. Dicho informe versará sobre la coherencia de la actividad de planificación de que se trate con la política de ordenación del territorio de la comunidad autónoma. El plazo para su emisión será de dos meses, transcurrido el cual, sin pronunciamiento expreso, se considerará que tiene carácter favorable.  
Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse entre ambas Administraciones se realice de común acuerdo, para lo cual se constituirán comisiones mixtas de concertación que propondrán convenios o fórmulas de resolución de dichas discrepancias.
5. La Comunidad Autónoma podrá celebrar convenios interadministrativos para la prestación de asistencia y cooperación a las Entidades Locales en materias tales como la ordenación urbanística, ejecución de los instrumentos urbanísticos, intervención en la edificación y uso del suelo, protección de la legalidad y cuantas otras se estimen necesarias para la consecución de los fines expresados en el Artículo 2.
6. En todo lo no previsto en esta ley se aplicará a los convenios interadministrativos citados lo dispuesto en la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público, así como las prescripciones contenidas en el artículo 83 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

#### *Artículo 7. Coordinación y colaboración público-privada.*

1. Las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre el suelo o bienes inmuebles, intervienen en la ordenación territorial y urbanística en la forma y en los términos de la legislación general aplicable y de la presente ley.
2. Las Administraciones con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en esta ley.
3. Las Administraciones con competencias en la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios de gestión para determinar las condiciones y los términos de la ejecución de dichos planes.
4. Los convenios de gestión tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo, y su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad. Los convenios de gestión no vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades ni podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales, ni más gravosas, que las que procedan legalmente en perjuicio de los afectados que no los suscriban o sean parte en ellos. Las cláusulas que contravengan estas reglas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas.
5. En ningún caso podrán ser objeto de convenio u otra fórmula de transacción la incorporación de cualesquiera determinaciones a los instrumentos de ordenación con motivo de su formulación, modificación o revisión.

#### *Artículo 8. La participación ciudadana. Derecho a consulta.*

1. La ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en su correspondiente normativa, tienen derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística en las formas que, en desarrollo de dicha legislación, se habiliten al efecto.  
A tal fin, las Administraciones públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para fomentar y asegurar dicha participación, así como para velar por el derecho a la información y a la transparencia en los procesos de ordenación territorial y urbanística. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio de dicho derecho, siendo obligado contestar a las alegaciones de los particulares durante los trámites de información pública.
2. La ciudadanía tiene, asimismo, derecho a presentar reclamaciones y quejas, así como a exigir el cumplimiento de la



ordenación territorial y urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.

A fin de garantizar dichos derechos, la Administración pública competente facilitará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, pudiendo únicamente limitarse dicho acceso en los términos previstos en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública.

3. La ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana, tienen derecho a ser informados por la Administración pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado.
4. Las personas titulares del derecho de iniciativa en las actuaciones de transformación urbanística, respecto a un terreno o ámbito de planeamiento determinado, tienen derecho a consultar al municipio sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las infraestructuras y servicios técnicos y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación. Reglamentariamente se regularán las condiciones, alcance y plazo de las citadas consultas.
5. La Administración pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a los que se hacen referencia en el presente artículo pueden ejercerse de forma electrónica conforme a lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y sobre procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.
6. Aquellas contestaciones a consultas, instrucciones o comunicaciones que interpreten derecho y trasciendan a terceros, produciendo efectos jurídicos, serán publicadas conforme a la normativa vigente en materia de transparencia.

## **TÍTULO I RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I Clasificación del suelo**

#### **Artículo 9. Clases del suelo.**

A efectos de la presente ley, el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rústico.

#### **Artículo 10. Suelo urbano.**

1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados legalmente en la malla urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Se hubiesen urbanizado en ejecución del planeamiento y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento de la recepción municipal de las obras de urbanización.
  - b) Aquellos que se encuentren transformados urbanísticamente, por contar con acceso rodado y con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica con las características y condiciones que reglamentariamente se determinen.
  - c) Estén ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.
2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.
3. A los efectos de esta ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:
  - a) Acceso rodado o peatonal, por vías pavimentadas.
  - b) Alumbrado público en todas las vías a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
  - c) Servicio urbano de suministro de agua potable y energía eléctrica.
  - d) Red de evacuación de aguas residuales.
4. La condición de solar se extingue:
  - a) Por obsolescencia o inadecuación sobrevenida de su urbanización.
  - b) Por la reclasificación de su superficie al excluirse del proceso urbanizador.
  - c) Por su integración en actuaciones de reordenación o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.

5. Los terrenos incluidos en suelo urbano, si no tuvieran la condición de solar, solo adquirirán dicha condición cuando se haya ejecutado el instrumento de ordenación y se hayan recepcionado 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 11. *Suelo rústico.*

1. Integran el suelo rústico los terrenos que se deban incluir en algunas de las siguientes categorías:
  - a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, que incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.
  - b) Suelo rústico preservado por existencia de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización, mientras subsistan dichos procesos o actividades. La existencia de estos deberá estar acreditada por la planificación sectorial.
  - c) Suelo rústico preservado por ordenación territorial o urbanística, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos, por razones de sostenibilidad, racionalidad y viabilidad y atendiendo a las características y condiciones del municipio.
  - d) Suelo rústico común, que incluye el resto de los terrenos que deban ser considerados suelo rústico.
2. Se identificarán como hábitats rurales diseminados existentes, los terrenos que constituyen el ámbito territorial de asentamientos rurales diseminados que tuvieron su origen en un modo de vida rural y en los que permanecen algunas características tradicionales de tipo rural que conviene preservar.

## **CAPÍTULO II**

### **Régimen urbanístico de la propiedad del suelo**

#### Artículo 12. *Condiciones generales.*

1. La clasificación, categoría y las restantes determinaciones de ordenación territorial y urbanística del suelo vinculan a los terrenos y a las construcciones, edificaciones y equipamientos a los correspondientes destinos y usos, y definen su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad.
2. La previsión de edificabilidad por la ordenación urbanística no se integra, por sí misma, en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su materialización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por esta ley.
3. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de los instrumentos de ordenación, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público, a las leyes aplicables, con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público y la implantación de infraestructuras y servicios técnicos, así como a la preservación del patrimonio arqueológico.

#### Artículo 13. *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Derechos.*

1. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo está integrado por el derecho de disposición, uso, disfrute y explotación normal del suelo, conforme a la clasificación y el destino que tenga en cada momento, de conformidad con la legislación que le sea aplicable y, en particular, con la ordenación territorial y urbanística.
2. Las facultades de la propiedad del suelo alcanzan al suelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos urbanísticos que se regulan en la presente ley, y con las limitaciones y servidumbres establecidas legalmente.
3. De igual modo, forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo, el derecho a participar y, en su caso, a promover las actuaciones de transformación urbanística, en la forma establecida en la presente ley.

#### Artículo 14. *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes.*

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, los siguientes deberes:
  - a) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, así como cuantos valores en él concurren, en las condiciones requeridas por la ordenación territorial y urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
  - b) Destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, garantizando la accesibilidad universal.

- c) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sean exigibles, con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo.
2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior es condición para el legítimo ejercicio de los derechos, sin que puedan entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades que contravengan las determinaciones de la ordenación territorial o urbanística.

**Artículo 15. Derechos y deberes de la propiedad del suelo urbano.**

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano comprende:
  - a) El derecho a materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos.
  - b) El derecho a destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración, desarrollando en ellas las actividades previstas.
  - c) El derecho a participar y, en su caso, promover las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo.
2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano los siguientes deberes:
  - a) Ejecutar, en su caso, la urbanización complementaria y las cesiones correspondientes a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar.
  - b) Realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar
  - c) Conservar la edificación para que mantenga las condiciones requeridas para su ocupación, y en su caso rehabilitarla para que las adquiera.
  - d) Participar en las actuaciones de transformación urbanística que se promuevan por iniciativa pública.

**Artículo 16. Derechos y deberes de la propiedad del suelo rústico.**

1. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo:
  - a) De los usos ordinarios en esta clase de suelo que no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación aplicable por razón de la materia.

Son usos ordinarios del suelo rústico, los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, extractivos y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales y siempre que se realicen mediante el empleo de medios técnicos ordinarios que no supongan la transformación de su naturaleza. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.
  - b) De los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.
2. En los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados de su transformación por la ordenación territorial o urbanística o por la existencia de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, los derechos reconocidos en el punto anterior quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente.
3. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo rústico comprende los siguientes deberes:
  - a) Conservar el suelo, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.
  - b) Solicitar las licencias y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, de conformidad con lo establecido en la presente ley, así como cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.
  - c) Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en esta ley y en los instrumentos de ordenación urbanística.
4. Están prohibidos en esta clase de suelo, siendo nulos de pleno derecho, los actos administrativos que autoricen las siguientes actuaciones:
  - a) Las que contravengan lo dispuesto en la legislación territorial y urbanística.

- b) Las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o similar de aplicación, salvo que esté justificada por declaración de interés autonómico o sea necesaria para implantar usos ordinarios o extraordinarios del suelo rústico o actuaciones sectoriales que requieran la segregación o fraccionamiento.
- c) Las obras de urbanización, salvo las necesarias y complementarias a los usos ordinarios o extraordinarios que puedan autorizarse en suelo rústico y las derivadas de las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en esta ley y en los instrumentos de ordenación urbanística.

## **TÍTULO II**

### **RÉGIMEN DE LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Principios generales**

#### *Artículo 17. Actuaciones de transformación urbanística.*

1. Se consideran actuaciones de transformación urbanística aquellas que, sin contradecir las determinaciones, previsiones o directrices del planeamiento, tienen por objeto la alteración de la ordenación o la urbanización de determinados terrenos o ámbitos.
2. Tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano:
  - a) Las actuaciones de dotación o de incremento de aprovechamiento.
  - b) Las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
3. Tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común las actuaciones de nueva urbanización. En esta clase de suelo, y de conformidad con la legislación estatal, solo será posible la transformación del suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, lo que incluye el necesario para nuevos desarrollos o expansión urbana, para el crecimiento de la actividad económica o para completar su estructura urbanística.

#### *Artículo 18. Delimitación de las actuaciones de transformación urbanística.*

1. La competencia para la delimitación del ámbito o ámbitos de transformación urbanística, con el establecimiento de los parámetros urbanísticos básicos y las bases orientativas para el desarrollo y ejecución de la actuación o actuaciones, corresponderá a la Administración pública actuante, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de particulares, debiendo preverse en los instrumentos de ordenación urbanística o posteriormente y siempre de forma motivada conforme a las determinaciones en ellos establecidos.
2. Las bases orientativas para la ejecución determinarán, al menos, la propuesta de diseño urbano, calidades y plazos de ejecución con detalle suficiente para permitir calcular de modo aproximado los gastos de urbanización imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados.
3. Cuando no se contenga en los instrumentos de ordenación urbanística, la delimitación del ámbito de las actuaciones de transformación se efectuará por el procedimiento que se determine reglamentariamente, que se ajustará, en todo caso, a las siguientes reglas:
  - a) La iniciativa para la delimitación del ámbito de la actuación de transformación corresponderá a la Administración pública, bien de oficio o en virtud de propuesta realizada por las entidades públicas adscritas o dependientes de estas y cualquier otra Administración o entidad pública, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, o por cualquier persona física o jurídica incluidos los propietarios.

Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa.
  - b) La aprobación de la iniciativa para promover la transformación del suelo corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a los propietarios, en los supuestos previstos en esta ley, previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo cuando se trate de una actuación de nueva urbanización, informe que será emitido en el plazo de un mes. Cuando no exista Plan de ordenación del territorio para el ámbito, el informe tendrá carácter vinculante.
  - c) El procedimiento contemplará un periodo de información pública no inferior a un mes y el plazo máximo de

resolución del mismo será de seis meses desde la fecha de la solicitud o, cuando la iniciativa sea pública, desde el acuerdo de inicio. Cuando se haya iniciado de oficio, la falta de resolución expresa dentro del plazo máximo indicado producirá la caducidad del procedimiento. Si se hubiera iniciado a solicitud de parte, deberá entenderse desestimada.

- d) Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones de transformación y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes previstos en esta ley.
4. Reglamentariamente se establecerá el contenido y tramitación de la delimitación, que propiciará una adecuada participación pública e incluirá, como mínimo, el trámite de información pública por plazo de un mes e informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

#### **Artículo 19. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en las actuaciones de transformación urbanística.**

1. Cada actuación de transformación urbanística debe garantizar la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación,
2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, cada actuación de nueva urbanización o de reforma o renovación de la urbanización, deberá:
  - a) Delimitar la correspondiente área de reparto y determinar su aprovechamiento medio.
  - b) El área de reparto de cada actuación de transformación urbanística de nueva urbanización o de reforma o renovación de la urbanización incluirá los ámbitos de ordenación, sectores o áreas de reforma interior, y los sistemas generales incluidos o adscritos a dichos ámbitos y no obtenidos.
  - c) El aprovechamiento objetivo de cada ámbito, sector o área de reforma interior, se obtendrá multiplicando su superficie por su edificabilidad ponderada en función de su uso global, de su localización y de sus cargas de urbanización, cuando impliquen un valor diferenciado.
  - d) El aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá sumando el aprovechamiento objetivo total de los diferentes ámbitos o terrenos, dividido entre la superficie total de la actuación, incluida la superficie de los sistemas generales y, en su caso, locales incluidos o adscritos a dichos ámbitos o terrenos y no obtenidos.
  - e) Las diferencias de aprovechamientos medios entre las distintas actuaciones de transformación de nueva urbanización que se delimiten en suelo rústico por el Plan de Ordenación Municipal no podrán ser superiores al veinte por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, debido a los usos previstos o sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado, según se regule reglamentariamente.
3. Cada actuación de transformación urbanística de incremento del aprovechamiento o de las dotaciones podrá delimitar un área de reparto que comprenderá los terrenos del área homogénea, incluidos, en su caso, los sistemas generales o locales a obtener de conformidad con lo siguiente:
  - a) El aprovechamiento objetivo de cada terreno se obtendrá multiplicando su superficie por su edificabilidad ponderada en función de su uso pormenorizado, de su localización y de sus cargas de urbanización, cuando impliquen un valor diferenciado.
  - b) El aprovechamiento medio del área de reparto se obtendrá, cuando proceda, sumando el aprovechamiento objetivo total de los terrenos incluidos en el área homogénea, dividido entre su superficie total, incluidos los sistemas generales y, en su caso, locales a obtener.

## **CAPÍTULO II**

### **Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano**

#### **Artículo 20. Actuaciones de dotación en suelo urbano y de incremento de aprovechamiento.**

1. Se consideran actuaciones de dotación, sobre una parcela urbanística o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística, siempre que no requieran la reforma o renovación de la urbanización, según se establezca reglamentariamente.
2. Se consideran actuaciones de incremento de aprovechamiento, sobre una parcela urbanística o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, supongan un incremento del aprovechamiento superior al 10 por ciento del preexistente, siempre que no requiera la reforma o renovación de la urbanización ni incremento de las dotaciones, según se establezca reglamentariamente.
3. Las actuaciones de dotación o de incremento del aprovechamiento, deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, mediante el correspondiente proyecto de renovación, regeneración o rehabilitación urbanística.
4. Estas actuaciones se establecerán delimitando un área homogénea, bien en el propio Plan de ordenación Urbana o

bien, posteriormente, mediante Estudio de Ordenación, que incluirá:

- a) Los terrenos objeto del incremento de edificabilidad o densidad o cambio de uso y aquellos donde se localicen las nuevas dotaciones públicas, cuando se trate del supuesto contemplado en el apartado 1.
- b) Los terrenos objeto del incremento del aprovechamiento, cuando se trate del supuesto contemplado en el apartado 2.

La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de ordenación Urbana hubiera, en su caso, establecido.

**Artículo 21. Deberes de la promoción de las actuaciones de dotación y de incremento de aprovechamiento .**

Los deberes vinculados a las actuaciones de dotación o de incremento de aprovechamiento serán los mismos que los regulados para las actuaciones de nueva urbanización y podrán modularse reglamentariamente en función de su alcance, con las siguientes particularidades:

- a) El deber de entregar a la Administración actuante el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al porcentaje de participación de la Administración en el aprovechamiento del ámbito de actuación se determinará sobre el incremento del aprovechamiento respecto al preexistente.
- b) El deber de ceder a la Administración actuante el suelo para nuevas dotaciones públicas podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de cumplimiento del deber en terrenos próximos, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

**Artículo 22. Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbano.**

1. Se consideran actuaciones de reforma o renovación de la urbanización aquellas que tienen por objeto la mejora de la ordenación y de la urbanización existente en suelo urbano en los que, por obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificación de los usos existentes o causas análogas se hace necesaria su reurbanización integral.
2. Estas actuaciones podrán establecerse delimitando un área de reforma interior, bien en el propio Plan de ordenación Urbana o bien, posteriormente, mediante un Plan de Reforma Interior, que no podrá contradecir las determinaciones de aquel. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

**Artículo 23. Deberes de la promoción de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización**

Los deberes vinculados a las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización serán los mismos que los regulados para las actuaciones de nueva urbanización con las peculiaridades que se indican a continuación:

- a) El deber de entregar a la Administración actuante el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al porcentaje de participación de la Administración en el aprovechamiento del ámbito de actuación se determinará considerando el incremento del aprovechamiento sobre el preexistente. La entrega de suelo podrá sustituirse por otras formas de cumplimiento del deber cuando justificadamente y por el grado de colmatación por la edificación no sea posible su localización dentro del ámbito.
- b) El deber de entregar a la Administración actuante el suelo para las nuevas dotaciones públicas que demande la actuación se modulará en función del grado de colmatación del ámbito.
- c) El deber de reservar, en todo caso y como mínimo, un porcentaje de la edificabilidad residencial del área para su destino a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda como el derecho de superficie o la concesión administrativa será del 10 por 100 del incremento de la edificabilidad residencial.

### **CAPÍTULO III**

#### **Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico**

**Artículo 24. Actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común.**

1. Solo podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común aquellos terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento y desarrollo previsible del municipio, bajo los principios de sostenibilidad y racionalidad, y siempre que se justifique la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.
2. Los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Estar debidamente justificada la necesidad de su transformación, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda, en caso de desarrollos residenciales vegetativos o en función del interés público de la



actuación, en caso de otros supuestos.

- b) Ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana. De esta condición quedan excepcionados:
- 1º. Aquellos desarrollos que no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano consolidado debido a la existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales.
  - 2º. Los nuevos desarrollos de uso global industrial o turístico que, de forma justificada, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes.
  - 3º. Las actuaciones de carácter supralocal contempladas expresamente en los planes de ordenación territorial o declaradas de interés autonómico.

**Artículo 25. Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico**

Los promotores de las actuaciones de nueva urbanización deben cumplir los siguientes deberes legales:

- a) Entregar a la Administración actuante el suelo urbanizado y libre de cargas destinado a viales, espacios libres y restantes dotaciones públicas generales o locales, incluidas o adscritas al ámbito de actuación.
- b) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al 10 por ciento del aprovechamiento medio del ámbito de la actuación. El Plan de Ordenación Municipal podrá establecer un porcentaje superior, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento, cuando se estime que el valor de las parcelas resultantes resulte sensiblemente superior al medio del resto de los terrenos, o cuando las necesidades del municipio para cumplir con la efectividad del derecho a la vivienda, por circunstancias excepcionales como consecuencia de desastres atmosféricos o sanitarios, lo hicieran preciso.

En municipios con población inferior a 10.000 habitantes, este porcentaje se establece en un 5 por ciento. El Plan de Delimitación Urbana o, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal podrán aumentar este porcentaje hasta un máximo del 10 por ciento en los mismos supuestos del apartado anterior.

- c) En las actuaciones con uso residencial, reservar, en todo caso y como mínimo, el 30 por ciento de la edificabilidad residencial de la actuación para su destino a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa u otras formas de protección pública. El Plan de Ordenación Municipal, el Plan de Delimitación Urbana, el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, y en su caso, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, podrán prever una redistribución de dicho porcentaje entre diferentes actuaciones de transformación.
- d) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales, así como las obras de ampliación y refuerzo de las redes generales que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación.

Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine la Administración actuante.

Entre las obras e infraestructuras a que se refieren los párrafos anteriores, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora. Igualmente, se podrán incluir las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

- e) Entregar a la Administración actuante, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

## **TÍTULO III** **LA ORDENACIÓN TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO I** **Principios y directrices generales**

#### SECCIÓN 1ª PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

##### *Artículo 26. Concepto y alcance de la ordenación territorial.*

1. Se entiende por ordenación del territorio, a los efectos de esta ley, la función pública desarrollada a través de determinaciones, planes y proyectos que regulan las actuaciones, usos y asentamientos existentes y futuros sobre el territorio, de forma que se cumplan tanto los objetivos de cohesión y sostenibilidad, como el de mejorar la competitividad, identificando y movilizandolos recursos, oportunidades y potencialidades de desarrollo existentes en el ámbito territorial de referencia.
2. La ordenación del territorio opera al servicio del interés general y desde una lógica supralocal, aportando a los instrumentos de ordenación urbanística y a la planificación sectorial el escenario de referencia territorial, en el marco de los instrumentos de planificación previstos en esta ley, teniendo en cuenta la caracterización y singularidad de los municipios.
3. Con el fin propiciar la vertebración territorial de Andalucía y un desarrollo equilibrado y sostenible, que mejore la competitividad económica y la cohesión social, se establecen los siguientes principios para la ordenación territorial:
  - a) Implantación racional y equilibrada de los usos y actividades en el territorio, de forma que se garantice su diversidad y se asegure el máximo aprovechamiento del suelo como recurso natural no renovable.
  - b) Tratamiento diferenciado de las distintas zonas del territorio desde la perspectiva de la competitividad territorial, para lograr la vertebración y superar los desequilibrios.
  - c) Asignación de los usos del suelo en función de las aptitudes del medio físico y las necesidades de la población.
  - d) Utilización racional de los recursos naturales, desde la perspectiva de la sostenibilidad, en especial de los recursos hídricos garantizando la eficiencia territorial de su uso.
  - e) Utilización racional de los espacios de especial valor agrícola, ganadero, forestal o ecológico, preservándolos de instalaciones, actividades o usos incompatibles con su naturaleza.
  - f) Implantación de las infraestructuras con criterios de calidad, economía y eficiencia, tanto ambientales como territoriales.
  - g) Prevalencia de los criterios de interés general y social en la ubicación de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios de interés supralocal, en los términos establecidos en esta ley.
  - h) Consolidar un sistema de ciudades funcional y territorialmente equilibrado, como base para la competitividad de Andalucía, la difusión del desarrollo y el acceso a las dotaciones, recursos y servicios en condiciones de igualdad para el conjunto de la ciudadanía, teniendo en cuenta la diversidad de los municipios andaluces, según las diferentes unidades territoriales y de las necesidades socioeconómicas y de vivienda de cada uno de ellos.
  - i) Contribuir a la mitigación del cambio climático, así como a la adaptación del territorio a las nuevas condiciones derivadas del mismo.
  - j) Regular, integrar y armonizar las actuaciones públicas y privadas con incidencia en la ordenación del territorio.

