Códigos electrónicos

Código de Urbanismo de Extremadura

Selección y ordenación:
Ángel Mª Marinero Peral

Edición actualizada a 5 de mayo de 2025

BOLETíN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-14-066-4
NIPO (ePUB): 007-14-065-9
NIPO (Papel): 007-14-166-2
ISBN: 978-84-340-2145-7
Depósito Legal: M-24604-2014

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota del Autor 1

[SIN EPÍGRAFE]

§ 2. Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura 14

§ 3. Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura 23

§ 4. Ley 7/2018, de 2 de agosto, extremeña de grandes instalaciones de ocio (LEGIO). [Inclusión parcial] 144

§ 5. Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura. [Inclusión parcial] 158

§ 6. Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanísmo y de Ordenación del Territorio de Extremadura 168

§ 7. Decreto 128/2018, de 1 de agosto, por el que se regula la composición, organización y funcionamiento de la comisión de Coordinación Intersectorial y el procedimiento de coordinación intersectorial 180

§ 8. Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura 185

§ 9. Decreto 75/2022, de 15 de junio, por el que se crea y regula la Mesa de Población de Extremadura 346

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota del Autor 1

A) NORMAS DE RANGO LEGAL 3
B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO 4
C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 13

[SIN EPÍGRAFE]

§ 2. Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura 14

Preámbulo 14
TÍTULO I. Disposiciones generales 17
TÍTULO II. Armonización normativa en los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio 18
Disposiciones adicionales 21
Disposiciones transitorias 22
Disposiciones derogatorias 22
Disposiciones finales 22

§ 3. Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. 23

Preámbulo 23
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 32
TÍTULO I. Clasificación del suelo. 36
TÍTULO II. La ordenación territorial y urbanística. 38
CAPÍTULO 1. Criterios de ordenación 38
CAPÍTULO 2. La ordenación territorial 42
Sección 1.ª Instrumentos de ordenación territorial general 44
Subsección 1.ª Directrices de Ordenación Territorial 44
Subsección 2.ª Plan Territorial 46
Sección 2.ª Instrumentos de ordenación territorial de desarrollo 48
Subsección 1.ª Planes de Suelo Rústico 48
Subsección 2.ª Plan Especial de Ordenación del Territorio 49
Sección 3.ª Instrumentos de intervención directa 50
Subsección 1.ª Proyectos de Interés Regional 50
Sección 4.ª Ordenación sectorial 53
Subsección 1.ª Consulta sobre Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio 53
CAPÍTULO 3. La ordenación urbanística 54
Sección 1.ª Disposiciones generales 54
Sección 2.ª Instrumento de planeamiento general. 55
Sección 3.ª Instrumentos complementarios del planeamiento 59
Sección 4.ª Instrumentos de desarrollo del planeamiento 60
CAPÍTULO 4. Normas comunes de los procedimientos 61
TÍTULO III. Régimen del suelo 64
CAPÍTULO I. Derechos, deberes y régimen de utilización 64
Sección 1.ª Normas comunes a todas las clases 64
Sección 2.ª Régimen del Suelo Rústico 65
Subsección 1.ª Derechos y deberes. 65
Subsección 2.ª Condiciones de usos y autorización 67
Sección 3.ª Régimen del Suelo Urbano y Urbanizable 73
CAPÍTULO 2. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y urbanizable 75