##### *Artículo 27. Instrumentos de ordenación territorial.*

1. La ordenación territorial se realizará a través de los siguientes instrumentos:
  - a) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
  - b) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
  - c) Los Proyectos de Actuación Autonómicos cuando desarrollan actuaciones no previstas en el planeamiento territorial vigente que, de conformidad con lo previsto en esta Ley, sean declaradas de interés autonómico
2. Los planes de ordenación del territorio concretarán la naturaleza y efectos de sus determinaciones con arreglo a lo previsto en el apartado anterior.
3. Los instrumentos de ordenación del territorio se someterán a evaluación ambiental estratégica, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación ambiental
4. La documentación de los Planes de Ordenación del Territorio será la necesaria en términos gráficos y escritos para desarrollar y justificar adecuadamente sus contenidos específicos, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.
5. En caso de discrepancias entre los distintos documentos de los instrumentos de ordenación territorial, la Memoria de



Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias entre los distintos documentos: En caso de persistir la discrepancia, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Determinaciones, Planos de Ordenación, Memoria de Ordenación, Memoria Económica y, finalmente, el resto de los documentos.

**Artículo 28. Instrumentos de información territorial.**

1. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo dispondrá de un sistema de información territorial como instrumento de apoyo a la coordinación y toma de decisiones en la política territorial de la comunidad autónoma. Su regulación se desarrollará reglamentariamente.
2. El sistema de información territorial estará integrado por toda la información con trascendencia territorial producida o archivada tanto por la Administración de la Junta de Andalucía y sus entidades adscritas, como por las entidades locales, así como por la facilitada por la Administración General del Estado.
3. Las Administraciones autonómica y local remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la información que se les solicite para su integración en el Sistema de Información Territorial
4. El sistema de información territorial incluirá, en todo caso, un Inventario de Ordenación del Territorio, en el que figurarán los planes y actuaciones previstos en esta ley, así como el planeamiento urbanístico general.

SECCIÓN 2ª DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN DEL LITORAL

**Artículo 29. Principios básicos para la ordenación del litoral.**

1. Se considera espacio litoral el comprendido entre la línea interior de la ribera del mar y el límite de la zona de influencia del litoral establecido por la legislación específica en materia de costas.
2. El espacio litoral debe preservarse de actuaciones que puedan menoscabar su conservación y puesta en valor como recurso territorial básico de la comunidad autónoma y, como tal, debe ser objeto de una ordenación compatible con la legislación básica estatal en materia de costas y con un desarrollo sostenible adecuado a la capacidad de acogida del territorio y conforme a la legislación estatal en la materia.
3. Las actuaciones urbanísticas que, en ausencia de instrumento de ordenación territorial o sin estar expresamente previstas en él, se implanten en los suelos rústicos incluidos en la zona de influencia del litoral, tendrán, a efectos de esta ley, la consideración de actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.

**Artículo 30. Medidas específicas para la protección del espacio litoral.**

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que comprendan terrenos incluidos en el espacio litoral deberán incluir, en el marco de la legislación básica estatal en materia de Costas, las siguientes determinaciones específicas destinadas a la protección del litoral:
  - a) La delimitación concreta de la Zona de Influencia del Litoral.
  - b) La indicación de las zonas del espacio litoral que por sus funciones territoriales o por sus valores naturales o paisajísticos deben ser preservadas del desarrollo urbanístico.
  - c) Directrices para la ordenación de las áreas de crecimiento de los núcleos urbanos situados en la zona de influencia del litoral, de forma que se garantice, además del acceso y uso público del frente litoral, la reserva de suelo para espacios libres y usos dotacionales y estratégicos vinculados a la puesta en valor del espacio litoral como recurso turístico.
  - d) Directrices para minimizar los daños sobre las personas y el medio ambiente en las zonas con riesgos naturales.
  - e) El establecimiento de corredores o ámbitos de conexión del sistema costero con los espacios interiores, a fin de proporcionar conectividad al territorio, preservando la funcionalidad de los ecosistemas y evitando su fragmentación.
  - f) Las determinaciones de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y del planeamiento urbanístico que deban ser objeto de adaptación, justificando las alteraciones propuestas.
2. En ausencia de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, o en caso de que éstos no contengan las determinaciones especificadas en el apartado anterior, corresponderá a los planes urbanísticos su desarrollo.

SECCIÓN 3ª DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

**Artículo 31. Concepto y política de paisaje.**

1. Se entiende por paisaje, a los efectos de esta ley y de acuerdo con la definición del Convenio Europeo del Paisaje, cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos.

2. La política del paisaje comprenderá la formulación por parte del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación del territorio de Andalucía, de las estrategias y directrices que permitan la adopción de medidas específicas dirigidas a la protección, gestión y ordenación de los paisajes.
3. El paisaje debe integrarse en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos y, en general, ser tenido en cuenta en todas las políticas sectoriales en aras de la consecución de los objetivos de calidad paisajística. Estos instrumentos incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia que, sin perjuicio de lo que reglamentariamente se establezca, tendrán el siguiente contenido mínimo:
  - a) La identificación de los recursos de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor.
  - b) Criterios generales o zonales de integración paisajística.
  - c) Identificación de actuaciones de intervención, dirigidas a dotar de accesibilidad a los recursos, a la regeneración, en su caso, de áreas degradadas y a la mejora de la visibilidad o integración visual.

#### Artículo 32. *Catálogos de Paisaje.*

1. Los Catálogos de Paisaje son documentos de carácter descriptivo, analítico y prospectivo que identifican los paisajes, analizan sus características y las fuerzas y presiones que los transforman, identifican sus valores y estado de conservación y proponen los objetivos de calidad paisajística que deben cumplir.
2. Los Catálogos de Paisaje son instrumentos de referencia para incorporar la política de paisaje de la comunidad autónoma a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, orientando los objetivos, criterios y medidas de calidad e integración paisajística que deben incorporar dichos instrumentos.
3. El contenido y documentación de los Catálogos de Paisaje, así como el procedimiento para su elaboración y tramitación, se determinarán reglamentariamente.

## **CAPÍTULO II**

### **Usos y actividades en suelo rústico**

#### Artículo 33. *Actuaciones de naturaleza urbanística en suelo rústico.*

Las actuaciones de naturaleza urbanística consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

- a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística y no podrán estar prohibidas por la legislación sectorial que resulte de aplicación.
- b) No podrán inducir con carácter general a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el Artículo 24.
- c) Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso y adecuadas al entorno rural donde se ubican.

#### Artículo 34. *Actuaciones ordinarias en suelo rústico.*

1. En suelo rústico se considerarán actuaciones ordinarias:
  - a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos propios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma finca que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal.
  - b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos propios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para temporeros.
  - c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en el planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.
  - d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y desarrollo de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.
2. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial, requerirán de licencia urbanística municipal.

**Artículo 35. Actuaciones extraordinarias en suelo rústico.**

1. En suelo rústico podrán implantarse, con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico, las siguientes actuaciones:
  - a) Las que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.
  - b) Las que contribuyan a la ordenación y desarrollo sostenible del medio rural.
  - c) Las que sean declaradas de interés público o social teniendo como objeto la implantación de equipamientos, así como usos industriales, terciarios o turísticos, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad entre éstas y aquellos.
  - d) Las viviendas unifamiliares aisladas, siempre que se respeten las condiciones que se establezcan reglamentariamente para evitar la formación de asentamientos y siempre que no impidan la normal implantación de los usos ordinarios.
2. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización que cualifique los terrenos donde pretenda implantarse de forma previa a la concesión de la licencia municipal, a través del procedimiento y con los criterios que se determinen reglamentariamente.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo cuando afecte al suelo rústico especialmente protegido, o al preservado por la ordenación territorial o cuando la actuación pretendida tenga incidencia sobre intereses supralocales, por asentarse sobre más de un término municipal o cuando, asentándose en uno solo, su incidencia trascienda del ámbito municipal por su magnitud, impacto regional o subregional, o su carácter estructurante y vertebrador del territorio, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

En el resto de los casos, la resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento
3. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada, con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la actuación.
4. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía de entre el diez y el quince por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Estarán obligados al pago de la prestación compensatoria los promotores de las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística. Esta cuantía podrá modularse mediante ordenanza municipal según el tipo de actuación y las condiciones de implantación.

**Artículo 36. Actuaciones sobre hábitat rural diseminado.**

1. Sobre los ámbitos delimitados por los instrumentos de ordenación urbanística como hábitat rural diseminado podrán desarrollarse las actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación, protección y mejora que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico donde se localicen.
2. Los titulares de los terrenos y edificaciones comprendidos en estos asentamientos tienen el deber de costear las obras de mejora de las infraestructuras que sean necesarias y de ceder los terrenos destinados a las dotaciones públicas que se definan en el instrumento de ordenación urbanística que los ordene.
3. Reglamentariamente se establecerán determinaciones para la ordenación de estos ámbitos y las condiciones de implantación de nuevas edificaciones.

**CAPÍTULO III**  
**Los instrumentos de ordenación territorial**

SECCIÓN 1ª EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

**Artículo 37. Bases o estrategias territoriales.**

1. El Consejo de Gobierno podrá acordar la elaboración de bases o estrategias territoriales, con ámbito general o para

zonas o sectores determinados. La aprobación de estos documentos tendrá carácter preparatorio del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y su procedimiento de elaboración y tramitación se desarrollará reglamentariamente.

2. Las bases o estrategias territoriales constituyen el conjunto de directrices o líneas de actuación sobre la ordenación física del territorio, sus recursos naturales y culturales, las grandes infraestructuras y equipamientos, las actividades económicas y la estructura y desarrollo de los núcleos urbanos.

#### **Artículo 38. Objeto y finalidad**

1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de la comunidad autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes regulados en esta ley y para las Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio, así como para la acción pública en general.
2. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tiene por objeto y finalidad:
  - a) La cohesión social y económica del territorio y la mejora de la competitividad para el desarrollo económico y de la calidad de vida de los ciudadanos.
  - b) La utilización racional de los recursos naturales.
  - c) La integración coordinada de las políticas de desarrollo territorial de la Unión Europea y del Estado, y la puesta de manifiesto de las determinaciones que deban ser referentes para dichas políticas.
  - d) Propiciar la coordinación y cooperación con las regiones del entorno geopolítico próximo y con las pertenecientes a los mismos organismos de ámbito europeo.
  - e) Establecer el marco para la cooperación interadministrativa de la Administración Autónoma con las corporaciones locales, y de estas entre sí, así como con las entidades representativas de los intereses sociales, económicos y sectoriales, para diseñar políticas de interés sectorial dirigidas al interés general de los ciudadanos.

#### **Artículo 39. Contenido.**

1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tendrá el siguiente contenido:
  - a) El diagnóstico de las oportunidades y problemas territoriales, los objetivos específicos a alcanzar y la definición de las propuestas de actuación durante el periodo de vigencia del plan.
  - b) El esquema de articulación territorial, integrado por el sistema de ciudades y sus áreas de influencia, los principales ejes de comunicación del territorio, los criterios para la mejora de la accesibilidad y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, hidráulicas, de las telecomunicaciones, de la energía y otras análogas.
  - c) Los criterios territoriales básicos para la delimitación y selección de áreas de ordenación territorial, ambiental, económica y sectorial.
  - d) Los criterios territoriales básicos para la localización de las infraestructuras, espacios libres, equipamientos y servicios de ámbito o carácter supralocal y para la localización de actuaciones públicas de fomento al desarrollo económico, así como la distribución de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
  - e) Los criterios territoriales básicos para la gestión sostenible del agua y de los demás recursos naturales, así como para la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural, natural y paisajístico.
  - f) La indicación de las zonas afectadas por procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos catastróficos y la definición de las determinaciones territoriales de actuación a contemplar para su prevención.
  - g) La indicación de las áreas o sectores que deban ser objeto de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, así como los programas coordinados destinados a desarrollar las estrategias y directrices territoriales del Plan.
  - h) Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que deban ser objeto de adaptación.
  - i) La concreción de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión a los efectos del Artículo 57.2.
  - j) La estimación económica de las acciones comprendidas en el Plan y sus prioridades de ejecución.
  - k) Las previsiones para el desarrollo, seguimiento y ejecución del plan.
  - l) Los criterios de periodicidad y contenido necesario para la elaboración de memorias de gestión en las que se analice el grado de cumplimiento del plan.
  - m) Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.

**Artículo 40. Procedimiento de elaboración y aprobación**

1. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acordar la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
2. El acuerdo de formulación establecerá los objetivos generales que habrán de orientar su redacción, la composición y funciones de la comisión de redacción y el procedimiento y plazo para su elaboración.
3. En el procedimiento de elaboración del plan se garantizará la participación de las Corporaciones Locales y de las Administraciones y Entidades públicas afectadas por razón de su competencia, así como de los distintos actores interesados mediante procesos de gobernanza. Se habilitará un proceso de información pública por un plazo no inferior a dos meses y se solicitarán los informes preceptivos.
4. Durante el período de información pública, el plan deberá ser informado por el Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y por las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
5. El plan, una vez aprobado por el Consejo de Gobierno, se remitirá al Parlamento para su aprobación, siguiéndose la tramitación prevista para los planes en los artículos 106.11 del Estatuto de Autonomía y 149 del Reglamento del Parlamento de Andalucía.
6. Una vez aprobado el Plan por el Parlamento y efectuadas por el Consejo de Gobierno las adaptaciones que vengan requeridas por las Resoluciones de la Cámara, se publicará en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» para su efectividad.

**Artículo 41. Instrumentos para el desarrollo del POTA**

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se desarrolla a través de los siguientes instrumentos:

- a) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
- b) Las actividades de planificación de la Junta de Andalucía que, en aplicación de esta ley, tienen la consideración de planes con incidencia en la ordenación del territorio.
- c) Programas coordinados para el desarrollo de las estrategias y directrices territoriales, que deben impulsarse y elaborarse con la acción conjunta de los organismos responsables del ejercicio de las políticas públicas con incidencia en la ordenación del territorio. La regulación del contenido, alcance y tramitación de estos programas se desarrollará reglamentariamente.

SECCIÓN 2ª LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBREGIONAL

**Artículo 42. Definición y ámbito**

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional establecen los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito y tienen los siguientes objetivos básicos:
  - a) Propiciar en su ámbito la utilización adecuada, racional y equilibrada del territorio, tanto por parte de las Administraciones y Entidades públicas, como por los agentes privados.
  - b) Constituir el marco de referencia territorial para la formulación, desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades públicas, así como para el desarrollo de las actividades de los particulares con incidencia en el territorio.
2. El ámbito de los planes abarcará necesariamente el conjunto de términos municipales, completos y contiguos, que por sus características físicas, funcionales y socioeconómicas conformen un área coherente de ordenación territorial. Su delimitación se llevará a cabo atendiendo a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 3.3.

**Artículo 43. Contenido y documentación**

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional contendrán las siguientes determinaciones:
  - a) Los objetivos territoriales a alcanzar y las propuestas a desarrollar durante la vigencia del plan.
  - b) Estructura funcional básica del territorio objeto de ordenación, con indicación del sistema de infraestructuras básicas, el sistema de asentamientos y los equipamientos y servicios de carácter supralocal necesarios para el desarrollo de los objetivos propuestos.
  - c) Determinaciones relativas a la compatibilidad de usos en el territorio:
    - 1º. Objetivos y criterios para la preservación, ordenación y gestión del paisaje del ámbito.
    - 2º. Directrices y normas de preservación del suelo rústico atendiendo a los valores naturales, productivos y paisajísticos, así como a otros recursos de interés presentes en el ámbito del Plan.
    - 3º. Delimitación de las zonas afectadas por procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos de cualquier tipo, estableciendo directrices y normas de aplicación en las mismas.

- 4º. Afecciones sectoriales delimitadas por la Administración competente según la materia, así como el inventario de los dominios públicos y sus servidumbres.
  - d) Determinaciones relativas al sistema de asentamientos, que incluirán, entre otras:
    - 1º. Definición de los elementos integrantes del sistema de asentamientos y caracterización de los municipios a los efectos de determinar la figura de planeamiento urbanístico exigible en el marco de lo establecido en esta ley.
    - 2º. Directrices y recomendaciones para el desarrollo y crecimiento de los núcleos urbanos.
    - 3º. Previsión y criterios de localización e implantación de equipamientos y servicios de carácter supralocal, así como de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
    - 4º. Previsión y criterios de localización y desarrollo de áreas estratégicas para el sistema económico y productivo del ámbito.
  - e) Determinaciones relativas al sistema de infraestructuras básicas:
    - 1º. Esquema del sistema de comunicaciones y transportes, y previsiones y criterios para la mejora de la movilidad sostenible del ámbito.
    - 2º. Previsiones y criterios de localización e implantación para las infraestructuras del ciclo integral del agua, tratamiento y eliminación de residuos, de telecomunicación, energéticas y otras análogas.
  - f) Las determinaciones de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y de los Planes Urbanísticos vigentes en su ámbito que deban ser objeto de adaptación, justificando las alteraciones propuestas para ellos.
  - g) La concreción de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión a los efectos de lo previsto en esta ley.
  - h) Las previsiones para el desarrollo, seguimiento y ejecución del plan.
  - i) Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.
2. Sin perjuicio de lo que reglamentariamente se establezca, los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional deberán incorporar los siguientes documentos:
- a) Memoria informativa, que contendrá el análisis y diagnóstico de las oportunidades y problemas para la ordenación del territorio en el momento de la elaboración del plan, así como la información sobre los dominios públicos existentes.
  - b) Memoria de ordenación, que contendrá la definición de los objetivos y directrices de la ordenación, las propuestas y medidas y, en su caso, las determinaciones objeto de adaptación de los planes a que se hace referencia en el apartado 1.f).
  - c) Memoria económica, con la estimación de las acciones comprendidas en el plan y su orden de prioridad de ejecución.
  - d) Normativa, que contendrá las determinaciones de ordenación y de gestión del plan y su naturaleza, de acuerdo con lo establecido en esta ley.
  - e) Documentación gráfica, con planos de información y propuesta, a escala adecuada para la correcta comprensión de su contenido, que incluirá la delimitación de los dominios públicos existentes con sus servidumbres y afecciones.

#### Artículo 44. Procedimiento y tramitación.

1. Corresponde al Consejo de Gobierno acordar la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de oficio o a instancia de las Corporaciones Locales.
2. Cuando las Corporaciones Locales insten la formulación de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, la iniciativa deberá estar refrendada por los acuerdos plenarios de los Ayuntamientos de, al menos, los tres quintos de los municipios incluidos en el ámbito del plan, siempre que estos municipios agrupen al menos la mitad de la población de dicho ámbito.
3. Con carácter previo a elevar su propuesta, la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo dará audiencia a las Corporaciones Locales afectadas por el ámbito del Plan.
4. El acuerdo de formulación establecerá el ámbito, los objetivos generales que habrán de orientar su redacción, la composición y funciones de la comisión de redacción y el procedimiento y plazo para su elaboración.
5. En la comisión de redacción participará una representación de los municipios afectados.
6. Con anterioridad a la elaboración del Plan, se elaborará un Diagnóstico Territorial Propositivo o Borrador del Plan, que se remitirá a las corporaciones locales afectadas, para que en el plazo de un mes puedan formular sus observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas. Asimismo, se promoverá la participación de los distintos actores interesados mediante procesos de gobernanza.



7. Redactado el plan, se someterá a información pública y audiencia a las Administraciones y Entidades públicas afectadas por razón de su competencia, por un plazo no inferior a dos meses y se solicitarán los informes preceptivos.
8. Durante el período de información pública, los planes deberán ser informados por el Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente.
9. El plan será aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno, dando cuenta al Parlamento y publicándose en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» para su efectividad.

### SECCIÓN 3ª INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL

#### Artículo 45. *Programas de gestión territorial.*

1. Los programas de gestión territorial son instrumentos de gestión y ejecución de las propuestas de los planes de ordenación del territorio, y tienen como finalidad la concreción, coordinación y programación de las actuaciones concretas a realizar en un determinado marco temporal y territorial.
2. Son objetivos específicos de los programas de gestión territorial:
  - a) Coordinar y programar en el marco presupuestario de la comunidad autónoma el desarrollo de las actuaciones propuestas por los planes de ordenación del territorio.
  - b) Definir, programar y valorar acciones públicas orientadas a corregir disfuncionalidades territoriales, a los efectos de la creación, en su caso, de un fondo de cohesión territorial.
3. Los Programas de Gestión Territorial serán elaborados y aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca, y en coordinación y con la participación del resto de Consejerías afectadas.
4. Sin perjuicio de la documentación y determinaciones que reglamentariamente se establezcan, los Programas de Gestión Territorial incorporarán, al menos, el siguiente contenido:
  - a) Memoria justificativa y de descripción pormenorizada de las actuaciones.
  - b) Medidas para garantizar la coherencia de las actuaciones del Programa con otras actuaciones ejecutadas o previstas por las Administraciones públicas.
  - c) Evaluación económica de las actuaciones y su programación temporal en el marco de los presupuestos de la comunidad autónoma.
  - d) Análisis de las afecciones sectoriales y del planeamiento urbanístico vigente en los ámbitos afectados por las actuaciones propuestas.
  - e) Previsión de los instrumentos y mecanismos de desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones propuestas.
  - f) Medidas de seguimiento y control del cumplimiento del programa.

#### Artículo 46. *Instrumentos de desarrollo y ejecución.*

Las actuaciones propuestas por los planes de ordenación del territorio y, en su caso, concretadas y programadas por el Programa de Gestión Territorial, podrán desarrollarse a través de los siguientes instrumentos:

- a) Declaración de interés autonómico y, en su caso, Proyectos de Actuación Autonómicos, en los términos regulados por los artículos 49 y 50.
- b) Planes especiales de iniciativa autonómica.
- c) Planeamiento urbanístico municipal y sus instrumentos de desarrollo, gestión y ejecución.
- d) Proyectos de obras y urbanización.