TÍTULO IV. La ejecución del planeamiento . . . 76
CAPÍTULO 1. Disposiciones generales . . . 76
Sección 1.ª La actividad de ejecución . . . 76
Sección 2.ª Sujetos de la actividad pública y privada . . . 81
CAPÍTULO 2. Las actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma . . . 83
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 83
Sección 2.ª Los sistemas de ejecución en régimen de gestión directa . . . 85
Sección 3.ª Los sistemas de ejecución en régimen de gestión indirecta . . . 86
CAPÍTULO 3. Actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma . . . 87
CAPÍTULO 4. Otras formas de ejecución del planeamiento . . . 88
Sección 1.ª Ejecución de los sistemas generales . . . 88
Sección 2.ª La expropiación forzosa asistemática . . . 89
Sección 3.ª La ocupación directa y la permuta forzosa . . . 90
CAPÍTULO 5. Instrumentos y técnicas para la gestión urbanística . . . 91
Sección 1.ª Los programas de ejecución . . . 91
Sección 2.ª Agente urbanizador . . . 93
Sección 3.ª Los proyectos de urbanización . . . 98
Sección 4.ª Instrumentos de equidistribución en el suelo objeto de obras de urbanización . . . 98
Sección 5.ª Instrumentos de equidistribución en suelo urbanizado . . . 100
TÍTULO V. Los patrimonios públicos de suelo . . . 101
TÍTULO VI. La actividad edificatoria . . . 104
CAPÍTULO 1. Ejecución de las actuaciones edificatorias y modalidades de control . . . 104
Sección 1.ª Ejecución de las actuaciones edificatorias . . . 104
Sección 2.ª Modalidades de control de las actuaciones edificatorias . . . 106
CAPÍTULO 2. Procedimientos de control de actuaciones urbanísticas . . . 108
Sección 1.ª Licencias urbanísticas . . . 108
Sección 2.ª Comunicaciones urbanísticas previas . . . 118
CAPÍTULO 3. Deber de conservación y declaración de ruina . . . 121
TÍTULO VII. Protección de la legalidad urbanística . . . 125
CAPÍTULO 1. Medidas de reacción ante actuaciones ilegales . . . 125
Sección 1.ª Obras y usos en curso de ejecución, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido . . . 126
Sección 2.ª Obras y usos terminados, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido . . . 127
Sección 3.ª Disposiciones comunes . . . 127
Sección 4.ª La relación entre las actuaciones de protección de la legalidad y el procedimiento sancionador . . . 128
CAPÍTULO 2. Inspección urbanística . . . 129
CAPÍTULO 3. Régimen sancionador . . . 130
Sección 1.ª Infracciones urbanísticas . . . 130
Sección 2.ª Sanciones . . . 132
Disposiciones adicionales . . . 134
Disposiciones transitorias . . . 138
Disposiciones derogatorias . . . 143
Disposiciones finales . . . 143

§ 4. Ley 7/2018, de 2 de agosto, extremeña de grandes instalaciones de ocio (LEGIO). [Inclusión parcial] . . . 144

Preámbulo . . . 144
Artículos . . . 147
Disposiciones adicionales . . . 157
Disposiciones derogatorias . . . 157
Disposiciones finales . . . 157

§ 5. Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura. [Inclusión parcial] . . . 158

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 158
TÍTULO I. Principios de actuación y organización de la política demográfica de Extremadura . . . 159
CAPÍTULO I. Principios y criterios de actuación de la política demográfica . . . 159
CAPÍTULO II. Organización . . . 162
CAPÍTULO III. Planificación y seguimiento . . . 163
TÍTULO II. Políticas públicas ante el reto demográfico y territorial . . . 164
CAPÍTULO I. Criterios generales . . . 164

[. . .]

CAPÍTULO III. Urbanismo y ordenación del territorio y vivienda . . . 165
Sección 1.ª Urbanismo y ordenación del territorio . . . 165
Sección 2.ª Medidas en materia de vivienda . . . 167

[. . .]

§ 6. Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanísmo y de Ordenación del Territorio de Extremadura . . . 168

Preámbulo . . . 168
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 169
CAPÍTULO II. De las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación territorial, y régimen de recursos . . . 170
CAPÍTULO III. De la composición, organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura . . . 175
Disposiciones adicionales . . . 178
Disposiciones transitorias . . . 179
Disposiciones derogatorias . . . 179
Disposiciones finales . . . 179

§ 7. Decreto 128/2018, de 1 de agosto, por el que se regula la composición, organización y funcionamiento de la comisión de Coordinación Intersectorial y el procedimiento de coordinación intersectorial . . . 180

Preámbulo . . . 180
Artículos . . . 181
Disposiciones transitorias . . . 184
Disposiciones derogatorias . . . 184
Disposiciones finales . . . 184

§ 8. Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura . . . 185

Preámbulo . . . 185
Artículos . . . 185
REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA . . . 185
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 185
TÍTULO I. Clasificación del suelo . . . 192
TÍTULO II. La ordenación territorial y urbanística . . . 195
CAPÍTULO I. Criterios de ordenación . . . 195
CAPÍTULO II. La ordenación territorial . . . 206
Sección 1.ª Instrumentos de Ordenación Territorial General . . . 207
Subsección 1.ª Directrices de Ordenación Territorial . . . 207
Subsección 2.ª Plan Territorial . . . 210
Sección 2.ª Instrumentos de Ordenación Territorial de Desarrollo . . . 214
Subsección 1.ª Planes de Suelo Rústico . . . 214
Subsección 2.ª Plan Especial de Ordenación del Territorio . . . 215
Subsección 3.ª Tramitación abreviada de los instrumentos de ordenación territorial . . . 217
Sección 3.ª Instrumentos de Intervención Directa . . . 218
Subsección 1.ª Proyectos de Interés Regional . . . 218
Sección 4.ª Ordenación Sectorial . . . 223
Subsección 1.ª Consulta sobre Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio . . . 223
CAPÍTULO III. La ordenación urbanística . . . 223
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 223
Sección 2.ª Instrumento de Planeamiento General . . . 225
Sección 3.ª Instrumentos complementarios del Planeamiento . . . 232
Sección 4.ª Instrumentos de desarrollo del Planeamiento . . . 236
CAPÍTULO IV. Normas comunes de los procedimientos de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística . . . 241
TÍTULO III. Régimen del suelo . . . 245
CAPÍTULO I. Derechos, deberes y régimen de utilización . . . 245
Sección 1.ª Normas comunes a todas las clases . . . 245
Sección 2.ª Régimen del suelo rústico . . . 247