## CAPÍTULO IV

### Planes y actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio

#### SECCIÓN 1ª LOS PLANES CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

#### Artículo 47. *Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio*

1. Se consideran planes con incidencia en la ordenación del territorio los instrumentos de planificación sectorial de la Junta de Andalucía que, por razón de su contenido y alcance, y de conformidad con la legislación específica de aplicación, tienen una repercusión directa sobre las relaciones y actividades que se desarrollan en el territorio y, por ello, su elaboración y tramitación deben llevarse a cabo de conformidad con lo establecido en esta ley.
2. Los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, sin perjuicio de los contenidos específicos establecidos por la correspondiente legislación sectorial o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán las siguientes determinaciones:

- a) La expresión territorial del análisis y diagnóstico del sector.
- b) La especificación de los objetivos territoriales a conseguir, de acuerdo con las necesidades sectoriales y las directrices establecidas por los planes de ordenación del territorio para la planificación sectorial.
- c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y con las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que les afecten.

**Artículo 48. Elaboración y tramitación**

1. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en la materia, acordar la formulación de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.
2. La elaboración de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio se regirá por la correspondiente legislación sectorial y por el acuerdo de formulación.
3. A fin de garantizar desde el primer momento la correcta inserción de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio en el marco territorial definido por los instrumentos de ordenación territorial, el órgano competente para su elaboración consultará previamente con la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la adecuación de las alternativas propuestas a las directrices y determinaciones establecidas por la ordenación territorial vigente.
4. Una vez redactado el plan, el órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitirá informe sobre la incidencia territorial de sus determinaciones en el plazo de dos meses. Transcurrido este periodo sin pronunciamiento expreso, se considerará que dicho informe tiene carácter favorable.
5. El plan será aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno.
6. Las modificaciones de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que supongan una alteración de sus objetivos territoriales, se someterán a informe sobre la incidencia territorial en los mismos términos que los planes de nueva formulación.

SECCIÓN 2ª DE LAS ACTUACIONES DE INTERÉS AUTONÓMICO

**Artículo 49. Declaración de Interés Autonómico.**

1. El Consejo de Gobierno podrá declarar de Interés Autonómico, por su especial relevancia derivada de su magnitud, su proyección social y económica o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía:
  - a) Las actuaciones de carácter público contempladas en planes de ordenación del territorio y en planes con incidencia territorial.
  - b) Las actividades de intervención singular, públicas o privadas, relativas a los ámbitos sectoriales que tengan incidencia supralocal, en los términos establecidos en esta ley.
  - c) Las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía por la Comisión Delegada para Asuntos Económicos.
2. La declaración de Interés Autonómico se ajustará al siguiente procedimiento:
  - a) La propuesta de la declaración corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa iniciativa de la Consejería competente en razón a la actuación. En el caso de inversiones empresariales, la iniciativa corresponderá a la Comisión Delegada para Asuntos Económicos, previa declaración de interés estratégico de la actuación.
  - b) Para la declaración se aportará estudio previo, anteproyecto u otro documento de análogo alcance, a los que se acompañará memoria justificativa en la que se acredite su especial relevancia para el desarrollo social, territorial y económico de Andalucía.

En caso de que la actuación suponga la modificación del planeamiento urbanístico del municipio o municipios afectados, se aportará la documentación necesaria para justificar su viabilidad.
  - c) Se dará trámite de audiencia previa por dos meses al Ayuntamiento o Ayuntamientos de los municipios en cuyo término municipal se ubique la actuación, así como a las administraciones gestoras de intereses públicos afectados, a las que se requerirán los informes o pronunciamientos preceptivos, cuyos plazos de emisión quedarán reducidos a la mitad.
  - d) En el acuerdo de declaración de Interés Autonómico, el Consejo de Gobierno determinará su alcance y las condiciones para su desarrollo.

En el acuerdo se podrán adoptar cuantas medidas se precisen para la construcción y explotación de las obras de titularidad pública, por la Administración de la Junta de Andalucía o, en su caso, mediante la intervención de sus empresas públicas.



Para actuaciones privadas y, en particular, para las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico, el Consejo de Gobierno establecerá, además, las obligaciones que deberá asumir la persona promotora de la actuación o inversión objeto de la declaración.

3. Lo previsto en los apartados anteriores no se aplicará en aquellos supuestos en los que la legislación sectorial de aplicación contenga normas específicas sobre la declaración de interés autonómico de determinadas obras de titularidad pública, así como en aquellos casos en los que la declaración esté regulada con tal carácter en los planes de ordenación del territorio o en los planes con incidencia territorial.
4. La declaración de Interés Autonómico legitima directamente el desarrollo y ejecución de la actuación y, en consecuencia:
  - a) Afectará y comprenderá todas las obras correspondientes a las actuaciones objeto de la declaración.
  - b) Implica la modificación directa de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional cuando sus determinaciones supongan una alteración de dichos planes.
  - c) Sin perjuicio de sus efectos directos, según lo dispuesto en los apartados siguientes, sus determinaciones vincularán directamente al planeamiento del municipio o municipios afectados, que deberán incorporarlas mediante su innovación.
5. La aprobación por la Administración de la Junta de Andalucía de los estudios, planes y proyectos necesarios para el desarrollo y ejecución de las actuaciones objeto de la declaración de Interés Autonómico, incluidos, en su caso, los proyectos de actuación autonómicos, tendrá, de acuerdo con su alcance concreto, los siguientes efectos, además de los que pudiera prever la legislación sectorial de aplicación:
  - a) Llevará implícita la declaración de la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación a los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para la ejecución de la actuación y para su conexión a las redes generales.

En las actuaciones de carácter privado, llevará implícita la declaración de la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación a los efectos de la expropiación forzosa de los terrenos necesarios para las conexiones a las redes generales.
  - b) En actuaciones de carácter público, la construcción y puesta en funcionamiento de las obras no estarán sujetas a licencias ni a actos de control preventivo municipal.

En consecuencia, la declaración legitimará inmediatamente la ejecución de las actuaciones de carácter público, siendo sus determinaciones directamente aplicables, salvo que requiera desarrollo urbanístico mediante proyecto de actuación autonómico.
  - c) En el caso de actuaciones de carácter privado, la declaración legitimará inmediatamente su ejecución, siendo sus determinaciones directamente aplicables, salvo que se requiera desarrollo urbanístico mediante proyecto de actuación autonómico.

Los plazos para el otorgamiento de las licencias y autorizaciones, o en su caso declaraciones responsables, que resulten preceptivas para la ejecución y puesta en funcionamiento de las actuaciones quedarán reducidos a la mitad.
6. El incumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en la declaración de interés autonómico para las actuaciones de carácter privado determinará, previa tramitación del oportuno expediente, su revocación por el Consejo de Gobierno, sin perjuicio de las responsabilidades en que hubiera podido incurrirse de acuerdo con la normativa que sea de aplicación.

#### **Artículo 50. Proyecto de Actuación Autonómico.**

1. Cuando las actuaciones objeto de la declaración de Interés Autonómico supongan la implantación de usos productivos, dotaciones o cualesquiera otros que precisen desarrollo urbanístico, la ordenación del ámbito se efectuará mediante la aprobación por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de un proyecto de actuación autonómico.
2. El proyecto de actuación autonómico deberá justificar la concreta ubicación y delimitación de la actuación, su incidencia territorial y ambiental y su grado de integración con la planificación y ordenación vigente, así como asegurar el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto.

El proyecto de actuación autonómico contendrá todas las determinaciones de ordenación y ejecución que se precisen para su realización efectiva. A estos efectos, deberá prever la distinción entre los espacios de dominio público y otros espacios de titularidad pública o privada.
3. Podrá considerarse proyecto de actuación autonómico a los efectos de este artículo cualquier documento previsto, con análogo alcance, en la legislación sectorial aplicable a la actuación de que se trate.

4. La aprobación del proyecto de actuación autonómico requerirá de información pública por plazo no inferior a un mes, con requerimiento de los informes y dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados que sean legalmente preceptivos.  
Se dará audiencia a las Administraciones públicas afectadas por plazo no inferior a dos meses, teniendo tal consideración, en cualquier caso, el Ayuntamiento o Ayuntamientos de los términos municipales en que aquel se ubique.
5. La ejecución del proyecto de actuación autonómico podrá incluir la delimitación de unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación de cada unidad y se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la presente ley.
6. La aprobación de todos los instrumentos y documentos que se precisen para el desarrollo y completa ejecución del proyecto de actuación, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, corresponderá en todo caso a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
7. Para el desarrollo de las actuaciones a que se refiere el presente artículo podrán celebrarse convenios de colaboración con el municipio o municipios afectados, en los que podrán concertarse los términos de la actuación y su ejecución.

### SECCIÓN 3ª DE LAS ACTIVIDADES DE INTERVENCIÓN SINGULAR

#### Artículo 51. *Actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.*

1. Tendrán la consideración de Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio a efectos de esta ley y se someterán a informe vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo las actividades de intervención singular que se asienten en más de un término municipal o cuando, asentándose en uno solo, su incidencia trascienda del ámbito municipal por su magnitud, impacto regional o subregional o su carácter estructurante y vertebrador del territorio; aquellas que tengan incidencia supralocal en los términos que se establezca reglamentariamente, y que se efectúen en ausencia de plan de los previstos en esta ley o no estén contempladas en ellos.
2. El informe a que hace referencia el apartado anterior versará sobre la coherencia territorial de la actuación en virtud de sus efectos en la ordenación del territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse. A estos efectos, el órgano promotor de la actuación remitirá la documentación que permita valorar las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, considerando, según los casos, las que puedan tener en:
  - a) El sistema de asentamientos.
  - b) Los principales ejes de comunicaciones y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, de las telecomunicaciones y de la energía.
  - c) Los equipamientos y servicios de interés supralocal.
  - d) Los usos del suelo y la localización de las actividades económicas.
  - e) El uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos.
  - f) El paisaje del ámbito afectado por la actuación.
3. El plazo para la emisión del informe será de dos meses, contados desde la fecha en que la documentación a que se refiere el apartado anterior haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para su tramitación. Transcurrido este plazo sin pronunciamiento expreso se considerará que el informe tiene carácter favorable, si bien no podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la ordenación territorial y urbanística.
4. En las actuaciones promovidas por la Administración de la Junta de Andalucía, las discrepancias que pudieran surgir respecto al contenido del informe serán resueltas por el Consejo de Gobierno.

## CAPÍTULO V

### Vigencia y revisión de los instrumentos de ordenación territorial

#### SECCIÓN 1ª EFECTOS DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

#### Artículo 52. *Suspensión cautelar de las modificaciones del planeamiento municipal.*

1. El Consejo de Gobierno, previa audiencia del municipio o municipios afectados, podrá acordar, simultáneamente o con posterioridad a la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, la suspensión de la tramitación de las modificaciones del planeamiento urbanístico que tengan incidencia o interés supralocal.

2. El acuerdo del Consejo de Gobierno deberá especificar los contenidos del planeamiento municipal que se verán afectados por esta suspensión. El plazo máximo de vigencia de esta medida será de dos años. El período de tiempo durante el que se suspenda la tramitación de las modificaciones del planeamiento urbanístico no se computará a los efectos del plazo máximo de la suspensión de las aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas que esta ley prevé en el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.
3. La resolución por la que se inicia la información pública de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional motivará por sí sola la suspensión de los contenidos de las innovaciones del instrumento de ordenación que contravengan las determinaciones propuestas en aquel plan. Esta medida tendrá una vigencia máxima de un año desde la resolución citada.

**Artículo 53.** *Efectos generales de la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio.*

1. Los planes de ordenación del territorio serán públicos y vinculantes. El grado de vinculación dependerá de la naturaleza de sus determinaciones, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 27.2.
2. La aprobación de planes de ordenación del territorio implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes, a los fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres.  
La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se referirá a los proyectos que se realicen en ejecución directa de los planes de ordenación del territorio y también a los bienes y derechos comprendidos en los replanteos de los proyectos y en las modificaciones de obras que puedan aprobarse posteriormente.  
A los efectos indicados en el apartado anterior, los proyectos de obras y sus modificaciones deberán comprender la definición de su localización y la determinación concreta e individualizada de los terrenos, construcciones u otros bienes o derechos que se estime preciso ocupar o adquirir, para la construcción, defensa, seguridad o servicio de aquéllas.
4. La incorporación al planeamiento urbanístico de las actuaciones urbanizadoras provenientes de los planes de ordenación del territorio, así como de las derivadas de las declaraciones de Interés Autonómico, implicará la innovación del planeamiento municipal vigente en aquellas determinaciones que se vean afectadas por ellas.

**Artículo 54.** *Efectos de la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.*

1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía será vinculante para el resto de los instrumentos de ordenación territorial, para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y para el planeamiento urbanístico. Sus normas prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de estos últimos.
2. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía determinará los plazos para la adaptación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que estuvieran vigentes.

**Artículo 55.** *Efectos de la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.*

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional serán vinculantes para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, para los instrumentos de ordenación urbanística y para las Actividades de Intervención Singular.
2. En el decreto de aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional se determinarán los plazos para la adaptación de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística. Si transcurridos dichos plazos no se hubieran adaptado, se aplicarán directamente sus determinaciones, sea cual fuere su naturaleza.
3. Las propuestas de adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser tramitadas de acuerdo con el procedimiento establecido en esta ley para su revisión o modificación.
4. Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que sean de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones que estuvieran vigentes de los planes citados en el apartado 1.

**Artículo 56.** *Efectos de la Declaración de Interés Autonómico.*

1. La declaración de interés autonómico de una actuación, sin perjuicio de su régimen específico, tiene los efectos recogidos en esta ley para los instrumentos urbanísticos. En particular, los proyectos de actuación incorporarán aquellas determinaciones propias del instrumento de ordenación urbanística que, conforme a esta ley, sean necesarias para permitir la actuación urbanizadora que se pretenda llevar a cabo.

2. En las actuaciones de Interés Autonómico que conlleven desarrollo urbanístico, las funciones que esta ley atribuye a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo implicarán su ejercicio como Administración actuante.
3. Los proyectos y planes relativos a las actuaciones declaradas de interés autonómico contendrán las determinaciones que garanticen su integración en el planeamiento urbanístico del municipio o municipios afectados.

## SECCIÓN 2ª DE LA VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

### Artículo 57. Vigencia, revisión y modificación.

1. Los Planes de Ordenación del Territorio previstos en esta ley tendrán vigencia indefinida.
2. A los efectos de esta ley, se entiende por revisión de los instrumentos de ordenación territorial la innovación que incida en los supuestos expresamente determinados por los mismos, y, en todo caso, la alteración de sus objetivos y principios generales de ordenación, motivada por la elección de un modelo territorial sustancialmente distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan decisivamente sobre la ordenación o puedan alterar la consecución de los objetivos establecidos.
3. Se entiende por modificación de los instrumentos de ordenación territorial cualquier otra alteración de sus determinaciones que no incida en los supuestos del apartado anterior.

### Artículo 58. Procedimiento de revisión y de modificación.

1. La revisión de los planes de ordenación del territorio se someterá a las mismas disposiciones establecidas para su elaboración.
2. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acordar la formulación de las modificaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía que, previa información pública, serán aprobadas por decreto, dando cuenta al Parlamento de Andalucía.
3. Corresponde a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la formulación y aprobación de las modificaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, previa información pública y audiencia de las Corporaciones Locales afectadas.

## **TÍTULO IV LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **CAPÍTULO I La ordenación urbanística**

#### SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 59. Instrumentos de ordenación urbanística y complementarios.

La ordenación urbanística se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de ordenación urbanística general:
  - a) El Plan de Ordenación Municipal.
  - b) El Plan de Ordenación Intermunicipal.
  - c) El Plan de Delimitación Urbana.
2. Instrumentos de ordenación urbanística detallada:
  - a) Los Planes de Ordenación Urbana.
  - b) Los Planes Parciales de Ordenación.
  - c) Los Planes de Reforma Interior.
  - d) Los Estudios de Ordenación.
3. Instrumentos de ordenación urbanística específica:
  - a) Los Planes Especiales.
  - b) Los Estudios de Detalle.
  - c) Los Proyectos de Actuación Municipales.
4. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística:
  - a) Los Catálogos.
  - b) Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.

- c) Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

**Artículo 60. Directrices para la ordenación urbanística.**

1. Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, establecerá directrices y estrategias que permitan evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente. Para ello:
  - a) Priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, frente a la generación de nueva urbanización o extensión de los núcleos.
  - b) Sólo planteará nuevos crecimientos fuera del suelo urbano cuando existan necesidades reales, previstas o sobrevenidas, que no sean atendibles en el interior de la ciudad consolidada, justificándolo mediante parámetros objetivos, que tengan en cuenta las capacidades reales del suelo urbano y, en su caso, las previsiones contenidas en los planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y siempre que se justifique su viabilidad económica.
2. Los criterios y directrices que establezcan los Planes de Ordenación Urbana deberán garantizar, en todo caso, una adecuada equidistribución de cargas y beneficios entre las diferentes actuaciones de nueva urbanización que se prevean o se posibilite delimitar en suelo rústico común, en la forma que se determine reglamentariamente
3. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente. Dichos criterios deberán propiciar una aplicación flexible de usos en los suelos destinados a equipamientos, respetando el uso global. En cualquier caso, para las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común de los Planes de Ordenación Urbana, se reservará, como mínimo, un 10 por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes.

**Artículo 61. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.**

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:
  - A) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:
    - 1º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial.
    - 2º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.
    - 3º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación y la justificación de la propuesta adoptada. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.
    - 4º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero, un informe de sostenibilidad económica y, cuando se prevean actuaciones de transformación urbanística, una memoria de viabilidad económica, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal.
    - 5º Memoria de adecuación a principios generales de ordenación, contemplados en el Artículo 3.
  - B) Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación y, en su caso, de previsión de programación y gestión.
  - C) Planos, distinguiéndose los de:
    - 1º Información, que contendrán la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.
    - 2º Ordenación, que contendrán las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.
  - D) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.
  - E) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.
2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación, Memoria y, finalmente, el resto de los documentos.
3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación en materia de medio ambiente.

**Artículo 62.** *El Plan de Ordenación Municipal.*

1. El Plan de Ordenación Municipal establece, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio que comprende:
  - a) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico
  - b) La delimitación y la normativa de las categorías de suelo rústico
  - c) El esquema de los elementos estructurantes del futuro desarrollo urbano que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de comunicaciones, equipamientos, espacios libres e infraestructuras conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente.
  - d) Los criterios y directrices para la intervención en la ciudad existente y para los nuevos desarrollos en el suelo rústico, según se establezcan reglamentariamente.
  - e) La delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias.
2. Las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal tendrán carácter normativo en el suelo rústico. Para el resto de los suelos, y salvo que el Plan disponga otra cosa, carácter de directriz.
3. El Plan de Ordenación Municipal es el marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial

**Artículo 63.** *Los Planes de Ordenación Intermunicipal.*

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen por objeto establecer la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística conjunta. En todo caso, se limitará a lo estrictamente indispensable para este fin y se establecerá de la manera que comporte la menor incidencia posible en la ordenación establecida en los municipios correspondientes.
2. El contenido de los Planes de Ordenación Intermunicipal comprenderá las determinaciones propias de los Planes de Ordenación Urbana que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico.

**Artículo 64.** *Los Planes de Delimitación Urbana para pequeños municipios*

1. Los Planes de Delimitación Urbana para pequeños municipios tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación del suelo urbano, flexibilizando y simplificando la planificación urbanística en aquellos municipios que, por su población o por sus específicas condiciones, no requieran un desarrollo complejo.
2. Con carácter general y sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente o dispongan los planes de ordenación del territorio, podrán elaborar el Plan de Delimitación Urbana los municipios que tengan una población inferior a 10.000 habitantes, dispongan o no de instrumento de ordenación urbanística general (Plan General de Ordenación Urbanística, Normas Subsidiarias Municipales o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano) aprobado definitivamente y siempre que no sean litorales o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional.
3. Los Planes de Delimitación Urbana:
  - a) Delimitarán y clasificarán el suelo urbano, estableciendo su ordenación detallada, pudiendo contener, además, las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano que se consideren necesarias.
  - b) Podrán delimitar una o varias actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común, que deberán ajustarse a los criterios que se establezcan reglamentariamente, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial.
4. El resto de los terrenos del término municipal no clasificados como suelo urbano por el plan tendrán la consideración de suelo rústico, con las categorías que establece la presente ley.

SECCIÓN 3ª LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

**Artículo 65.** *Los Planes de Ordenación Urbana.*

1. Los Planes de Ordenación Urbana establecen la ordenación del suelo urbano, mediante todas o algunas de las siguientes determinaciones:
  - a) La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.
  - b) La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a equipamientos y zonas verdes de carácter público, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.
  - c) Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.
  - d) Las ordenanzas de edificación y urbanización, en su caso.



- e) La delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias.
2. Todo el suelo urbano deberá ser ordenado. En cada municipio se podrá definir un Plan de Ordenación Urbana para todo el suelo urbano o varios planes de ordenación urbana que ordenen las diferentes partes en que se pueda dividir el suelo urbano.
3. Las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbana tendrán carácter normativo o de directrices no pudiendo contradecir las determinaciones, previsiones o directrices del Plan de Ordenación Municipal.

**Artículo 66. Plan Parcial de Ordenación.**

1. El Plan Parcial de Ordenación tiene por objeto establecer el ámbito, si no estuviera delimitado en el Plan de Ordenación Municipal o Plan de Ordenación Urbana, la ordenación detallada y la programación de actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo rústico.
2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el Plan de Ordenación Municipal.

**Artículo 67. Plan de Reforma Interior.**

1. El Plan de Reforma Interior tiene por objeto establecer el ámbito si no estuviera delimitado en el Plan de Ordenación Municipal o Plan de Ordenación Urbana, la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesario una actuación de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbano.
2. Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones precisas para su objeto según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el Plan de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.

**Artículo 68. Estudio de Ordenación.**

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto establecer el ámbito, si no estuviera delimitado en el Plan de Ordenación Municipal o Plan de Ordenación Urbana, la ordenación detallada y la programación de una actuación de incremento de aprovechamiento o de dotaciones en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea.
2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las normas y directrices establecidas por el Plan de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.