Subsección 1.ª Derechos y deberes . . . 247
Subsección 2.ª Condiciones de usos y autorización . . . 248
Sección 3.ª Régimen del suelo urbano y urbanizable . . . 256
CAPÍTULO II. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y urbanizable . . . 258
TÍTULO IV. La ejecución del planeamiento . . . 259
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 259
Sección 1.ª La actividad de ejecución . . . 259
Sección 2.ª Sujetos de la actividad pública y privada . . . 264
CAPÍTULO II. Las actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma . . . 266
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 266
Sección 2.ª Los sistemas de ejecución en régimen de gestión directa . . . 270
Sección 3.ª Los sistemas de ejecución en régimen de gestión indirecta . . . 273
CAPÍTULO III. Actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma . . . 274
CAPÍTULO IV. Otras formas de ejecución del planeamiento . . . 275
Sección 1.ª Ejecución de los sistemas generales . . . 275
Sección 2.ª La expropiación forzosa asistemática . . . 276
Sección 3.ª La ocupación directa y la permuta forzosa . . . 277
CAPÍTULO V. Instrumentos y técnicas para la gestión urbanística . . . 279
Sección 1.ª Los programas de ejecución . . . 279
Sección 2.ª Agente urbanizador . . . 286
Sección 3.ª Los proyectos de urbanización . . . 291
Sección 4.ª Instrumentos de equidistribución en el suelo objeto de obras de urbanización . . . 292
Sección 5.ª Instrumentos de equidistribución en suelo urbanizado . . . 298
CAPÍTULO VI. Entidades colaboradoras . . . 300
TÍTULO V. Los patrimonios públicos de suelo . . . 305
TÍTULO VI. La actividad edificatoria . . . 307
CAPÍTULO I. Ejecución de las actuaciones edificatorias y modalidades de control . . . 307
Sección 1.ª Ejecución delas actuaciones edificatorias . . . 307
Sección 2.ª Modalidades de control de las actuaciones edificatorias . . . 314
CAPÍTULO II. Procedimientos de control de actuaciones urbanísticas . . . 315
Sección 1.ª Licencias urbanísticas . . . 315
Sección 2.ª Comunicaciones urbanísticas previas . . . 326
CAPÍTULO III. Deber de conservación y declaración de ruina . . . 330
TÍTULO VII. Protección de la legalidad urbanística . . . 334
CAPÍTULO I. Medidas de reacción ante actuaciones ilegales . . . 334
Sección 1.ª Obras y usos en curso de ejecución, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido . . . 335
Sección 2.ª Obras y usos terminados, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido . . . 336
Sección 3.ª Disposiciones comunes . . . 337
Sección 4.ª La relación entre las actuaciones de protección de la legalidad y el procedimiento sancionador . . . 338
CAPÍTULO II. Inspección urbanística . . . 338
CAPÍTULO III. Régimen sancionador . . . 339
Sección 1.ª Infracciones urbanísticas . . . 340
Sección 2.ª Sanciones . . . 342
Disposiciones adicionales . . . 345
Disposiciones transitorias . . . 345
Disposiciones derogatorias . . . 345
Disposiciones finales . . . 345

§ 9. Decreto 75/2022, de 15 de junio, por el que se crea y regula la Mesa de Población de Extremadura. . . . 346

Preámbulo . . . 346
Artículos . . . 347
Disposiciones adicionales . . . 348
Disposiciones finales . . . 349

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

§ 1

Nota del Autor

Última modificación: 5 de mayo de 2025

El objeto del “Código de Derecho Urbanístico” es poner a disposición de los aplicadores de esta rama del derecho administrativo una herramienta eficaz para desarrollar su actividad profesional con la seguridad requerida.