SECCIÓN 4ª OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

**Artículo 69. Planes Especiales.**

1. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones de los restantes instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Podrán formularse en ausencia de dichos instrumentos o de previsión expresa en los mismos, no pudiendo contradecir sus determinaciones, previsiones o directrices.
2. Su ámbito o incidencia podrá ser municipal, supramunicipal o de carácter supralocal, de acuerdo con su objeto y finalidad.
3. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los restantes instrumentos de ordenación en sus funciones propias, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.
4. Los Planes Especiales podrán tener alguno o algunos de los siguientes objetos:
  - a) Establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar el patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.
  - b) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, en su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales, garantizando la accesibilidad universal.
  - c) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
  - d) Delimitar áreas del ejercicio del derecho de tanteo y retracto para controlar los asentamientos irregulares en suelo rústico.
  - e) Regenerar ámbitos urbanos consolidados degradados en su situación física, social y ambiental.
  - f) Establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.
  - g) Cualquier otro objeto que se establezca reglamentariamente o por los instrumentos de ordenación urbanística.

**Artículo 70. Estudio de Detalle.**



Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar cualquiera de las determinaciones de la ordenación detallada establecidas en los instrumentos de ordenación sin que, en ningún caso, puedan incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

## SECCIÓN 5ª LOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

**Artículo 71.** *Los Proyectos de Actuación Municipales.*

*Los Proyectos de Actuación Municipales tienen por objeto la regulación de usos en los terrenos en los que se propongan actuaciones extraordinarias en suelo rústico.*

**Artículo 72.** *Los Catálogos.*

Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística relativas a la conservación, protección, puesta en valor o mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de protección.

**Artículo 73.** *Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.*

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de edificación y urbanización de forma coherente y compatible con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, si las hubiera.
2. Las ordenanzas podrán regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones, previsiones o directrices de los instrumentos de ordenación.
3. Las ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal. Se procurará que se incluyan criterios de eficacia y eficiencia energética, de reducción de emisiones contaminantes y de arquitectura bioclimática, favoreciendo su implantación. En ningún caso se perjudicarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente, del paisaje natural o urbano y de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.
4. Su formulación y aprobación corresponderá a los municipios, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local, salvo que se opte por su inclusión en los Planes de Delimitación Urbana o Planes de Ordenación Urbana.

**Artículo 74.** *Las Normas Directoras.*

1. Las Normas Directoras tienen por objeto contribuir a la correcta integración de la ordenación urbanística, estableciendo un marco regulatorio normalizado para los instrumentos de ordenación, pudiendo contener recomendaciones de carácter indicativo y orientativo, así como directrices para la acción municipal en materia de urbanismo.
2. Su formulación y aprobación corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

## CAPÍTULO II

### Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística

## SECCIÓN 1ª COMPETENCIAS

**Artículo 75.** *Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Las competencias relativas a la formulación, tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus modificaciones corresponden a los municipios, salvo lo establecido en el apartado siguiente.
2. Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo:
  - a) Aprobar definitivamente los instrumentos de ordenación urbanística general y sus modificaciones en los municipios que no dispongan de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional adaptado a lo previsto en esta ley.
  - b) Emitir informe sobre los instrumentos de ordenación urbanística y sus modificaciones en la fase de aprobación inicial, salvo en el caso de los Estudios de Detalle. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo de tres meses y tendrá carácter vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general cuya aprobación definitiva corresponda al municipio.
  - c) Formular, tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal o ámbito supramunicipal y sus modificaciones.

- d) Formular, tramitar y aprobar las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística y de sus modificaciones y revisiones.
3. Las competencias urbanísticas y sectoriales atribuidas, por la legislación vigente y por esta ley, a las Administraciones públicas, referidas a la solicitud y remisión de los distintos informes, declaraciones, consultas y demás pronunciamientos que dicha tramitación requiera, podrán ejercerse a través del órgano colegiado que reglamentariamente se determine.
4. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a Evaluación Ambiental Estratégica en los supuestos previstos en la legislación ambiental.

## SECCIÓN 2ª ACTOS PREPARATORIOS

### Artículo 76. *Formulación.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística serán formulados mediante acuerdo de la Administración competente para la tramitación, a iniciativa propia o de cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma.
2. El acuerdo de formulación identificará, al menos, el objeto, alcance y ámbito del instrumento de ordenación urbanística y justificará la necesidad y oportunidad de proceder a su aprobación.
3. Una vez formulado el instrumento de planeamiento, podrá solicitarse a las Administraciones con competencia sectorial la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración, redacción y tramitación del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria en el plazo máximo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada. La carencia de respuesta a tal solicitud facultará a la Administración peticionaria para continuar con la tramitación de acuerdo con la información de que disponga y sin perjuicio de la responsabilidad en la que puedan incurrir las Administraciones sectoriales ante la falta de respuesta.

### Artículo 77. *Avance.*

1. El Avance del instrumento de ordenación urbanística concretará y definirá su objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.
2. Será preceptiva la elaboración del Avance en los instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental. El documento aprobado en estos casos tendrá la consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

## SECCIÓN 3ª FASES DE LA TRAMITACIÓN

### Artículo 78. *Aprobación inicial.*

1. La aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a veinte días y al requerimiento de los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en esta fase de la tramitación, que deberán ser emitidos en los plazos establecidos en su regulación específica, o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses.

La solicitud y remisión de los informes sectoriales durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, se sustanciará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, a quien corresponde coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial que regula su emisión y conforme a la disposición reglamentaria que regule la organización y funcionamiento del órgano colegiado.

2. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites.
  - a) Audiencia a los municipios afectados por la ordenación y, en todo caso, a los municipios colindantes en la tramitación de los Planes de Ordenación Municipal.
  - b) Comunicación a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y en los Planes Especiales de ámbito o incidencia supralocal.
  - c) Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias comprendidas en los ámbitos de Planes Parciales de Ordenación, Planes de Reforma Interior, Estudios de Ordenación y Estudios de Detalle.

3. Será preceptiva nueva información pública y solicitud de informes sectoriales siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad de planeamiento que le corresponde, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no se deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores.
4. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística deban someterse a evaluación ambiental estratégica conforme a la legislación ambiental el documento de aprobación inicial tendrán la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. Ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días.

**Artículo 79. Aprobación provisional.**

1. La Administración responsable de la tramitación, a la vista del resultado de los trámites previstos en el artículo anterior, acordará la aprobación provisional del instrumento de planeamiento o, cuando sea competente para ella, sobre la definitiva.
2. La fase de aprobación provisional será preceptiva en los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria. En este caso, el documento de aprobación provisional tendrá la consideración de propuesta final de plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente.

**Artículo 80. Aprobación definitiva.**

1. El órgano competente que deba resolver sobre la aprobación definitiva examinará el expediente y, en particular, el documento del instrumento de ordenación urbanística. Cuando no aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna resolverá sobre la aprobación definitiva.
2. A la vista de las deficiencias que presente el instrumento de ordenación urbanística, el acuerdo de aprobación podrá adoptar motivadamente algunas de las siguientes decisiones: aprobarlo definitivamente, de forma completa o a reserva de la subsanación de meras deficiencias, suspenderlo o denegarlo, total o parcialmente. La aprobación definitiva parcial podrá adoptarse si con ello no se desvirtúa el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística.
3. Cuando la aprobación definitiva corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, el plazo para resolver y notificar la resolución del procedimiento será de tres meses, a contar desde el día siguiente a la presentación del expediente completo en el órgano competente para adoptar la resolución. Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento para que se subsanen las deficiencias o insuficiencias que presente el instrumento aportado. El requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.
4. El transcurso del plazo fijado en el párrafo anterior sin que se haya notificado la resolución expresa determinará la aprobación definitiva del correspondiente instrumento de ordenación urbanística en los mismos términos de su aprobación provisional. La eficacia de la aprobación definitiva por silencio administrativo, que sólo podrá hacerse valer por el municipio interesado, quedará condicionada a su publicación por éste en la forma determinada por esta ley.

**Artículo 81. Tramitación a iniciativa privada.**

Las personas titulares del derecho de iniciativa en las actuaciones de transformación urbanística podrán impulsar la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística que las desarrollan, conforme a la tramitación recogida en esta sección y a las siguientes particularidades:

- a) Antes de proceder a la formulación, la Administración deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro del órgano competente. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.
- b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o del Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haberse notificado la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información e impulsar el resto de trámites preceptivos de la tramitación, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones públicas la certificación del silencio administrativo.
- c) Los particulares, en el supuesto previsto en la letra anterior, y concluida la fase de aprobación inicial o, en su caso, la fase de aprobación provisional, podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses, a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de

cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento podrá entenderse estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

**Artículo 82. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.**

Reglamentariamente se regulará el procedimiento de tramitación, aprobación y la vigencia de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

SECCIÓN 4ª PUBLICIDAD, VIGENCIA Y ENTRADA EN VIGOR

**Artículo 83. Acceso a la información.**

1. Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y, en su caso, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación completo y el estudio ambiental estratégico.
2. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos, existirá en los municipios y en la citada Consejería un registro administrativo donde se deben depositar todos los instrumentos de ordenación urbanística y, en todo caso, aquellos cuya aprobación definitiva les corresponda. Dicho registro será accesible a través de la sede electrónica de la Administración correspondiente, quien adoptará las medidas necesarias que garanticen a la ciudadanía la consulta de la documentación depositada en el registro y la obtención de copias. Las copias de los documentos expedidas por el registro acreditarán el contenido de los instrumentos de ordenación urbanística a todos los efectos.

**Artículo 84. Publicación.**

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicaran en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» por disposición del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda a los municipios, es de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.
2. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo.
3. La entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística se producirá a partir del día siguiente al de la publicación de la normativa urbanística, salvo que el acuerdo de aprobación establezca un plazo superior.

**Artículo 85. Efectos de la entrada en vigor.**

1. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá, de conformidad con su contenido material, los siguientes efectos:
  - a) La vinculación de los terrenos, los equipamientos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
  - b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas con anterioridad, que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que se establezcan reglamentariamente.
  - c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
  - d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
  - e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las infraestructuras, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos, en todo caso, los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las infraestructuras y servicios técnicos.
  - f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.
2. En relación con la declaración en situación de fuera de ordenación se estará a lo siguiente:
  - a) A los efectos de la declaración en situación de fuera de ordenación, el instrumento de ordenación urbanística, deberá distinguir entre:
    - 1º) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación. A estos efectos, las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son

siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de ordenación urbanística.

- 2º) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.
- b) El instrumento de ordenación urbanística definirá, teniendo en cuenta la modulación anterior, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.
- c) En defecto de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:
  - 1º) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
  - 2º) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

#### Artículo 86. Vigencia y suspensión.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística general tendrán vigencia indefinida.
2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística la Administración competente para la formulación o, en su caso, para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a un año en el acuerdo de formulación ni a dos años en el acuerdo de aprobación de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística.
3. Cuando resulte necesario para salvaguardar la eficacia de las competencias autonómicas o garantizar el interés público, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, previa audiencia, o a petición razonada, según el caso, del municipio o municipios afectados y dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, podrá suspender motivadamente, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, cualquier instrumento de ordenación urbanística general, concretando el ámbito y los efectos de dicha suspensión, por un plazo de hasta dos años, plazo durante el cual deberá producirse su innovación.
4. La entrada en vigor sobrevenida de los instrumentos de ordenación territorial de ámbito subregional comportará:
  - a) La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando estas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística.
  - b) La adaptación de las normas del instrumento de ordenación urbanística general en la forma que establezcan sus directrices.
  - c) La obligación del municipio o municipios afectados de proceder a la innovación de sus instrumentos de ordenación urbanística general para la adaptación de sus determinaciones a las de la ordenación territorial en los términos previstos en estas.

#### Artículo 87. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística general se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente se establecerán las determinaciones, documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de planeamiento.  
En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.
2. Se entiende por revisión del Plan de Ordenación Municipal el cambio del modelo de ordenación establecido por el mismo. Estos instrumentos se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.
3. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística general no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente. Toda modificación que tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.
4. La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

**Artículo 88. Textos refundidos.**

Los municipios deberán redactar y aprobar textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística general vigentes que hayan sido objeto de modificaciones que se encuentren igualmente en vigor, para facilitar su aplicación y conocimiento. Los textos refundidos no podrán modificar las determinaciones urbanísticas contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística y su eficacia quedará supeditada a la inscripción en los registros correspondientes.

**TÍTULO V  
LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA**

**CAPÍTULO I  
Disposiciones generales**

**SECCIÓN 1ª DEFINICIONES Y CRITERIOS GENERALES**

**Artículo 89. La ejecución urbanística. Alcance y principios.**

1. La ejecución urbanística tiene por objeto el desarrollo de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística, a través de la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación, la obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso. Corresponde, asimismo, a la ejecución urbanística la determinación del carácter público o privado de estas actuaciones.
2. La ejecución de las actuaciones urbanísticas se desarrollará de modo directo, sin necesidad de instrumento de gestión. Para las actuaciones sobre el hábitat rural diseminado se podrán emplear las modalidades de ejecución previstas en el Capítulo III, cuando fuera necesario para alcanzar los objetivos de conservación, protección y mejora establecidos en el instrumento de ordenación urbanística.
3. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se desarrollará por alguno de los siguientes modos:
  - a) Ejecución sistemática, para las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico y, cuando sea factible la delimitación de unidades de ejecución, para las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbano.
  - b) Ejecución asistemática, para las actuaciones de dotación o de incremento de aprovechamiento y, cuando no sea factible la delimitación de unidades de ejecución, para las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, ambas en suelo urbano. Esta modalidad será directa cuando se ejecute el planeamiento sin necesidad de ningún instrumento de gestión.

**Artículo 90. Esferas de actuación pública y privada.**

1. Corresponde a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda actividad de ejecución urbanística, con la participación, en los términos de esta ley, de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.
2. Las Administraciones públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación del sector público y de régimen local.
3. En caso de gestión privada, quedarán legitimados por la Administración actuante para realizar los actos de ejecución correspondientes a las actuaciones de transformación urbanística los siguientes sujetos:
  - a) Los propietarios incluidos en la unidad de ejecución, que representen más del 50 por ciento de la superficie, mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir del momento de la aprobación de sus estatutos por esta Administración.
  - b) La persona física o jurídica que, no siendo propietaria de suelo en la unidad de ejecución o con una participación insuficiente, asuma a su riesgo y ventura la responsabilidad de la ejecución, al resultar legitimada por la Administración como agente urbanizador en pública concurrencia, según lo dispuesto en esta ley y, supletoriamente, en la legislación de contratación del sector público aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.
4. En todo caso, y sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, los propietarios interesados podrán participar, en los supuestos y conforme a lo establecido en esta ley, en la ejecución del planeamiento urbanístico.



**Artículo 91. Presupuestos de la actividad de ejecución.**

1. La ejecución del planeamiento urbanístico requerirá la aprobación del instrumento de ordenación que corresponda, y la delimitación, en su caso, de la correspondiente unidad de ejecución.  
Como excepción, la ejecución de los sistemas generales podrá llevarse a cabo directamente cuando no se opte por desarrollo mediante planes especiales ni se incluyan en unidades de ejecución. De igual modo, podrá llevarse a cabo de manera directa, aun en el supuesto de concurrir dichas circunstancias, cuando se opte por su obtención anticipada.
2. Podrán efectuarse actos jurídicos dirigidos a la ejecución del planeamiento antes de la aprobación del instrumento de ordenación urbanística, siempre que se hubiera delimitado el ámbito de transformación urbanística y establecido las bases orientativas para la ejecución.
3. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

SECCIÓN 2ª PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN

**Artículo 92. Parcelación urbanística.**

Se considera parcelación urbanística:

- a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
- b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta ley y en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, conforme a lo establecido reglamentariamente.

**Artículo 93. Reparcelación.**

1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos urbanísticos de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de solares resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos.
2. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios que se establezcan reglamentariamente.
3. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:
  - a) Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos de cesión obligatoria.
  - b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística.
  - c) Distribuir cargas y beneficios entre los propietarios.
  - d) Afectar registralmente las fincas resultantes al pago de los gastos de urbanización.
4. Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias, con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan.
5. Cuando la Administración actuante sea la competente, el plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de dos meses desde la presentación de la solicitud junto con la documentación exigible completa. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

**Artículo 94. Equidistribución de cargas y beneficios en las actuaciones de transformación urbanística.**

1. La distribución de cargas y beneficios dentro de cada sector o área de reforma interior se ajustará a los criterios que se establezcan reglamentariamente.
2. Podrán efectuarse, conforme a esta ley, reservas de aprovechamiento para la obtención por la Administración de terrenos con destino a sistemas generales o locales. Igualmente, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo que excedan del correspondiente a su propietario o propietarios. Los acuerdos de reserva, transmisión o cesión de aprovechamiento se inscribirán en un registro municipal de aprovechamientos.

SECCIÓN 3ª LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN



**Artículo 95. Gastos de urbanización.**

La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, en los términos desarrollados reglamentariamente.

**Artículo 96. Proyecto de urbanización.**

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones urbanísticas y las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.  
En los términos previstos en el Artículo 98.2, el proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los planes para la recepción parcial de la urbanización.
2. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento y telecomunicaciones, y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano.
3. Reglamentariamente se regulará el contenido y el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.

**Artículo 97. Deber de conservación de las obras de urbanización.**

1. Con carácter general, salvo lo dispuesto en el apartado 4, compete al Ayuntamiento la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento del espacio público urbano y las infraestructuras y servicios técnicos correspondientes.
2. La asunción por el Ayuntamiento de la conservación de las obras de urbanización realizadas por los particulares se producirá tras su recepción. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.
3. Las obras de urbanización, una vez recepcionadas conforme a lo dispuesto en el Artículo 98., son bienes de titularidad municipal.
4. Excepcionalmente, la conservación de las obras de urbanización puede corresponder a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en este artículo para el Ayuntamiento, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando haya sido asumida voluntaria y motivadamente por los propietarios por cualquier procedimiento.
  - b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone de forma motivada.
5. Las entidades urbanísticas de conservación son entes de derecho público y personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines urbanísticos. Asimismo, tienen la consideración de entidad urbanística colaboradora y están sujetas a la tutela del Ayuntamiento, pudiendo solicitar y obtener de este la aplicación del procedimiento de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.

**Artículo 98. Recepción de las obras de urbanización.**

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de su ejecución, conservación y entrega.
2. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de recepción de las obras de urbanización y sus efectos, los supuestos en los que será admisible la recepción parcial, por tratarse de obras susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística o en el proyecto de urbanización, y el régimen de garantías que se establezcan.
3. A la solicitud de recepción de las obras se acompañará la certificación expedida por la dirección técnica de las obras que acredite su finalización y que se han ejecutado conforme al proyecto de urbanización o título administrativo habilitante. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud de la recepción de las obras de urbanización de la forma establecida, sin que esta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la ley, quedando relevada la persona solicitante de su deber de conservación.

## **CAPÍTULO II**

### **La ejecución de las actuaciones sistemáticas**

#### SECCIÓN 1ª DEFINICIONES GENERALES

##### *Artículo 99. Unidades de Ejecución.*

1. Corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad.
2. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.
3. En las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico todos los terrenos salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales, deberán quedar incluidos dentro de unidades de ejecución. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a estas a los efectos de su obtención y, en su caso, ejecución.
4. En ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación de cada unidad se aprobará por el Ayuntamiento, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. Igual procedimiento se seguirá en caso de modificación o división de la delimitación de la unidad de ejecución o de cambio o sustitución del sistema de actuación.
5. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación, salvo las dirigidas a facilitar la ejecución del planeamiento, hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

##### *Artículo 100. Sistemas de actuación.*

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:
  - a) Compensación.
  - b) Expropiación.
  - c) Cooperación.
2. El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.
3. La Administración actuante podrá acordar el cambio o sustitución del sistema de actuación en cualquier momento, de manera justificada. Para la sustitución del sistema de compensación, una vez establecido, habrá de estarse a lo previsto en el Artículo 106.

##### *Artículo 101. Agente urbanizador.*

1. El agente urbanizador es la persona legitimada por la Administración para asumir la responsabilidad frente a esta de la ejecución del planeamiento urbanístico, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.
2. La condición de agente urbanizador puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo, que quedará legitimada para la ejecución, tras su selección en pública concurrencia, según lo dispuesto en esta ley o, en su caso, en la legislación de contratación del sector público.

#### SECCIÓN 2ª EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

##### *Artículo 102. Características del sistema de actuación de compensación.*

1. En el sistema de compensación, las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable.
2. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y las personas responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, en los términos previstos en el Artículo 104..
3. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con antelación, deberán decidir entre:
  - a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la

edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del ámbito o unidad de ejecución de que se trate.
4. Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de los propietarios que no efectúen opción alguna, los cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que soliciten la expropiación.

#### Artículo 103. *Iniciativa para el establecimiento del sistema y sus efectos.*

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:
  - a) La persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del planeamiento.
  - b) Las personas propietarias que representen más del 50 por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, que se constituirán en Junta de Compensación.
  - c) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, instando la pública concurrencia de la actuación urbanizadora.
2. El sistema de compensación quedará establecido con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única, con la suscripción de un convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias o con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.
3. El plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación será de tres meses desde la presentación de la solicitud. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.
4. El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito o, en su caso, unidad de ejecución, al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

#### Artículo 104. *La Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, pudiendo actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios.

La Junta de Compensación tiene la consideración de entidad urbanística colaboradora y de su máximo órgano de gobierno formará parte un representante del Ayuntamiento que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto.
2. No será preceptiva la constitución de Junta de Compensación cuando la gestión corresponda al propietario único o cuando el sistema sea iniciado por la totalidad de los propietarios y se lleve a cabo mediante convenio urbanístico. En los supuestos de gestión por agente urbanizador no cabrá la constitución de Junta de Compensación.
3. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que asuma la ejecución de las obras de urbanización.
4. Los acuerdos de la Junta de Compensación podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.
5. En el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, se garantizarán los trámites de información pública y audiencia a los propietarios y demás personas interesadas. La aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, con el quorum cualificado que a tal efecto se regule, habilitará para su remisión al Ayuntamiento, a los meros efectos de su ratificación, que sólo podrá denegarse por razones de estricta legalidad. Transcurridos dos meses desde la presentación del proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento sin que se haya notificado la adopción de acuerdo alguno, se entenderá, sin más trámite, otorgada la ratificación por ministerio de la ley. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
6. Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas en la

legislación aplicable.

7. No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística. Sin perjuicio de lo anterior, reglamentariamente se determinarán las garantías exigibles para que las fincas de aquellos propietarios que hayan cumplido sus deberes urbanísticos, incluso de forma anticipada a la terminación de la totalidad de la urbanización, puedan quedar exoneradas de la afección urbanística.

#### Artículo 105. *Modalidad simplificada del sistema de compensación.*

1. La constitución de la Junta de Compensación a que se refiere el artículo anterior no es obligada en los supuestos siguientes:
  - a) Si hay una persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias suscriben la iniciativa.
  - b) Si lo acuerda la Administración actuante, correspondiendo su iniciativa a las personas propietarias que representen más del 50 por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, siempre que el proyecto de reparcelación cumpla los requisitos y los criterios de representación y de actuación establecidos mediante desarrollo reglamentario. No obstante, podrán constituirse en cualquier momento en Junta de Compensación.
2. La iniciativa debe formalizarse por escrito ante la Administración actuante y tiene que incorporar un proyecto de bases que cumpla los términos desarrollados reglamentariamente, que será sometido a información pública por un plazo mínimo de un mes; simultáneamente debe concederse audiencia a las personas propietarias del ámbito mediante notificación personal.
3. La modalidad simplificada de compensación permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación de las actuaciones de transformación o complementario, del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización, en los términos establecidos reglamentariamente. Sin perjuicio de que pueda presentarse el instrumento de ordenación con anterioridad a la iniciativa del sistema.

#### Artículo 106. *Incumplimiento de los plazos.*

1. Mientras no esté establecido el sistema de compensación, y siempre que no exista iniciativa para su establecimiento, la Administración actuante podrá sustituir, de forma motivada, el sistema de compensación por un sistema público de actuación, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
2. Establecido el sistema de compensación, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante para su sustitución por un sistema público de actuación. La sustitución del sistema se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, previa tramitación del procedimiento que se establezca reglamentariamente, dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.
3. El plazo máximo para resolver el procedimiento de sustitución del sistema de actuación por compensación será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.

### SECCIÓN 3ª EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

#### Artículo 107. *Características del sistema de actuación por expropiación.*

1. En el sistema de actuación por expropiación, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la ley.
2. En el sistema de actuación por expropiación se aplicarán las determinaciones de los artículos 122, 125 y 126 sobre procedimientos expropiatorios, justiprecio y liberación de la expropiación, y el fin de la expropiación se considerará agotado y cumplido con la ejecución del correspondiente instrumento urbanístico.
3. El sistema de expropiación quedará establecido con la aprobación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos que se consideren de necesaria expropiación o con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta, o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador.
4. Reglamentariamente se regulará el régimen de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de un aspirante a agente urbanizador o de la propia Administración actuante.

### SECCIÓN 4ª EL SISTEMA DE COOPERACIÓN

#### Artículo 108. *Características del sistema de actuación por cooperación.*

1. En el sistema de actuación por cooperación:
  - a) Los propietarios, en virtud de la ley:

- 1.º Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
  - 2.º Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos.
  - 3.º Abonan los gastos de urbanización que les correspondan, bien satisfaciendo en metálico las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, la parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que corresponda.
- b) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre la gestión directa o indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso.
2. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito.
  3. Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema de actuación por cooperación, integrándose en la asociación administrativa que, con carácter consultivo, de auxilio y control meramente informativo, pueda constituirse como entidad urbanística colaboradora.
  4. El sistema de cooperación quedará establecido con el acuerdo de la iniciación del sistema.

**Artículo 109.** *Pago de los gastos de urbanización por los propietarios.*

1. Reglamentariamente se regulará el procedimiento al que habrán de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización que les correspondan, bien en metálico, bien en especie, mediante la aportación de la parte del aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la actuación que correspondan.
2. En caso de que los propietarios no opten, en los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, por alguna de las modalidades de abono de los gastos de urbanización previstas en esta ley, se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.
3. Los gastos de gestión del sistema de actuación por cooperación no podrán exceder del 10 por ciento del total de los gastos de urbanización previstos en el Artículo 95.
4. La Administración actuante podrá motivadamente, en la forma y con las excepciones que se determinen reglamentariamente:
  - a) Exigir a los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de los gastos de urbanización previstos para los seis meses siguientes.
  - b) Convenir con los propietarios un aplazamiento del pago de los gastos de urbanización, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, de acuerdo, en su caso, con el agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación.

**Artículo 110.** *Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.*

1. La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:
  - a) La ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en el ámbito de actuación, con el correlativo derecho de disposición de estos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta del agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación y a su favor.
  - b) La inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante, en los términos previstos en la legislación general y de conformidad con lo que establezca el proyecto de reparcelación.
  - c) La enajenación, o autorización al agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación para la enajenación, de suelo edificable reservado para sufragar los gastos de urbanización de la actuación hasta su liquidación definitiva.
2. Reglamentariamente se regulará el procedimiento y los requisitos para que la Administración actuante, el agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación puedan convenir el pago en especie de las obras de urbanización a favor de la empresa constructora.

**Artículo 111.** *Liquidación de la actuación.*

El procedimiento y los requisitos para la liquidación de la actuación urbanizadora, una vez se haya completado su ejecución, garantizará en todo caso el derecho de los propietarios afectados a ser oídos previamente y a formular las reclamaciones que a su derecho convengan.

### CAPÍTULO III La ejecución de las actuaciones asistemáticas

#### SECCIÓN 1ª LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

##### Artículo 112. Delimitación del ámbito de la actuación asistemática.

1. El ámbito de una actuación asistemática coincidirá con el de la parcela o parcelas definidas en el instrumento urbanístico que establezca la nueva ordenación y, en su caso, los suelos dotacionales y la mejora de la urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.
2. Para ejecutar las actuaciones de mejora de la urbanización se podrán delimitar, mediante procedimiento análogo al establecido para la delimitación de las unidades de ejecución regulado en esta ley, el ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la asunción por los propietarios del coste de las infraestructuras y los servicios previstos por el planeamiento. En el supuesto de que la actividad de ejecución se lleve a cabo en régimen de gestión pública, dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales, de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

#### SECCIÓN 2ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

##### Artículo 113. Actuaciones directas para obtención de terrenos dotacionales.

Son actuaciones urbanísticas directas aquellas actuaciones públicas que tienen por objeto exclusivo mejorar o completar las dotaciones del suelo urbano mediante la obtención de terrenos dotacionales.

##### Artículo 114. Formas de obtención y ejecución material del suelo destinado a sistemas generales y locales.

1. El suelo destinado a sistemas generales y locales se obtiene:
  - a) Cuando estén incluidas o adscritas a ámbitos o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa, cuando exista necesidad urgente de anticipar su adquisición.
  - b) En los restantes supuestos, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos o mediante transferencias de aprovechamiento o mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento urbanístico y, en su defecto, mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.
2. Reglamentariamente se determinará el régimen de obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales cuando la cesión de suelo sea sustituida, de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en metálico.
3. Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales y locales se realizarán conforme a las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística, conjuntamente con las restantes obras de urbanización, mediante el desarrollo de la modalidad sistemática o asistemática que prevea dicho instrumento.  
Reglamentariamente se establecerán los mecanismos de participación de cada ámbito en la ejecución material de los sistemas generales y locales comunes que requieran una íntegra ejecución ya sea previa, simultánea o posterior al desarrollo de algún ámbito, así como los de ejecución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de su repercusión a cada ámbito.
4. Cuando no estén incluidos o adscritos a ámbitos o unidades de ejecución ni se prevea su ejecución mediante modalidad asistemática, se ejecutarán como obras públicas ordinarias, en cuyo caso, el Ayuntamiento podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiario en el propio proyecto de obras a ejecutar.

##### Artículo 115. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales y locales.

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales y locales no incluidos ni adscritos a un ámbito o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de ordenación urbanística que legitime la actividad de ejecución.  
Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.  
Incoado el procedimiento, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio. Transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, se dirigirá a la Comisión Provincial de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.  
La valoración deberá referirse al momento de formulación de la hoja de aprecio, desde cuya fecha se determinará el



devengo de intereses.

2. En el supuesto de sistemas generales y locales, incluidos o adscritos a ámbitos o unidades de ejecución, la Administración expropiante que anticipe su adquisición por necesidad urgente se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie expropiada.

**Artículo 116.** *Obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales mediante ocupación directa. Indemnización por ocupación temporal.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales y locales podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.
2. La ocupación directa requerirá el acuerdo con el propietario afectado y la determinación del aprovechamiento urbanístico que le corresponda, así como de la unidad de ejecución en la que aquel deba hacerse efectivo.
3. No obstante lo anterior, cuando los terrenos destinados a sistemas generales y locales estén incluidos en una actuación sistemática sobre suelo urbano no será preciso el consentimiento del propietario, siempre que el aprovechamiento urbanístico que le corresponda se localice en la misma unidad de ejecución.
4. Los propietarios cuyos terrenos sean objeto de ocupación directa tendrán derecho, en los términos de la legislación en materia de expropiación forzosa, a la indemnización que proceda por el tiempo que medie entre el levantamiento del acta de ocupación y la aprobación del instrumento de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que deban hacer efectivos sus derechos.
5. El tiempo de la ocupación temporal no podrá exceder de cuatro años. Transcurrido este plazo, será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo y siguientes del Artículo 115.1, sustituyendo la Administración actuante al propietario expropiado en los derechos y deberes que le correspondan en la correspondiente unidad de ejecución.

### SECCIÓN 3ª LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

**Artículo 117.** *Actuaciones para mejorar o completar la urbanización.*

En suelo urbano se podrán prever aquellas actuaciones urbanísticas que tengan por objeto mejorar o completar la urbanización sobre suelo público existente, y siempre que no impliquen nueva ordenación, las cuales se llevarán a cabo según lo previsto en el Título VI.

**Artículo 118.** *Entidad de urbanización.*

1. En el supuesto de que la actividad de ejecución se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de propietarios, se constituirá una entidad de urbanización, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución cargas.
2. Las entidades de urbanización se regirán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la solicitud, siendo sus acuerdos susceptibles de recurso de alzada ante el Ayuntamiento.
3. En el seno de la entidad de urbanización se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un proyecto de distribución de cargas de urbanización.
4. Con la entidad de urbanización podrá colaborar una empresa urbanizadora, que asuma la financiación de la actuación y la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 119.** *Proyecto de distribución de cargas de urbanización.*

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene por objeto distribuir equitativamente los gastos de urbanización entre las personas propietarias o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiadas por dichas obras y podrá incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras.
2. Reglamentariamente, se podrá regular el procedimiento, contenido y efectos del citado instrumento.

### SECCIÓN 4ª LAS ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA

**Artículo 120.** *La ejecución en áreas de gestión integrada.*

1. El Ayuntamiento, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, o en el Plan de Ordenación Urbana, podrá establecer áreas de gestión integrada, atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión.
2. Cuando el objetivo del área de gestión integrada sea la de regenerar ámbitos urbanos degradados en su situación física,



- social, ambiental o económica, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Regeneración Urbana Integral.
3. El establecimiento de un área de gestión integrada comportará la coordinación e integración de las acciones de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos, así como, en su caso, las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos con dichas áreas.
  4. Reglamentariamente se concretarán los supuestos en los que proceda el establecimiento de las áreas de gestión integrada, así como sus efectos, formas de actuación y la posibilidad de su organización consorcial.

## **CAPÍTULO IV**

### **La expropiación forzosa por razón de urbanismo**

#### **Artículo 121.** *Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo.*

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:
  - a) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
  - b) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, sistemas generales y locales y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar los sistemas generales y locales previstos en el instrumento urbanístico o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.
  - c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación.
  - d) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave o muy grave.
  - e) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:
    - 1º. Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento urbanístico o para la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.
    - 2º. Transcurso del plazo previsto en el instrumento urbanístico para el inicio o la terminación de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que hayan sido reservadas en el correspondiente ámbito.
    - 3º. Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.
  - f) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación y se prevea expresamente en el instrumento urbanístico su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.
  - g) La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.
  - h) La obtención de terrenos destinados en el instrumento territorial o urbanístico a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos de utilidad pública o de interés social.
  - i) La obtención de terrenos previstos en declaraciones de interés autonómico.
  - j) La obtención de los terrenos precisos para conectar las obras de urbanización con las infraestructuras y servicios técnicos, cuando sean necesarios.
  - k) La obtención de los terrenos necesarios para mejorar las condiciones de accesibilidad universal en las dotaciones públicas y en los espacios urbanos de uso colectivo.
  - l) Otros previstos por la legislación general aplicable.
2. La delimitación de la unidad de ejecución, o de los ámbitos correspondientes en los supuestos previstos en los párrafos b), d) y e) del apartado 1, así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1, determinarán la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.
3. La aplicación de alguno de los supuestos del apartado 1 de este artículo determinará la declaración de la utilidad pública.

#### **Artículo 122.** *Procedimientos a seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo.*

En todas las expropiaciones derivadas de esta ley, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, la Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o la expropiación de forma individualizada, ordinaria o urgente, conforme a los procedimientos establecidos en la legislación en materia de expropiación forzosa.

**Artículo 123.** *Aprobación y efectos de la tasación conjunta.*

1. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, que deberá notificarse en el plazo máximo de seis meses desde la incoación, implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.
2. Tras el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación por tasación conjunta, la Administración podrá proceder a la inmediata ocupación del bien, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio.

**Artículo 124.** *Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.*

1. En las expropiaciones por razón de urbanismo, cuando no se contenga ni resulte del instrumento urbanístico aplicable, deberá aprobarse por la Administración actuante una relación de propietarios y una descripción de los bienes y derechos, redactadas conforme a la legislación en materia de expropiación forzosa.
2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente, a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 132. Se aplicará lo previsto en la legislación estatal cuando, en la superficie objeto de expropiación, existan bienes de dominio público y su destino, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, así como respecto del régimen regulado en la misma para las vías rurales y urbanas.

**Artículo 125.** *Justiprecio y pago en especie, órgano competente para su fijación y bonificación por avenencia.*

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general que resulte de aplicación.
2. El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con la persona expropiada, en especie. En particular, podrá acordarse la entrega o permuta de otras fincas, parcelas o solares, o adjudicación de determinado aprovechamiento no necesariamente localizados en la misma unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación la bonificación por avenencia prevista en el apartado 6.
3. No obstante lo establecido en el apartado anterior, en las expropiaciones realizadas en actuaciones asistemáticas en suelo urbano, no será preciso el consentimiento de la persona expropiada para abonar el justiprecio en especie, siempre que el bien que se entregue como justiprecio se localice dentro del propio ámbito de actuación y se abone dentro del plazo establecido para la terminación de las obras correspondientes.
4. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecido como justiprecio no impedirá el pago en especie, si bien la persona expropiada podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije, con carácter definitivo, el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha comisión se abonará siempre en metálico.
5. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo, por decisión de la Comisión Provincial de Valoraciones. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado 1.
6. En todo caso, la aceptación por la persona expropiada del precio ofrecido por la Administración actuante o su beneficiario en el plazo concedido al efecto, determinará el reconocimiento y pago de este, incrementado en un 10 por ciento en concepto de bonificación por avenencia.

**Artículo 126.** *Liberación de la expropiación.*

A solicitud de la persona interesada y con la conformidad, en su caso, de la persona concesionaria de la actividad de ejecución, la Administración actuante podrá, de forma motivada, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición a la persona propietaria de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del instrumento urbanístico, siempre que este aporte garantías suficientes para asegurar el cumplimiento de los deberes que le correspondan.

**Artículo 127.** *La reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo.*

Para la determinación de los supuestos en los que proceda la reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo se estará a lo establecido en la legislación estatal.

**Artículo 128.** *Los beneficiarios de la expropiación forzosa por razón de urbanismo.*

1. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación por razón de urbanismo las personas físicas o jurídicas que tengan expresamente reconocida esta condición en la presente ley por su participación, como sujetos legitimados por la Administración, en la ejecución del planeamiento urbanístico.
2. En particular, se reconoce la condición de beneficiarios de la expropiación por razón de urbanismo, para el cumplimiento de sus fines, a las Juntas de Compensación, a las Entidades de Urbanización y al agente urbanizador, en concordancia con lo previsto en la legislación estatal de expropiación forzosa.

## **CAPÍTULO V**

### **Instrumentos de intervención del mercado de suelo**

#### SECCIÓN 1ª LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

**Artículo 129.** *Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.*

1. La Comunidad Autónoma de Andalucía y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo y los Patrimonios Municipales de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades:
  - a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
  - b) Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.
  - c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, con la finalidad de incidir eficazmente en la formación de los precios.
  - d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.
2. Los bienes y recursos que deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este Capítulo, con independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.

**Artículo 130.** *Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

Integran los patrimonios públicos de suelo:

- a) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.
- b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta ley.
- d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico, de las sanciones urbanísticas, una vez descontado el importe destinado a la actividad inspectora conforme al Artículo 173.5, así como cualesquiera otros expresamente previstos en esta ley.
- e) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.
- f) Los ingresos procedentes de la concesión de los bienes dotacionales, arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del Patrimonio Municipal de Suelo o el producto de su enajenación.

**Artículo 131.** *Destino y disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:
  - a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas, siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.
  - b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa o por planeamiento territorial y urbanístico, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.
  - c) A cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de este, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular, por su interés público o social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:
  - a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas y a actuaciones habitacionales urgentes para paliar los efectos de emergencias sanitarias.
  - b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
  - c) La ejecución de actuaciones urbanísticas públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos urbanísticos, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, fomento de la conversión de las construcciones existentes en edificios de energía cero y de la lucha contra el cambio climático, contribuyendo a su viabilidad económica, así como a sistemas generales o locales o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.
  - d) Creación y promoción de suelo para el ejercicio de actividades empresariales que generen empleo, vinculadas a operaciones de regeneración y renovación urbana, cuando se articulen medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.Asimismo, se destinarán a los fines previstos en la legislación general del Estado sobre suelo.

La obligación de reinvertir los ingresos supondrá la obligación de consignar partidas de gastos con arreglo a los fines del Patrimonio Municipal de Suelo. A tal efecto, los Ayuntamientos deberán consignar, como mínimo, una cantidad equivalente al 5 por ciento del presupuesto ordinario con destino al Patrimonio Municipal de Suelo durante el número de anualidades que exige el desarrollo del Plan.
3. Los bienes de los patrimonios públicos del suelo podrán ser:
  - a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b). Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda, por aplicación de los criterios establecidos en la legislación general del Estado sobre suelo, al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno.
  - b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico o mediante cualquier otra contraprestación urbanística cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b), directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.
  - c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.
  - d) Permutados por viviendas privadas, para su venta o alquiler social, como vivienda sometida a algún régimen de protección pública. Esta permuta deberá realizarse tras la selección de las viviendas que se van a permutar mediante procedimiento de concurrencia competitiva, de acuerdo con la legislación de patrimonio.
  - e) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.
4. Los Ayuntamientos podrán decidir, en función de sus necesidades, bien en el instrumento de ordenación urbanística, o posteriormente, si las circunstancias lo justifican, el orden de prioridades en cuanto a la disposición del Patrimonio Municipal del Suelo.
5. Por razones de interés general, podrá ser desafectado el subsuelo para aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas y mantener en superficie el uso dotacional. A estos efectos, podrán también utilizarse fórmulas de colaboración jurídico-privadas, tales como la concesión demanial o la concesión de obra pública, siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de la red de servicios y equipamientos públicos y privados.

#### **Artículo 132. Reservas de terrenos.**

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
2. El objeto de estas reservas será, de acuerdo con la clasificación de los suelos, el siguiente:
  - a) En suelo urbano, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficientes con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como los sistemas generales o locales que

correspondieren, y a la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el Artículo 131., para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

- c) En suelo rústico, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o para otros usos de interés social, así como industriales, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo rústico o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial o de contención de formación de nuevos asentamientos.
3. En ausencia de los planes a que se refiere el apartado 1 o de previsión en ellos de las reservas de terrenos para los patrimonios públicos de suelo, podrán proceder a su delimitación y por procedimiento análogo al previsto para la delimitación de las unidades de ejecución, los municipios en cualquier clase de suelo, o la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en suelo rústico. En este último caso, previo informe favorable del municipio.
  4. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta:
    - a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos, debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por la Administración competente, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente. En suelo urbano, o sujeto a actuación de transformación urbanística en suelo rústico, implicará, además, en su caso, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la ejecución de la unidad de ejecución por expropiación.
    - b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas de terrenos a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley en favor de la Administración que proceda.
  6. Mediante convenio de colaboración, los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma, así como los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de unos y otra, podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones.
  7. De conformidad con la legislación estatal del suelo, los municipios pueden excepcionalmente destinar el patrimonio público del suelo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el marco estatal, entre otros, que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.

## SECCIÓN 2ª DERECHOS DE SUPERFICIE Y DE TANTEO Y RETRACTO

### Artículo 133. *Derecho de superficie.*

1. Las Administraciones y demás Entidades públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente, con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.
2. En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.
3. El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes a los patrimonios públicos de suelo se regirá por lo dispuesto en la legislación para la disposición del patrimonio público de suelo en los diversos supuestos.

### Artículo 134. *Derechos de tanteo y retracto. Delimitación de áreas.*

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de ordenación territorial o urbanística, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía podrán delimitar, en cualquier clase de suelo, áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.
2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son solo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto, como fraccionadamente, en régimen o no de división horizontal.
4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo rústico, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación o formación de nuevos núcleos de población en dicho suelo.
5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las posteriores transmisiones onerosas de aquellas.
6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

## **TÍTULO VI** **LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO I** **La ejecución de las obras de edificación**

#### **Artículo 135.** *Actuaciones edificatorias en suelo urbano.*

Se consideran actuaciones edificatorias:

- a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
- b) Las de rehabilitación edificatoria, que incluye la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

#### **Artículo 136.** *Edificación de parcelas y solares.*

1. En los términos previstos en el Artículo 91, la ejecución urbanística comprende, asimismo, la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto.
2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento urbanístico u ordenanza municipal de edificación.
3. El derecho y el deber de edificar en parcelas y solares corresponde a quien ostente su propiedad o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero.

#### **Artículo 137.** *Presupuestos de la edificación.*

La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas o solares, requiere:

- a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de las garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación, en el caso de parcelas y solares.

#### **Artículo 138.** *Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.*

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta, previa audiencia a las personas propietarias, la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
2. La inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras o, en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria. Transcurrido este plazo se determinará, por ministerio de la ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.
3. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, un concurso para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.
4. Reglamentariamente se regularán los distintos procedimientos recogidos en el presente artículo y los efectos de estos,



así como la retribución de quien ejecute las obras en sustitución.

## **CAPÍTULO II**

### **Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación**

#### **Artículo 139.** *Actos sujetos a licencia urbanística municipal.*

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, sin perjuicio de las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta ley o a la legislación sectorial aplicable, salvo los sujetos a declaración responsable o comunicación y, en particular, los que disponga la legislación estatal y los que reglamentariamente se determinen.
2. No están sujetos a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, ni los actos de las Administraciones públicas necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística. Tampoco requieren licencia los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados, ni aquellos actos que estén sujetos a declaración responsable o comunicación, según lo dispuesto en el Artículo 140.
3. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución, declaraciones de fuera de ordenación o asimiladas, u otras autorizaciones o aprobaciones municipales que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística, cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el Artículo 155..2.
4. Serán anulables las licencias que incurran en otras infracciones del ordenamiento, salvo que constituyan irregularidades no invalidantes conforme a la legislación general.
5. Las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial, cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, exigirán para su venta, alquiler o cesión de su uso la acreditación de la previa obtención de licencia o de la presentación en el Ayuntamiento de la declaración responsable, debiendo conservar copia de dichos documentos durante un plazo de cuatro de años desde la fecha del acto jurídico.

#### **Artículo 140.** *Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.*

1. Están sometidas a declaración responsable ante el Ayuntamiento correspondiente todas aquellas actuaciones que, conforme a esta ley y a la legislación estatal, no requieran autorización expresa y, en particular, las siguientes:
  - a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente.
  - b) Las obras en edificaciones o instalaciones existentes en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad ni el número de viviendas.
  - c) La ocupación o utilización en los supuestos de los apartados anteriores, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.
  - d) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas, y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con licencia de obras concedida.
  - e) Los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística y conformes con la ordenación territorial y urbanística.Esta declaración responsable sustitutiva de la licencia de obra irá unida al proyecto de edificación, visado, y la declaración del cumplimiento de la normativa técnica y sectorial exigible y obligatoria en función del tipo de edificación, uso y actividad.
2. Cuando las actuaciones del apartado anterior requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la declaración responsable deberá acompañarse de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido. En todo caso, será exigible certificado final de obras suscrito por técnico competente para la primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones.
3. La declaración responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.
4. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva,



o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

5. Por resolución de la Administración pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización, en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.
  - b) La no presentación de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.
  - c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.
  - d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto. En este caso, si la Administración no adopta las medidas necesarias para el cese en el plazo de 6 meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas.
6. Será objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:
  - a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos, con carácter solidario, a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia
  - b) El inicio de las obras.
  - c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

#### **Artículo 141. Actos promovidos por Administraciones públicas.**

1. Los actos a que se refieren los artículos anteriores que sean promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes de esta, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, según proceda.
2. Cuando dichos actos sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, declaración responsable o comunicación, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
3. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado 1 anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:
  - a) Las obras de implantación de infraestructuras y servicios técnicos, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.
  - b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un término municipal.En ambos supuestos, los proyectos correspondientes deberán ser remitidos a los Ayuntamientos de los municipios interesados para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto. Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.
4. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes, comunique a aquella la conformidad o disconformidad del proyecto con el instrumento urbanístico de aplicación. Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de esta, en caso de que el municipio correspondiente comunique su disconformidad, se deberán remitir las actuaciones a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno, que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de ordenación urbanística.

#### **Artículo 142. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.**

1. Las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la normativa de aplicación en materia de régimen local.
2. La Administración estará obligada a dictar resolución expresa en el procedimiento de otorgamiento de licencias, que será notificada en el plazo máximo de tres meses desde que se presente la documentación completa en el registro

municipal, transcurrido el cual se entenderá otorgada por silencio administrativo, salvo los supuestos previstos en la legislación estatal. No obstante, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa territorial o urbanística.

3. Sin perjuicio de la regulación que, en el marco de sus competencias, puedan establecer los municipios mediante las correspondientes ordenanzas, en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas necesariamente deberá constar informe técnico y jurídico de los servicios municipales, sobre la adecuación del acto pretendido a la normativa territorial y urbanística de aplicación. Igualmente, deberán constar las autorizaciones o informes que la legislación sectorial o la presente ley exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia y, en su caso, la autorización o concesión de ocupación o utilización del dominio público.

**Artículo 143.** *Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.*

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas. El día inicial del cómputo será el siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.
2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa comunicación expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. El plazo de eficacia quedará interrumpido si no puede ejecutarse por causa de la Administración.
3. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de ejecución por sustitución, en los términos del Artículo 138., o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.
4. La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de la misma por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de éstas, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. El día inicial del cómputo será el siguiente a la presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiéndose solicitar prórroga, mediante comunicación, por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga. Transcurridos los plazos señalados, el órgano competente para comprobar las actuaciones objeto de declaración responsable declarará la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda. El plazo de eficacia quedará interrumpido si no puede ejecutarse por causa de la Administración

**Artículo 144.** *Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras u orden de ejecución o de la presentación en el municipio de la declaración responsable o comunicación cuando esta proceda, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en el título habilitante para la terminación de las obras. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.
2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización, declaración responsable o comunicación, en los casos en que conforme a esta ley proceda, acompañada de la documentación indisociable de la ocupación o utilización antes señalada. Igual efecto surtirá la resolución administrativa relativa a la declaración de situación legal de fuera de ordenación o de la situación de asimilado a la de fuera de ordenación o la certificación administrativa del régimen aplicable a edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

3. Las compañías suministradoras permitirán la contratación de los suministros durante la ejecución de las obras de urbanización en las agrupaciones de edificaciones irregulares incluidas como actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, para aquellas edificaciones que acrediten la autorización para su uso provisional, hasta la recepción total o parcial de las restantes obras de urbanización.

**Artículo 145. Información y publicidad en obras.**

1. Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título habilitante de la actuación y la identificación de la persona promotora, y los agentes intervinientes en el proceso edificador, en su caso, así como el carácter y plazo temporal de ejecución de la actuación. Reglamentariamente se determinará el medio, las características y el alcance de la información necesaria que se ha de contener en las respectivas obras, en orden a garantizar el efectivo y preciso reconocimiento por la ciudadanía en general y las Administraciones competentes de que dichas obras cuentan con la preceptiva aprobación, autorización o licencia, así como el ejercicio de sus derechos por las personas consumidoras y usuarias.
2. La publicidad que se haga de las obras y, en general, de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidas las nuevas tecnologías, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las condiciones urbanísticas de las citadas obras, actos o usos del suelo.

### **CAPÍTULO III**

#### **La conservación y rehabilitación de las edificaciones**

**Artículo 146. Deber de conservación y rehabilitación.**

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. Para el caso de construcciones y edificaciones, este deber alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, estando condicionado, asimismo, por el alcance de las obras autorizables en virtud del concreto régimen jurídico en que se encuentren.
2. Los Ayuntamientos podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener las condiciones recogidas en el apartado 1. El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras.
3. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.
4. El contenido normal del deber de conservación podrá ser elevado hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente, en los casos de inejecución de las obras ordenadas.

**Artículo 147. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.**

El municipio, mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, y mínima de diez años, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética.

**Artículo 148. Situación legal de ruina urbanística.**

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a la construcción o edificación que esté en situación de manifiesto deterioro supere el límite del deber normal de conservación al que se refiere el Artículo 146.
  - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes, al menos, a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del

edificio.

2. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:
  - a) Corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte interesada, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y demás titulares de derechos afectados, salvo inminente peligro que lo impidiera. El plazo máximo de notificación de la resolución expresa será de tres meses desde la fecha del acuerdo de iniciación.
  - b) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.  
Cuando el concreto régimen jurídico en que se encuentre la edificación no permita obras de rehabilitación, la resolución finalizadora del procedimiento deberá ordenar la demolición de la edificación declarada en situación legal de ruina urbanística.
3. La declaración de ruina constituirá al propietario en las obligaciones de:
  - a) Optar por la demolición o, salvo que se den las circunstancias del punto c) del apartado anterior, por la completa rehabilitación del inmueble.  
No procederá la demolición cuando se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
  - b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, cuando hubiera optado por la rehabilitación. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

## **TÍTULO VII LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**

### **CAPÍTULO I Potestades administrativas**

#### **Artículo 149. Potestades públicas.**

1. Las Administraciones públicas aseguran el cumplimiento de la legislación y ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de las siguientes potestades:
  - a) La intervención administrativa sobre la actividad urbanística de ejecución, en las formas dispuestas en esta ley.
  - b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención administrativa.
  - c) El restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.
  - d) La sanción de las infracciones urbanísticas.
  - e) El ejercicio de acciones administrativas y judiciales frente a actos o acuerdos administrativos que infrinjan el ordenamiento jurídico.
2. La disciplina territorial y urbanística comporta el ejercicio, de forma inexcusable, de todas las potestades anteriores cuando concurren los presupuestos legales y reglamentarios establecidos para ello, con arreglo a los principios de legalidad, competencia, planificación y programación, proporcionalidad, seguridad jurídica, oficialidad y atención al principio de desarrollo urbanístico sostenible.
3. Las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas, dada su condición de subrogados por ley en las responsabilidades contraídas por la persona causante de la ilegalidad urbanística.  
Con independencia de que las medidas para la ejecución se dirijan contra quien sea titular en ese momento, de los gastos que genere la ejecución forzosa será responsable solidario ante la Administración el transmitente que incurrió en la ilegalidad, que debe ser parte en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

### **CAPÍTULO II La potestad inspectora**

#### **Artículo 150. Naturaleza y funciones de la inspección.**

1. La inspección para la protección de la ordenación territorial y urbanística constituye el ejercicio de una potestad dirigida

a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción, edificación, instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, se ajustan a la legislación y ordenación territorial y urbanística y, en particular, a lo dispuesto en esta ley.

2. Los municipios y la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo deben desarrollar las funciones inspectoras, sancionadoras y de restablecimiento de la legalidad en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y programación y de conformidad con los principios de cooperación y colaboración interadministrativas. Para ello elaborarán y aprobarán Planes de Inspección Urbanística.

De conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local, corresponde a las Diputaciones Provinciales prestar la asistencia técnica y material que resulte necesaria para asegurar el ejercicio íntegro de las competencias municipales en materia de inspección y disciplina urbanística.

A estos efectos, Comunidad Autónoma, Diputaciones y Ayuntamientos podrán suscribir convenios en el marco de sus competencias, en materia de disciplina territorial y urbanística.

3. En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector gozará de plena autonomía y tendrá, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad. Están facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento urbanístico y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos en realización a la legislación y ordenación territorial y urbanística aplicables y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido, incluida la de carácter reservado con trascendencia tributaria y la que se contenga en toda clase de Registros Públicos. Tanto las Administraciones públicas como los particulares están obligados a prestarles la colaboración que precisen. El personal inspector ejercerá sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición.

4. La inspección tiene como fines prioritarios:

- a) Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todas las personas implicadas en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo regulada en esta ley, e informarles y asesorarles sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada y sobre los criterios que deben inspirar la planificación y programación de la actuación inspectora.
- c) Denunciar las anomalías que observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos territoriales y urbanísticos, de conformidad con la planificación y programación.
- d) Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adecuación a la legalidad de las actuaciones y la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística,
- e) Colaborar con las Administraciones competentes, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllas hayan acordado.
- f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas que le sean asignadas reglamentariamente.

#### **Artículo 151. *Visitas y actas de inspección.***

1. Toda parcelación, urbanización, construcción, edificación e infraestructuras, o cualquier actuación de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que resulte necesario, de conformidad con la planificación y programación de la actividad inspectora. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción territorial y urbanística, el inspector se lo advertirá a la persona responsable, en su caso, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes, pudiendo adoptar las medidas provisionales que proceda en los términos previstos en el Artículo 150.
2. Las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en ellas.
3. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspecciones efectuadas y un registro de las actas que, con motivo de éstas, se hayan extendido.

#### **Artículo 152. *Inspección Autónoma.***

El desempeño de las funciones inspectoras y de disciplina urbanística que sean competencia de la Junta de Andalucía corresponde al personal funcionario del Cuerpo de Inspección y Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, cuya organización y funciones se regulará por lo previsto en su normativa específica.

### **CAPÍTULO III**

#### **Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística**

##### **Artículo 153.** *Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título habilitante preceptivo.*

1. Ante actuaciones realizadas sin licencia o título habilitante exigido por esta ley o contraviniendo sus términos, la Administración acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella. Reglamentariamente se desarrollarán los supuestos y condiciones en los que, con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad, quepa la legalización, aun existiendo elementos de disconformidad no sustanciales con la ordenación urbanística aplicable, cuando las medidas necesarias para la adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística resulten imposibles o sean de muy difícil ejecución.
2. La legalización de la actuación, en los términos en que se produzca, equivaldrá al otorgamiento de las licencias y títulos exigidos por esta ley para lo ya realizado y, en todo caso, requerirá la previa obtención de las autorizaciones e informes administrativos que resulten necesarios conforme a las leyes sectoriales que resulten de aplicación.
3. Las medidas para adecuar la realidad a la ordenación urbanística consistirán en la prohibición de iniciar o de continuar la actuación en curso, cese de suministros, desmantelamiento de servicios, infraestructuras o instalaciones análogas, demolición total o parcial, desmonte, reconstrucción, reagrupación de parcelas, y cuantas sean necesarias en función del contenido y el alcance de la ilegalidad. Reglamentariamente se concretarán las medidas pertinentes.

##### **Artículo 154.** *Procedimiento para restablecer de la legalidad territorial y urbanística.*

1. El procedimiento para restablecer la legalidad se ajustará a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común, en los siguientes apartados y en lo que se establezca en el desarrollo reglamentario.
2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa que recaiga será de un año a contar desde la fecha de su iniciación.
3. Cuando se trate de actos en ejecución, la Administración competente para iniciar el procedimiento ordenará su inmediata paralización y la interrupción del suministro de los servicios, incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de urgencia inaplazable, y de forma motivada. Asimismo, se podrán acordar otras medidas provisionales imprescindibles de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común.
4. En todo caso, de forma previa al inicio del procedimiento, deberán emitirse los correspondientes informes técnico y jurídico. El acuerdo de inicio debe notificarse a los interesados, señalando motivadamente si, a la vista de dichos informes, las obras o usos son compatibles o no con la ordenación vigente, así como las medidas cautelares adoptadas, en su caso.
5. Cuando de los informes técnico y jurídico previos resulte la total imposibilidad de legalización, en el acuerdo de inicio se concederá a los interesados un trámite de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas.
6. Si de dichos informes se infiere que las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, se concederá a los interesados un plazo de dos meses para que insten la legalización mediante la solicitud del correspondiente título habilitante preceptivo o procedan a ajustar las obras o usos al título otorgado. En el caso de que se inste dicha legalización, el procedimiento de protección de legalidad se suspenderá en los términos establecidos reglamentariamente.

Si del procedimiento de legalización se concluye que las obras no son compatibles con la ordenación aplicable, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística. Podrá procederse del mismo modo si el interesado no insta en plazo la legalización con la documentación necesaria.

##### **Artículo 155.** *Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.*

1. Las medidas, cautelares o definitivas, para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos o usos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación o, si es posterior, desde la aparición de signos externos que permitan conocerlos. Si de un uso se trata, los seis años se contarán desde su implantación.  
Las realizadas en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial se someterán al plazo establecido en el apartado anterior, sin perjuicio de los plazos que dicha legislación establezca.
2. Se exceptúan de la anterior regla, de modo que podrán adoptarse dichas medidas en todo momento, las siguientes actuaciones:
  - a) Las realizadas sobre dominio público y servidumbres de protección.



- b) Las realizadas en suelo rústico con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos.
  - c) Las realizadas en suelo rústico en zona de influencia del litoral.
  - d) Las que afecten a bienes o espacios catalogados incluidos en los catálogos previstos en el Artículo 72.
  - e) Las que afecten a parques, jardines y espacios libres.
  - f) las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado 1. La excepción anterior, en relación con limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación.
3. La legalización de las actuaciones, cuando se compruebe que se dan las condiciones para ello, podrá acordarse en todo momento, de oficio o a solicitud del interesado.
  4. Si no procede la legalización, pero se comprueba que ha transcurrido el plazo del apartado 1, así se declarará en la resolución conforme a lo dispuesto en el Artículo 175. Esta declaración también podrá efectuarse a solicitud del interesado.

**Artículo 156.** *Ejecución forzosa de las medidas de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.*

1. En caso de incumplimiento de las medidas provisionales o definitivas, la Administración procederá a la ejecución forzosa, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común, por los medios allí previstos, y con los apartados siguientes, incluidas las multas coercitivas, cuyo importe deberá ser destinado a la actividad inspectora.
2. En caso de desobediencia a la orden de paralización de obras en curso se adoptarán de inmediato las medidas necesarias para su efectividad, incluidos el precinto, la retirada de maquinaria y materiales, y la prohibición de acceso; todo ello, si fuera imprescindible, con compulsión sobre las personas. Asimismo, cabrá imponer multas coercitivas de entre seiscientos y mil euros por periodos mínimos de diez días.
3. El incumplimiento de la resolución que ordene las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la ejecución subsidiaria. No obstante, la Administración podrá acordar previamente la imposición sucesiva de hasta doce multas coercitivas mensuales. Su importe, que podrá ser progresivo, se fijará en el acto que las acuerde entre seiscientos y cinco mil euros mensuales en función de la entidad de las obras de reposición.
4. Si las compañías prestadoras de los servicios incumplen las órdenes provisionales o definitivas de cesar en el suministro, se les impondrán sucesivas multas coercitivas de entre seiscientos y mil euros por periodos mínimos de diez días.
5. El plazo para ejecutar la resolución finalizadora del procedimiento será de cinco años desde que termine el periodo de cumplimiento voluntario, plazo que se interrumpirá por la actuación del obligado tendente a su cumplimiento, por la notificación de actos administrativos para la ejecución forzosa y por las suspensiones del acuerdo adoptadas en vía administrativa o judicial.

**Artículo 157.** *Imposibilidad de ejecución.*

1. Si se entendiera que concurren causas de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución en sus propios términos, los interesados lo pondrán en conocimiento del órgano que la haya adoptado, a fin de que se pronuncie sobre tal imposibilidad y, en su caso, adopte las medidas que aseguren su mayor efectividad.
2. El procedimiento, que incluirá informe técnico y jurídico y audiencia a los afectados, tendrá una duración máxima de tres meses tras los cuales se producirá silencio negativo. Tras su iniciación, la Administración podrá acordar la suspensión de la ejecución.
3. En los casos de imposibilidad material, se establecerán las medidas alternativas compensatorias, correctoras e indemnizatorias tendentes a minimizar los daños que deriven del mantenimiento de la actuación y a asegurar en todo caso que no se obtenga un enriquecimiento ilícito. La resolución declarará, además, las limitaciones a que queda sujeta la edificación ilegal subsistente, que serán, en la parte afectada y con las adaptaciones apropiadas, las del Artículo 176.
4. En los casos en que la imposibilidad legal derive de una innovación de la ordenación, se podrá declarar la legalización una vez que se cumplan los deberes y cargas que la ejecución de tales planes imponga a los titulares.
5. Reglamentariamente se desarrollarán las causas de imposibilidad legal o material y el procedimiento que lo regule.

**Artículo 158.** *Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título habilitante ilegal.*

1. La Administración que haya otorgado una licencia u otro título habilitante, contrario a la normativa y ordenación territorial o urbanística, declarará su nulidad mediante su revisión de oficio. En el caso de que sea meramente anulable podrá proceder a su declaración de lesividad y a su impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Todo ello de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo común.



2. En los procedimientos para la revisión de oficio y declaración de lesividad se podrán tomar las medidas provisionales imprescindibles, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común.
3. La Administración iniciará el procedimiento previsto para restablecer la legalidad ante actuaciones sin título habilitante, con la limitación temporal del Artículo 155., en todos los casos en que el título existente sea declarado nulo, salvo que la misma resolución se pronuncie en favor de la adecuación de la realidad a la ordenación urbanística y concrete las medidas necesarias para lograrla.

**Artículo 159.** *Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones no necesitadas de título habilitante.*

1. Cuando se haya presentado una declaración responsable o comunicación previa y la Administración entienda que la actuación declarada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, procederá conforme a las siguientes reglas:
  - a) Incoará de oficio procedimiento, que incluirá al menos audiencia al interesado y cuya resolución deberá notificarse en el plazo de tres meses.
  - b) Si se trata de actuaciones no iniciadas o en curso, como medida provisional se ordenará en el acto de incoación la prohibición de iniciarlas o su inmediata paralización, así como, en su caso, la interrupción del suministro de los servicios de agua y electricidad. Tales medidas podrán acordarse antes de iniciar el procedimiento, de conformidad con lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común.
  - c) En la resolución se ordenarán las medidas imprescindibles para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística.
  - d) En cuanto a plazos y ejecución, será de aplicación el Artículo 155.
2. Cuando se realice una actuación sin la preceptiva declaración responsable o presentándola con inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, la Administración ordenará su presentación correcta en diez días y que, entretanto, no se inicie la actuación o se cese de inmediato en ella. Si no se presenta correctamente la declaración en ese plazo o si, a la vista de la presentada, resulta que la actuación es ilegal, la Administración procederá de acuerdo con el apartado 1. Asimismo, si de antemano cuenta con elementos de juicio suficientes para entender que la actuación es ilegal, procederá directamente conforme a lo dispuesto en el apartado 1.
3. Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan a la Administración el control de lo realmente realizado. Si la Administración detecta en la declaración presentada inexactitudes u omisiones no esenciales, pero juzga necesaria su corrección, requerirá al declarante para que las corrija en diez días.
5. Cuando quien haya presentado una declaración responsable sea requerido para que aporte los documentos a que está obligado y no cumpla en plazo, la Administración podrá acordar motivadamente las medidas necesarias incluida, en su caso, la de ordenar el cese de la actividad.
6. Cuando se haya presentado declaración responsable, pese a que se requiera para la actividad declarada licencia u otro título habilitante, la Administración actuará conforme a lo previsto en esta ley para las actuaciones sin el título habilitante necesario.

**Artículo 160.** *Competencias de los Municipios y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

1. La Comunidad Autónoma de Andalucía ostenta competencia directa para el restablecimiento de la legalidad ante actuaciones que vulneren la ordenación territorial. Sin perjuicio del desarrollo reglamentario, se entiende que inciden en la ordenación territorial al menos las actuaciones que afecten a:
  - a) Suelos de especial protección.
  - b) Suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley.
  - c) El sistema de asentamientos, a través de la realización de actos que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.
  - d) Equipamientos, espacios libres y servicios de ámbito o carácter supralocal.
2. Si las actuaciones a que se hace referencia en el apartado anterior inciden igualmente en las competencias municipales sobre restablecimiento de la legalidad, tendrá preferencia la Administración que primero inicie el procedimiento, que deberá comunicarlo de inmediato a la otra para que se abstenga.
3. La comunidad autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de las acciones declarativas y ejecutivas municipales para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad, cuando los actos y usos del suelo tengan incidencia supralocal en los términos establecidos en la legislación estatal.
4. La comunidad autónoma podrá impugnar e instar la suspensión de los actos o acuerdos municipales que considere que infringen el ordenamiento jurídico conforme a lo previsto en la legislación estatal.

5. Para el ejercicio de dichas competencias, la comunidad autónoma podrá recabar y obtener información concreta sobre la actividad municipal, solicitar la exhibición de expedientes y la emisión de informes, así como dirigir peticiones razonadas de iniciación o continuación de procedimientos declarativos y ejecutivos.
6. La titularidad de las competencias municipales es la determinada por la legislación de régimen local. La titularidad de las competencias autonómicas corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
7. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las potestades de autoorganización y de asociación, y de las posibilidades de delegación, descentralización y desconcentración, así como sin menoscabo de las competencias de las Diputaciones Provinciales para la asistencia a los Municipios y las que les transfiera o delegue la Junta de Andalucía. Se podrán celebrar a estos efectos convenios entre las Administraciones públicas.
8. Asimismo, quedan a salvo las competencias que correspondan a las diversas Administraciones para ejercer las potestades de restablecimiento de la legalidad que les confieran las distintas leyes sectoriales contra las mismas actuaciones por razones diferentes de la vulneración de la ordenación territorial y urbanística.

#### Artículo 161. Reglas comunes.

1. Reglamentariamente podrán establecerse condiciones para la terminación convencional de los procedimientos previstos en este Capítulo.
2. Las tasas del procedimiento de restablecimiento de la legalidad que termine con la legalización no serán inferiores a las que se habrían devengado por cualquier concepto de haberse actuado correctamente.
3. Las medidas previstas en este Capítulo no serán aplicables frente a obras públicas cuando las leyes hayan establecido otros mecanismos.
4. Cuando se haya acordado la adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística, por no haber instado oportuna y correctamente la legalización de actos o usos conformes con la ordenación vigente, los adquirentes que no intervinieron en el procedimiento, al mismo tiempo que presenten la documentación necesaria, podrán pedir la revocación de aquel acuerdo, de conformidad con la normativa de procedimiento administrativo común y la legalización.
5. La Administración que haya dictado el acto o acuerdo en materia de disciplina urbanística hará constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y los efectos dispuestos en la legislación reguladora de esta, el inicio de los procedimientos regulados en este Capítulo y las medidas provisionales y definitivas adoptadas, así como las limitaciones de las edificaciones ilegales frente a las que, por el transcurso de los plazos, no quepa acordar su adecuación a la ordenación territorial y urbanística. También deberá instar la cancelación del correspondiente asiento cuando el acto administrativo a que se refiera deje de producir efectos.

Los gastos abonados por la Administración competente por tales conceptos se repercutirán a las personas infractoras en procedimiento separado del procedimiento de disciplina urbanística del que traiga causa. En caso de que exista una pluralidad de personas responsables, la repercusión se exigirá solidariamente.

6. Las actuaciones de la jurisdicción penal no impiden la adopción de las medidas de este capítulo, salvo que el Juzgado o Tribunal lo acuerde. En tales casos, los plazos para el ejercicio de las potestades administrativas se iniciarán o reanudarán, si se hubieran suspendido, una vez que se notifique la resolución judicial firme a la Administración competente.

## **CAPÍTULO IV** **La potestad sancionadora**

### SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 162. Principio de legalidad y requisitos de infracciones y sanciones.

1. Son infracciones contra la ordenación territorial y urbanística las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta ley.
2. Los reglamentos de desarrollo de esta ley podrán introducir especificaciones de las infracciones, sanciones y responsables para su más concreta determinación, sin agravar, ampliar ni alterar lo aquí establecido.
3. Si las actuaciones constitutivas de ilícito se realizaron al amparo de plan o acto administrativo no cabrá sancionar hasta que sea anulado.

### SECCIÓN 2ª INFRACCIONES Y SANCIONES

**Artículo 163. Clases de infracciones.**

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.
2. Son infracciones leves:
  - a) El incumplimiento del deber de información y publicidad en las obras sobre la licencia o título habilitante.
  - b) El incumplimiento del deber de contar en las obras u otras actuaciones con copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable.
  - c) El incumplimiento del deber de sometimiento a las inspecciones periódicas de construcciones.
  - d) La publicidad, comunicación comercial o promoción por cualquier medio con indicaciones disconformes con la ordenación territorial o urbanística o que induzca a error sobre su correcta aplicación.
  - e) La prestación de servicios por las empresas suministradoras sin la acreditación de licencia u otro acto habilitante o de declaración responsable o cuando hubiera transcurrido el plazo establecido para la contratación provisional.
  - f) La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización.
  - g) La realización de actuaciones tras la presentación de la preceptiva declaración responsable, cuando ésta incurra en omisiones, inexactitudes o falsedades no esenciales o sin ajustarse a ella en aspectos no esenciales.
  - h) El incumplimiento de los requerimientos para la presentación de documentos a que se esté obligado en caso de actividades sujetas a declaración responsable.
  - i) La falta de la colaboración debida con la inspección urbanística.
  - j) Las certificaciones emitidas por técnico competente acreditativas de la antigüedad o características de las edificaciones, instalaciones y construcciones que no se ajusten a la realidad física o jurídica.
  - k) La venta, alquiler o cesión de uso por empresas comercializadoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable sin la acreditación de su previa obtención o presentación, o la falta de conservación de copia de dichos documentos durante un plazo de cuatro de años desde la fecha del acto jurídico.
3. Son infracciones graves:
  - a) La realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos.
  - b) La realización de actuaciones sin la presentación de la preceptiva declaración responsable o habiéndola presentado con omisiones, inexactitudes o falsedades esenciales o sin ajustarse en aspectos esenciales a lo en ella manifestado.
  - c) La realización en contra de la ordenación territorial o urbanística de obras de todo género, demoliciones o implantación de instalaciones salvo que tengan la clasificación de muy graves.
  - d) Los usos disconformes con la ordenación territorial y urbanística.
  - e) La resistencia u obstrucción a la inspección.
  - f) El incumplimiento de los deberes de conservación de terrenos, urbanizaciones, edificios e instalaciones establecidos en esta ley o de acuerdo con ella.
  - g) El incumplimiento de las órdenes de ejecución, salvo que esté calificado como muy grave.
  - h) La expedición por profesionales de certificaciones o documentos similares con falsedades u omisiones sustanciales para su traslado a la Administración.
  - i) La prestación de servicios por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese.
4. Son infracciones muy graves:
  - a) La segregación, fraccionamiento, división, parcelación, o ampliación contraria a la ordenación territorial y urbanística en cualquier clase y categoría de suelo.
  - b) La realización de obras de urbanización, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos, y cualquier otro acto o uso del suelo en suelo rústico.
  - c) Las actuaciones contrarias a la ordenación territorial y urbanística que afecten a suelos dotacionales públicos, tales como zonas verdes, viales o equipamientos.
  - d) La continuación de obras con incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.
  - e) El incumplimiento de las órdenes de ejecución con peligro para la seguridad o la salud de las personas.
  - f) La demolición, destrucción, o alteración de los valores de edificios protegidos por la ordenación territorial y urbanística atendiendo a su valor cultural.
  - g) Las actuaciones que perjudiquen los espacios o bienes preservados por la ordenación territorial o urbanística, por la existencia de riesgos o por sus valores naturales o paisajísticos.
  - h) El incumplimiento de los compromisos adquiridos en la terminación convencional de los procedimientos de

restablecimiento de la legalidad.

5. Son infracciones contra la ordenación del territorio las definidas en los apartados anteriores cuando incidan en la ordenación del territorio, en concreto:
  - a) La ejecución, realización o desarrollo de actuaciones, actos de transformación, uso del suelo, vuelo o subsuelo, que afecten a suelos de especial protección o a suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley.
  - b) Las actuaciones que afecten al sistema de asentamientos a través de la realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, por sí mismos o por su situación respecto de otras edificaciones, sean susceptibles de inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.
  - c) Las actuaciones y los actos que afecten a infraestructuras, equipamientos, espacios libres y servicios de ámbito o carácter supralocal.

Estas infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves en los términos previstos en los apartados anteriores

#### Artículo 164. *Multas.*

1. Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas:
  - a) Las leves, con multa de 600 a 2.999 euros.
  - b) Las graves, con multa de 3.000 a 5.999 euros o, si es superior, hasta el 75 por ciento del valor de las obras o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos.
  - c) Las muy graves, con multa de entre 6.000 y 120.000 euros, pudiendo elevarse hasta el 150 por ciento de los valores referidos en la letra anterior si su importe fuera superior
2. Cuando sólo una parte de la actuación sea ilegal, el porcentaje se aplicará sobre el valor de esa parte. Para determinar el valor de las obras se atenderá a las proyectadas, aunque no se hayan ejecutado por orden de la Administración, valorando todos los gastos menos el beneficio empresarial y los impuestos. Para el valor de los terrenos se atenderá al que pudieran tener en venta los afectados u otros similares. Reglamentariamente se podrán establecer criterios estimativos para estos cálculos.

#### Artículo 165. *Sanciones accesorias.*

1. A las infracciones graves y muy graves, además de multas, se les podrán imponer las siguientes sanciones accesorias:
  - a) Prohibición de contratar con la Administración pública correspondiente.
  - b) Inhabilitación para ser beneficiario de medidas de fomento de actuaciones de urbanización o edificación. Ello con independencia de que además proceda la pérdida de los beneficios ya recibidos en relación con los actos constitutivos de la infracción.
  - c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para las actuaciones de transformación urbanística o para la atribución de la actividad de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas, formuladas por propietarios o terceros.
2. Estas sanciones podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves y de cuatro en las muy graves.

#### Artículo 166. *Graduación de las sanciones.*

1. Para decidir en cada caso la extensión de la multa dentro del intervalo legalmente establecido y la imposición y duración de las sanciones complementarias se atenderá a los criterios establecidos en la normativa de régimen jurídico del Sector Público y a cualquier otro que sirva para individualizar la sanción proporcionada a las circunstancias del hecho y del responsable.
2. En especial, se tendrá en cuenta para individualizar las sanciones dentro de su extensión legal que el responsable paralice la actuación ante la advertencia de los inspectores. Esta reducción se aplicará con mayor o menor amplitud en función del grado de colaboración o diligencia del responsable.  
Su concreción deberá realizarse reglamentariamente y en todo caso deberá quedar debidamente justificado en la resolución.

#### Artículo 167. *Decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.*

1. El órgano sancionador podrá acordar en su caso el decomiso de las ganancias provenientes de la infracción cuando se considere que las multas y el restablecimiento de la legalidad no las eliminan suficientemente, debiendo cumplirse los

siguientes requisitos:

- a) Que haya recaído resolución definitiva en vía administrativa.
  - b) Su adopción sea motivada.
  - c) Se acredite la situación patrimonial ilícita.
  - d) Se conceda audiencia a todos los interesados.
2. En caso de muerte o extinción del responsable, se exigirá a los sucesores o a quienes se hayan beneficiado de las ganancias.
  3. Reglamentariamente podrán establecerse criterios estimativos para cuantificar estas ganancias.

#### Artículo 168. Responsables de las infracciones

1. Son responsables de las infracciones de esta ley las personas físicas y jurídicas, así como en su caso las entidades sin personalidad a que se refiere la normativa de régimen jurídico del Sector Público, que realicen la conducta tipificada. Además, se aplicarán las reglas de los siguientes apartados.
2. En caso de obras e instalaciones sin el preceptivo título habilitante o sin haber presentado la declaración responsable o vulnerando sus términos, serán sancionados el promotor, el empresario que ejecute las obras y el técnico que las dirija. Se presumirá promotor el propietario del suelo o del edificio, salvo prueba en contrario.
3. En caso de parcelaciones sin título habilitante serán sancionados, además del propietario inicial de los terrenos, quienes, en el ejercicio de sus profesiones, cooperen con un acto sin el cual no se habría efectuado, así como los adquirentes, en proporción a la asignación de uso, cuota o participación adquirida.
4. Las sanciones a los distintos responsables de una misma infracción tendrán carácter independiente, aunque se declararen en un único procedimiento.
5. En caso de impago de las multas impuestas a personas jurídicas o entes sin personalidad, serán responsables solidarios cada uno de sus administradores de hecho o de derecho.
6. Las personas a que se refiere el artículo 31 quinquies del Código Penal sólo serán sancionadas con multa y únicamente cuando cometan la acción típica con ocasión de sus actividades empresariales en concurrencia en el mercado sin naturaleza de servicio público.
7. Ante indicios de acciones contrarias a lo dispuesto en esta ley, realizadas en el ejercicio de sus funciones por personas sometidas a normas deontológicas, la Administración las pondrá en conocimiento de los órganos competentes para imponer correcciones disciplinarias, sin perjuicio, en su caso, de las sanciones aquí previstas.

#### Artículo 169. Concurso de normas punitivas y de infracciones.

1. No cabrá imponer al mismo sujeto pena y sanción ni varias sanciones administrativas si hay identidad de hecho y fundamento. Tampoco cuando uno de los ilícitos sea medio imprescindible para cometer el otro o derive necesariamente de él o cuando el más amplio o complejo absorba a los consumidos en aquél. Será de aplicación preferente la norma penal y, entre varias administrativas, la que prevea mayor sanción. Cuando no se den las referidas identidades se aplicarán los apartados siguientes.
2. A quien, por uno o más actos, sea responsable de dos o más infracciones de esta ley, se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas. No obstante, podrá moderarse la extensión de las sanciones, dentro del margen previsto para cada infracción concurrente, a fin de que las resultantes sean proporcionadas a la real gravedad de la conducta apreciada en su conjunto.
3. La acumulación de sanciones prevista en el apartado anterior podrá aplicarse, entre otros casos, en aquellos en que concurren infracciones por la vulneración material de la ordenación territorial o urbanística con las cometidas por:
  - a) Haber actuado sin el acto administrativo preceptivo o sin presentar declaración responsable correcta.
  - b) Incumplir las medidas adoptadas en procedimiento de restablecimiento de la legalidad u órdenes de ejecución.
  - c) Obstruir la inspección.
  - d) El incumplimiento de los términos de la terminación convencional.
4. Al responsable de infracciones de esta ley y de las tipificadas en otras se le aplicará lo dispuesto en los apartados anteriores, salvo que esas otras leyes establezcan otra cosa.
5. En caso de infracciones continuadas, se podrá imponer una única sanción, que se determinará teniendo en cuenta el perjuicio causado y el valor de las obras o del terreno o de lo destruido en todas ellas.

#### Artículo 170. Muerte o extinción de los responsables.

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad sancionadora sin perjuicio del restablecimiento de la legalidad, de las obligaciones indemnizatorias y del decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.
2. Si la persona jurídica responsable se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán responsables las personas

físicas que, actuando por ella, determinaron que cometiera la infracción.

3. Si la persona jurídica ya sancionada se extinguiera y la multa no se satisficiera en liquidación, serán responsables solidarios de su pago las personas a las que se refiere el apartado anterior y los socios o partícipes en el capital, hasta el límite de la cuota que se les hubiera adjudicado.

#### Artículo 171. *Prescripción.*

1. Las infracciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. En cuanto al inicio de tales plazos y su interrupción, será de aplicación lo dispuesto en la normativa de régimen jurídico del Sector Público. Asimismo, se interrumpirá el plazo durante la instrucción de causa penal y las actuaciones del Ministerio Fiscal, con conocimiento del imputado y se reiniciará cuando haya decisión firme. En caso de infracciones con licencia u otro título declarado nulo se seguirán las reglas anteriores.

Cuando la infracción no presente signos externos el día inicial se retrasará a aquél en que aparezcan tales signos.

2. Las sanciones por infracciones graves y muy graves prescriben a los tres años y por infracciones leves al año. En cuanto al inicio de tales plazos y su interrupción, será de aplicación lo establecido en la normativa de régimen jurídico del Sector Público, con las siguientes reglas adicionales:
  - a) Acordada la suspensión de la sanción por resolución judicial o por anuncio de recurso contencioso-administrativo, el plazo se reiniciará cuando recaiga el pronunciamiento de la autoridad judicial.
  - b) Lo dispuesto en la normativa de régimen jurídico del Sector Público para la desestimación presunta del recurso de alzada será de aplicación también al recurso de reposición.

#### Artículo 172. *Procedimiento sancionador.*

1. El procedimiento sancionador se tramitará en el plazo máximo de un año, conforme a lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas y la de Régimen Jurídico del Sector público y el desarrollo reglamentario de esta ley.
2. Cuando los hechos constitutivos de infracción den lugar también a procedimiento de restablecimiento de la legalidad, el sancionador se coordinará con aquél y podrán unirse a cada expediente testimonios de lo actuado en el otro. Cabrá acordar la suspensión del procedimiento sancionador hasta que sea firme la resolución del de restablecimiento de la legalidad cuando sea necesario para la determinación de la infracción o sus consecuencias y evitar contradicciones. Durante tal suspensión se interrumpirán los plazos del procedimiento y de prescripción.
3. Cuando, con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores aparezcan indicios del carácter de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la Autoridad Judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta el pronunciamiento de la autoridad judicial. Todo ello, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad.
4. Reglamentariamente podrán establecerse condiciones para la terminación convencional conjunta de ambos procedimientos, en la que en todo caso deberá quedar garantizado el restablecimiento de la legalidad.
5. Declarada en la resolución la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados a la Administración, su cuantificación podrá realizarse en procedimiento complementario, en los términos previstos en la normativa de procedimiento administrativo común. Asimismo, procederá ese procedimiento cuando se exija tal indemnización a sujetos distintos de los imputados en el sancionador. Este procedimiento complementario podrá iniciarse dentro del año siguiente a la firmeza de la resolución del procedimiento sancionador y suspenderse en los términos previstos en el apartado 2.
6. El mismo procedimiento complementario cabrá en iguales supuestos y términos respecto al decomiso las ganancias provenientes de las infracciones.

#### Artículo 173. *Competencia sancionadora.*

1. La competencia para imponer las sanciones previstas en esta ley corresponde al Ayuntamiento. No obstante, competará a la Comunidad Autónoma de Andalucía cuando la infracción comporte vulneración de la ordenación territorial o se realice por falta de título habilitante o acto administrativo que debería haber dictado ella, así como cuando se trate de obstrucción a la labor de la Inspección autonómica.
2. Si las actuaciones a que se hace referencia en el apartado anterior inciden igualmente en las competencias sancionadoras municipales, tendrá preferencia la Administración que primero inicie el procedimiento, que deberá comunicarlo de inmediato a la otra para que se abstenga, salvo que no exista el bien jurídico protegido o sea distinto, que se estará a lo dispuesto en el apartado anterior.



3. La comunidad autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de la potestad sancionadora municipal cuando el acto o uso del suelo tenga incidencia supralocal en los términos establecidos en la legislación estatal.
4. La comunidad autónoma podrá impugnar e instar la suspensión de los actos o acuerdos municipales que considere que infringen el ordenamiento jurídico conforme a lo previsto en la legislación estatal.
5. La ejecución de las resoluciones sancionadoras y el importe de las multas corresponderá a la Administración que las haya dictado. El importe de las sanciones urbanísticas se ingresará en el patrimonio público del suelo de la Administración actuante, una vez descontado el porcentaje que reglamentariamente se establezca para garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina urbanística.
6. La competencia municipal para resolver los procedimientos sancionadores será la determinada en la legislación sobre régimen local. Las competencias de la comunidad autónoma corresponderán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo
7. Lo anterior deja a salvo las potestades de autoorganización y de asociación, las posibilidades de delegación, descentralización y desconcentración, y las competencias de las Diputaciones para la asistencia a los Municipios o las que se les transfieran o deleguen.
8. La competencia establecida en este artículo no obsta a las sanciones que, por infracciones concurrentes, corresponda imponer a otras Administraciones y órganos de acuerdo con otras leyes.

**Artículo 174.** *Reducción de sanciones por reconocimiento de responsabilidad, terminación convencional del procedimiento o cumplimiento de la resolución.*

1. Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del 25 por ciento en el importe de la sanción propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el infractor reconozca su responsabilidad en cualquier momento anterior a la resolución.  
De conformidad con lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, la efectividad de esta reducción estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.
2. Cuando el procedimiento de protección de la legalidad urbanística y sancionador se dirijan contra la misma persona y esta reconociera su responsabilidad o se proceda a su terminación convencional, podrá beneficiarse de una reducción del 50 por ciento del importe de la sanción que hubiera sido propuesta o impuesta por la comisión de la infracción si ejecuta voluntariamente la resolución del procedimiento de protección de la legalidad urbanística en la forma y plazos dispuestos por la Administración.  
Cuando la reposición no se hiciera en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del 25 por ciento, siempre y cuando no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria.  
Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un 75 por ciento de su importe. Dicha reducción no será de aplicación en los supuestos en que se hubiera aplicado el principio de proporcionalidad respecto a los elementos de disconformidad no sustanciales.
3. En aquellos supuestos en que la persona obligada en el procedimiento de protección de la legalidad sea distinta de la que resulte infractora en el procedimiento sancionador por los mismos hechos, la persona infractora solo tendrá derecho a las deducciones previstas en la legislación de procedimiento administrativo general.

## **TÍTULO VIII**

### **MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES**

**Artículo 175.** *La situación de asimilado a fuera de ordenación.*

1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.
2. Corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación previa exigencia de los informes y autorizaciones sectoriales que sean preceptivos.
3. Las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado 1 no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.



4. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en la presente ley, ni en las edificaciones que no reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, salvo que previamente se hubieran realizado las obras necesarias para alcanzar dichas condiciones; ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar dichos riesgos.

**Artículo 176.** *Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.*

1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.
2. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.
3. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando estos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios.
4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en ella se lleven o puedan llevar a cabo.
5. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

**Artículo 177.** *Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares.*

1. Podrán tramitarse Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial con el objeto de identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en cualquier clase de suelo, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones. Estos Planes Especiales no podrán formularse en aquellos ámbitos que cuenten con ordenación detallada aprobada definitivamente.  
Estos Planes podrán delimitar áreas para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto con el fin de evitar la expansión de las agrupaciones de viviendas irregulares.
2. La aprobación del Plan Especial producirá los siguientes efectos:
  - a) Las parcelas existentes no ocupadas por edificaciones serán indivisibles, salvo las necesarias para la ejecución de las previsiones y medidas del Plan Especial. Dichas parcelas quedan exentas del pago de los costes de urbanización.
  - b) En las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el presente Título, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar obras de conservación y de reforma, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación. En ningún caso, se podrá conceder licencia de obra o uso alguna que implique ampliación de la edificación existente, ni siquiera con elementos desmontables provisionales.
  - c) En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados.
  - d) El régimen previsto para las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial se establece con independencia de la situación jurídico administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales

que recaigan.

**Artículo 178.** *Incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares.*

1. Los Ayuntamientos, con ocasión de la redacción de los instrumentos de ordenación, o mediante sus modificaciones o revisiones, podrán incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones irregulares que sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico.
2. Para la efectiva incorporación a la ordenación urbanística, junto con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística general correspondiente, será necesario el cumplimiento de los deberes y las cargas que en él se determinen, de conformidad con la legislación aplicable, y en la forma y plazos que establezca.
3. Podrá eximirse de cumplir parcialmente las reglas y los estándares de ordenación establecidos en la legislación urbanística, en aquellos ámbitos donde se localicen agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen al Plan Municipal de Ordenación, cuando no sea posible técnicamente el cumplimiento de dichas reglas y estándares, y se justifique en el propio instrumentos de ordenación urbanística que las dotaciones resultantes son suficientes para absorber la demanda que genere su incorporación.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

**Disposición adicional primera.** *Reservas para dotaciones y legislación sectorial.*

Las reservas para las dotaciones que, de acuerdo con esta ley, se establezcan reglamentariamente no serán de aplicación en aquellos ámbitos en los que la legislación sectorial correspondiente en materia de puertos, aeropuertos, centros de transportes de mercancías, áreas logísticas y demás infraestructuras análogas, hubiera establecido otras de forma expresa.

**Disposición adicional segunda.** *Seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.*

El informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística que se elabore de conformidad con lo establecido en el artículo 22.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se deberá formular con una periodicidad cuatrienal. A los efectos de garantizar su publicidad, se aplicará el régimen establecido en esta ley y en la normativa vigente aplicable.

**Disposición adicional tercera.** *Actualización de la cuantía de las multas.*

Se habilita al Consejo de Gobierno para que reglamentariamente actualice el importe de las multas previstas en esta ley en la cantidad que resulte de aplicación de conformidad con la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

**Disposición adicional cuarta.** *Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico.*

1. Se entenderá que han sido objeto de desafectación tácita los tramos de vías pecuarias que hubieran adquirido las características del suelo urbano definidas en la presente ley y que hayan sido clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2 del capítulo IV del título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
2. La previa clasificación de la vía no impide la desafectación tácita regulada en el apartado anterior, que conllevará la desclasificación automática de los tramos afectados.
3. Procederá la desafectación de los tramos de vías pecuarias que transcurran por los ámbitos identificados por el instrumento de ordenación urbanística general como Hábitat Rural Diseminado, aprobados a partir de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y una vez aprobado el Plan Especial que los ordene. Será dicho instrumento el que delimite definitivamente el ámbito a ordenar, excluyendo de él los terrenos pertenecientes a las vías pecuarias que sigan manteniendo su carácter pecuario, quedando el resto exceptuados del régimen previsto en la sección 2 del capítulo IV del título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.  
En el informe previsto en la tramitación del Plan Especial, la Consejería competente en materia de vías pecuarias se pronunciará con carácter vinculante sobre la delimitación del ámbito.
4. El procedimiento administrativo previsto en el apartado anterior para la desafectación de los tramos de vías pecuarias, previo deslinde, será el siguiente:

- a) La Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vías pecuarias acordará de oficio el inicio del procedimiento, previo informe sobre la procedencia de desafectación, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos antes expuestos, con determinación física del terreno a desafectar.
- b) Posteriormente, la Delegación Territorial acordará la apertura de un período de información pública, a fin de que, en el plazo máximo de veinte días, las personas interesadas puedan presentar alegaciones.
- c) Una vez informadas las alegaciones, la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente formulará propuesta de resolución que, acompañada del expediente instruido al efecto, será elevada a la Secretaria General Técnica de la Consejería competente en materia de vías pecuarias, como órgano competente para su resolución.
- d) El plazo máximo para la resolución del procedimiento de desafectación será de 9 meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. El vencimiento del plazo máximo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa producirá la caducidad del procedimiento.

**Disposición adicional quinta.** *Las Comisiones Provinciales de Valoraciones.*

1. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones son órganos colegiados permanentes de participación administrativa de la Junta de Andalucía, desconcentrados y de ámbito provincial, especializados en materia de expropiación forzosa. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones dependerán de la Consejería a la que estén adscritas las Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía en las respectivas provincias, la cual les facilitará la infraestructura administrativa necesaria para su adecuado funcionamiento, actuando con plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones.
2. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones conocerán de los procedimientos de determinación del justiprecio de todas las expropiaciones forzosas cuando la Administración expropiante sea de la Comunidad Autónoma de Andalucía o cualquiera de las entidades locales de su territorio, y actuarán con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa.
3. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones se componen de los siguientes miembros, designados en la forma que se determine reglamentariamente:
  - a) Presidente: Una persona funcionaria al servicio de la Junta de Andalucía perteneciente al Grupo A1.
  - b) Vocales:
    - 1º. Un letrado al servicio del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.
    - 2º. Cuatro personas funcionarias al servicio de la Junta de Andalucía pertenecientes al Grupo A1. De ellas, al menos uno prestará servicios en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y otro en la Consejería competente en materia de hacienda.
    - 3º. Un Notario designado por el Decanato del Colegio Notarial correspondiente.
    4. Un técnico designado por la Federación Andaluza de Municipios y Provincias.
    - 5º. Un técnico designado por el órgano encargado del catastro.
    - 6º. Cuando se trate de expropiaciones locales, un técnico designado por la entidad local interesada en representación de ella.
  - c) Secretario: una persona funcionaria al servicio de la Junta de Andalucía perteneciente al Grupo A1.
4. Podrá actuar como ponente a los efectos de la elaboración de los informes facultativos que sean requeridos por el órgano colegiado para fundamentar sus resoluciones, cualquier persona funcionaria técnica al servicio de la Junta de Andalucía o de la Administración Local, según que la Administración expropiante sea una u otra. El ponente podrá intervenir en las deliberaciones de las Comisiones, con voz, pero sin voto, salvo en el supuesto de que en él concurra también la condición de vocal.
5. Reglamentariamente se determinarán la organización y el funcionamiento de las Comisiones.

**Disposición adicional sexta.** Creación del Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

1. Se crea, dentro del Grupo A, subgrupo A2, configurado en la disposición adicional quinta de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía, el Cuerpo Especial de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía (A2.6000) para ejercer las funciones de inspección de ordenación del territorio, urbanismo y de vivienda que sean competencia de la Administración de la Junta de Andalucía, en los términos y con el alcance establecidos en la presente ley y reglamentariamente, en apoyo del Cuerpo de Inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.
2. El ingreso en el referido Cuerpo será por oposición entre aquellos que reúnan los requisitos establecidos en la normativa de función pública para acceso al Grupo A2.

3. Los subinspectores de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus funciones, tendrán la consideración de agentes de la autoridad, con las facultades y protección que les confiere la normativa vigente.

El personal subinspector estará provisto de la correspondiente acreditación, con la que se identificará en el desempeño de sus funciones.

Cuando lo consideren preciso, los subinspectores de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de la Junta de Andalucía podrán recabar, en el ejercicio de sus funciones, el apoyo, concurso, auxilio y protección que necesiten de otras Administraciones públicas.

**Disposición adicional séptima.** *Composición del Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

1. Por Decreto del Consejo de Gobierno se modificará la composición, estructura y funciones del Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CAOTU) y las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU), garantizándose la presencia de las Corporaciones Locales a través de la Asociación de Corporaciones Locales de mayor implantación en la comunidad autónoma.
2. Dicho Decreto regulará igualmente la composición y los supuestos en que sea preciso la convocatoria de una ponencia técnica previa a las citadas Comisiones, con objeto coordinar los diferentes intereses en juego. Podrán formar parte de dichas Ponencias Técnicas representantes de la Administración Autonómica y de las administraciones sectoriales del Estado, así como de Colegios Profesionales o de entidades interesadas.

**Disposición adicional octava.** *Normalización y difusión de los instrumentos de ordenación*

1. La Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin perjuicio de su desarrollo reglamentario y a efectos de asegurar la difusión, interoperabilidad, reutilización, transparencia y comprensión del contenido de los instrumentos de ordenación:
  - a) Formulará unas Normas Directoras sobre el glosario de términos técnicos de uso en los instrumentos de ordenación a fin de facilitar la comprensión unívoca de la terminología territorial y urbanística.
  - b) Formulará unas Normas Directoras sobre normalización de la documentación digital de los documentos de planeamiento con objeto de unificar la estructura, codificación, nomenclatura y leyendas a utilizar en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
  - c) Mantendrá una plataforma para la tramitación telemática de los documentos de planeamiento.
  - d) Publicará en su sitio web la documentación técnica y administrativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística cuya aprobación definitiva sea de su competencia.
2. Los Ayuntamientos publicarán en su sitio web los textos refundidos actualizados de todos los instrumentos de ordenación cuyo procedimiento de aprobación sea de su competencia.

**Disposición adicional novena.** *Registro de entidades urbanísticas colaboradoras*

Los Ayuntamientos deberán crear un Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. La comunidad autónoma deberá poner a su disposición la información disponible sobre estas entidades.

**Disposición adicional décima.** *Licencia o declaración responsable para escrituras públicas y asientos registrales.*

1. Las Notarías no podrán autorizar escrituras públicas que contengan actos de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, que deberán testimoniar en la escritura correspondiente.
2. Para autorizar escrituras de declaración de obra pública en construcción, además de los requisitos establecidos por otras leyes, se exigirá y testimoniará:
  - a) La licencia correspondiente o alternativamente, si se trata de obras que conforme a esta ley estén sólo sujetas a declaración responsable, acreditación de que se ha presentado tal declaración.
  - b) Certificación expedida por técnico competente que acredite el ajuste de la descripción de la obra al proyecto objeto de la licencia o a lo manifestado en la declaración responsable.
3. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva terminada, además de los requisitos establecidos por otras leyes, se exigirá y testimoniará:
  - a) Si no se hizo antes declaración de obra nueva en construcción, los documentos referidos en la letra a) del apartado anterior.
  - b) Acreditación de que se ha presentado declaración responsable de ocupación o utilización o, en su caso, cambio de uso.

- c) Certificación expedida por técnico competente que acredite la finalización de la obra conforme a lo autorizado y declarado.
4. Para las inscripciones de parcelación o declaración de obra nueva, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **Disposición transitoria primera.** *Aplicación de la ley tras su entrada en vigor.*

1. Desde su entrada en vigor, tienen la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas, para esta clase de suelo, en la presente ley y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de ordenación urbanística general vigente, si lo hubiera. El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico.
2. Los Títulos I, II, III, IV, VI (Capítulos IV al VIII) y Título VIII serán de aplicación íntegra, inmediata y directa, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones transitorias segunda a cuarta.

### **Disposición transitoria segunda.** *Planes e instrumentos existentes.*

1. Todos los instrumentos de planificación territorial y general, así como los restantes instrumentos formulados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución o hasta su total cumplimiento o ejecución.
2. Desde la entrada en vigor de la ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano anteriormente vigentes, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en aquella se establecen.
3. Los instrumentos de ordenación del territorio de ámbito subregional que estuvieren en vigor podrán ser revisados o adaptados. La adaptación se efectuará mediante la adecuación de sus determinaciones a esta ley, en la forma y con el alcance que se establezcan reglamentariamente.
4. Tras la entrada en vigor de un Plan de Ordenación Municipal, la ordenación urbanística detallada del suelo urbano, contenida en el planeamiento general anteriormente vigente en el municipio, tendrá la consideración de Plan de ordenación Urbana.
5. Desde la entrada en vigor de la ley, las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes, deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley. Las modificaciones que propongan la clasificación de nuevos suelos urbanizables solo serán viables si se cumplen las condiciones y se justifican mediante los parámetros establecidos en el Artículo 60.1.b).

### **Disposición transitoria tercera.** *Planes e instrumentos en tramitación.*

Los procedimientos relativos a los planes urbanísticos, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, en los que, al momento de entrada en vigor de esta ley, haya recaído ya aprobación inicial, podrán continuar su tramitación conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias contenidas en la legislación vigente en el referido momento.

### **Disposición transitoria cuarta.** *Planes e instrumentos en curso de aprobación.*

1. Desde la entrada en vigor de la ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano anteriormente vigentes, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en aquella se establecen.
2. Los procedimientos relativos a los instrumentos que contengan la ordenación detallada en los que, al momento de entrada en vigor de esta ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial, podrán iniciar su tramitación conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias contenidas en la legislación y planeamiento anteriormente vigentes.  
No obstante, el acuerdo de formulación de un Plan de Ordenación Municipal podrá determinar la suspensión de dichas tramitaciones, en las condiciones y plazos que se establezcan reglamentariamente.
3. Los procedimientos relativos a los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento en los que, al momento de entrada en vigor de esta ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial, podrán iniciar su tramitación conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias contenidas en la legislación y planeamiento anteriormente vigentes.

**Disposición transitoria quinta.** *Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.*

1. Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.  
Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.
2. Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a ellas.

**Disposición transitoria sexta.** *Disciplina urbanística*

1. Los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación.
2. El ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y sancionadoras en aplicación de lo dispuesto en la presente ley, no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor. En ese supuesto, serán de aplicación las determinaciones legales y de ordenación vigentes al tiempo de la comisión de la infracción.

**Disposición transitoria séptima.** *Régimen de los municipios sin instrumento de ordenación general.*

1. En los municipios sin instrumento de ordenación general el suelo se clasifica en urbano y rústico. Forman parte del suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en esta ley para dicha clase de suelo. Constituirán el suelo rústico el resto de los terrenos del término municipal.
2. La urbanización y edificación en estos municipios se ajustarán a lo dispuesto en la legislación de régimen local y, en lo que sea aplicable, en la presente ley.

**Disposición transitoria octava.** *Legislación aplicable con carácter supletorio.*

Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

- a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- b) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística
- c) Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo.
- d) Normas Subsidiarias Provinciales.
- e) Planes Especiales del Medio Físico.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa*

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente ley.
2. Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones:
  - a) La Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
  - b) La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  - c) Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
  - d) El artículo 164 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
  - e) El Título II y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para vivienda protegida y suelo.



- f) El artículo 1 de la Ley 1/2006, de 16 de mayo, por el que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida.
- g) El artículo 10 de la Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.
- h) El Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
- i) La disposición adicional tercera del Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo de 2012, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y establece otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico.
- j) El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- k) El Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- l) La Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

## DISPOSICIONES FINALES

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

El Consejo de Gobierno, en el plazo de seis meses desde la aprobación de esta ley, dictará por Decreto, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, el Reglamento general o Reglamentos parciales para su desarrollo y ejecución comprendiendo, como mínimo, la regulación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de la actividad de ejecución, de la actividad de edificación y de la disciplina territorial y urbanística, pudiendo modificar o derogar el vigente Reglamento de Disciplina de Andalucía.

### **Disposición final segunda.** *Órganos para el desarrollo de la presente ley.*

Por Decreto del Consejo de Gobierno se establecerán los órganos y las funciones que les correspondan en desarrollo de la presente ley, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y en el artículo 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **Disposición final tercera.** *Modificación del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.*

Se modifica el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, quedando redactado del siguiente modo:

Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos urbanísticos.

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes, derivadas de los preceptos de la legislación urbanística.
2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria:
  - a) Los Instrumentos de ordenación urbanística general, así como sus revisiones.
  - b) El Plan de ordenación Urbana y sus modificaciones, que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno alguno de los supuestos contemplados en el artículo 36.1.
  - c) Los Planes Especiales que, afectando a suelo rústico, se formulen en ausencia o falta de previsión expresa de desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial y de los instrumentos de ordenación urbanística general.
  - d) Los instrumentos de ordenación urbanística incluidos en el apartado 3 cuando así lo determine caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, teniendo en cuenta los impactos ambientales concretos que se puedan generar.
3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos urbanísticos:
  - a) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística general que no se encuentren entre los supuestos contemplados en el art.36.1.
  - b) El Plan de ordenación Urbana, así como sus revisiones siempre que no se encuentren dentro de los supuestos del punto 2.b).



- c) Los Planes Especiales que no afecten a suelo rústico y los restantes instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando el instrumento de ordenación urbanística general no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.
  - d) Las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística detallada que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.
4. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, los siguientes instrumentos urbanísticos:
    - a) Los instrumentos de ordenación urbanística detallada y específica cuando no contradigan las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística general que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.
    - b) Los Estudios de Ordenación y los Estudios de Detalle cuando no alteren el uso del suelo.
    - c) Las innovaciones de los instrumentos recogidos en los apartados a) y b) anteriores.
  5. La tramitación de un instrumento urbanístico que requiera evaluación ambiental estratégica ordinaria se ajustará a las actuaciones recogidas en el artículo 38 y en la legislación territorial, urbanística y sectorial de aplicación.
  6. La tramitación de un instrumento de ordenación urbanística que requiera evaluación ambiental estratégica simplificada se ajustará a las actuaciones recogidas en el artículo 39 y en la legislación de la legislación territorial, urbanística y sectorial de aplicación.
  7. En todo caso, el órgano ambiental deberá pronunciarse, caso por caso, sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado por el órgano promotor, en la resolución de admisión, en el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico o en el informe ambiental estratégico, según corresponda. Indicando, en la resolución de inadmisión de la solicitud correspondiente, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de ordenación urbanística en cuestión a evaluación ambiental por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 36.

**Disposición final cuarta.** *Modificación de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía*

La Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía queda modificada en los siguientes términos:

1. Se añade un segundo párrafo al apartado 5 del artículo 9 con la siguiente redacción:

"En los puertos en que no exista Plan de Usos de los Espacios Portuarios, los usos permitidos serán los establecidos en artículo 16, pudiendo otorgarse concesiones y autorizaciones administrativas hasta la aprobación del correspondiente Plan de acuerdo con las previsiones de esta ley."
2. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 9 que tendrá la redacción que se indica, reenumerándose el actual apartado 6 y 7 que pasan a ser 7 y 8, respectivamente:

"6. Cuando se solicite una concesión que no sea acorde con el Plan de Usos de los Espacios Portuarios vigente, la Administración del Sistema Portuario podrá establecer el interés público portuario de la solicitud acordando el inicio de su tramitación, sin perjuicio de proceder a la iniciación del procedimiento para la modificación del Plan a fin de habilitar el otorgamiento de tal concesión."
3. Se modifica el apartado 3 del artículo 20, que queda redactado de la siguiente manera:

"3. Solo podrán otorgarse concesiones para los usos y actividades permitidos en el artículo 16 que sean acordes con las determinaciones establecidas en el Plan de Usos de los Espacios Portuarios, de estar aprobado, o en su caso, se cumpla lo previsto en el artículo 9 de la presente norma, apartados 5 y 6. Podrán otorgarse autorizaciones para usos que no sean incompatibles con la normal actividad del puerto."
4. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 25, pasando los 5 y 6 actual a 6 y 7:

"5. El concurso se tramitará de acuerdo con lo establecido en esta ley para el concurso para otorgamiento de autorizaciones administrativas, salvo en lo que se refiere al otorgamiento de la concesión que estará supeditado, en todo caso, a la tramitación del procedimiento establecido en este artículo.  
Deberá convocarse concurso en los supuestos siguientes:
  - a) Concesiones que sean base para la prestación de servicios portuarios cuando deba limitarse el número de prestadores.
  - b) Concesiones demaniales de instalaciones náutico-deportivas, construidos o no por particulares, salvo cuando quien lo solicite sea un club náutico u otro deportivo sin fines lucrativos con una antigüedad mínima de diez años, siempre en este caso que las condiciones de la concesión establezcan una limitación del veinte por ciento para el número de atraques destinados a embarcaciones con eslora superior a 12 metros.

En este último supuesto habrá de convocarse un trámite de competencia de proyectos al que solo podrán concurrir entidades que cumplan estos requisitos.

Si el concurso se convocara durante la tramitación de una solicitud de concesión, la convocatoria supondrá el archivo del expediente en tramitación que resulte afectado, teniendo derecho la persona o personas solicitantes al abono de los gastos del proyecto si no resultasen adjudicatarios del concurso.

El órgano competente para la resolución aprobará el pliego de bases que ha de regirlo, los criterios para su adjudicación, así como el pliego de condiciones que regulará la concesión. La convocatoria se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Los gastos del proyecto serán tasados en las bases del concurso y serán satisfechos por la persona adjudicataria.

Cuando se estuvieran tramitando dos o más solicitudes en competencia, solo tendrá derecho al abono de los gastos del proyecto en caso de no ser adjudicataria del concurso la primera persona solicitante."

5. Se modifica el apartado 2 del artículo 27, que queda redactado del siguiente modo:

"2. La Agencia podrá autorizar modificaciones en las condiciones de la concesión a petición de su titular. Cuando la modificación sea sustancial, deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 5 y siguientes del artículo 25. Se entenderán modificaciones sustanciales las siguientes:

- a) Cambio relevante del objeto de la concesión.
- b) La ampliación de la superficie de la concesión, de la obra o la construcción en más de un 10 por ciento
- c) Cambio de ubicación de la concesión.
- d) Prórrogas no previstas en el título concesional. Estas prórrogas solo podrán otorgarse en supuestos excepcionales, por razones de interés estratégico o relevante para el puerto, y siempre que la persona o entidad concesionaria lleve a cabo nuevas inversiones con la debida correspondencia con la prórroga solicitada."

**Disposición final quinta.** *Modificación de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.*

Se modifica el apartado e) del artículo 40.10 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, quedando redactado del siguiente modo:

"e) Modificación de figuras de planeamiento, que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos, así como los supuestos de suspensión de instrumentos de planeamiento que competen al Consejo de Gobierno".

**Disposición final sexta.** *Entrada en vigor*

La presente ley entrará en vigor en el plazo de seis meses a partir de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».