En efecto, los rápidos cambios de la normativa urbanística inducen a confusión incluso a los profesionales y contribuyen a extender la percepción del urbanismo como algo oscuro y complicado. Si bien las causas de este fenómeno escapan al ámbito de este trabajo, sólo con un constante esfuerzo de todas las administraciones públicas para promover la transparencia puede pensarse en su superación.

El Código incluye todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación.

Las normas han sido seleccionadas con los siguientes criterios:

– Actualización constante: frente a un código tradicional que da una imagen estática en el tiempo, las nuevas tecnologías permiten plantear una versión en la cual los cambios se introducen de forma inmediata tras su entrada en vigor.

– Sistematización territorial: el objetivo es conocer con seguridad, en un momento dado, la normativa aplicable en una comunidad concreta, pues la actividad urbanística se caracteriza por su fuerte base territorial.

– Inclusión de las normas reguladoras de la ordenación del territorio: primero, porque en varias comunidades se regula de forma conjunta con el urbanismo; segundo, porque la legislación estatal agrupa las referencias a los instrumentos regulados en las normas urbanísticas y de ordenación del territorio; y por último, por el consenso doctrinal sobre la íntima relación entre ambas materias.

– Exclusión de las normas reguladoras de la actividad constructiva: a diferencia de las anteriores, no se consideran comúnmente como integrantes de la normativa urbanística; tampoco en ninguna comunidad coexisten dentro de una norma común, salvo algunas materias aisladas, ni la legislación estatal suele mezclarlas.

– Exclusión de los instrumentos de planificación aprobados mediante normas de rango legal o reglamentario, pues en general su contenido no se diferencia de los instrumentos de planificación aprobados mediante actos administrativos, tales como acuerdos, órdenes o resoluciones (que por definición se excluyen de la codificación).

– Inclusión de las normas estatales en materia de suelo, incluidas las de aplicación básica y supletoria: es un grupo muy heterogéneo, pues existen normas que regulan competencias exclusivas del Estado (como las valoraciones de suelo) junto con normas que regulan condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (que por tanto no son de aplicación directa, sino mediante los correspondientes desarrollos autonómicos), y normas de aplicación supletoria para materias en las que eventualmente no exista regulación autonómica.

– Inclusión de normas relativas a materias relacionadas con el urbanismo, que si bien en algunas comunidades se integran en las normas urbanísticas generales, en otras son independientes, tales como (por ejemplo) patrimonios públicos de suelo, rehabilitación urbana, participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística, derechos de realojamiento, edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, urbanizaciones con déficit, etc. Surgen aquí varios problemas prácticos de codificación:

- Las normas que desarrollan competencias en materia de vivienda no se consideran parte del derecho urbanístico, salvo algunas, en cuyo caso se incluyen en la codificación, que regulan aspectos de las "viviendas de protección pública" en relación con las cuales se utilizan técnicas urbanísticas.
- Las normas que regulan los procedimientos de evaluación ambiental, evaluación de impacto ambiental y otros análogos se encuadran en el derecho ambiental, pero a veces incluyen normas de carácter urbanístico, y solo en ese caso se incluyen en el código.
- Las normas que se refieren a la protección y regulación de usos en determinados hábitat, como por ejemplo el litoral marítimo, pese a su apariencia "ambiental", son muy a menudo netamente urbanísticas en su contenido, aplicándose el criterio anterior.
- Las normas de protección, gestión y ordenación del paisaje son tan "urbanísticas" como "ambientales", y ya que su contenido modifica la normativa urbanística general y emplea sus técnicas y su terminología, la codificación debe incluirlas.

– En materia de organización administrativa, no se incluyen las normas reguladoras de la organización administrativa en sí misma, pero sí las que regulan órganos colegiados que cuentan con competencias no pocas veces resolutorias. Primero porque, a diferencia de las normas organizativas puras, en varias comunidades su regulación está incluida en las normas urbanísticas de carácter general; y segundo porque este tipo de normas suele incluir preceptos no estrictamente organizativos, como atribución de competencias, reglas para adopción de acuerdos, disposiciones en materia de recursos, etc.

Índice completo de normativa.

Se incluye seguidamente un índice completo de normativa, en el que como primer criterio se ordenan por separado las normas de rango legal y las de rango reglamentario; dentro de cada grupo, se distinguen:

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código, a las que se asigna un número de orden que las identificará.
– Las normas urbanísticas vigentes que aprueban instrumentos de ordenación del territorio, o de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código)
– Las normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código)
– Las normas urbanísticas derogadas.
– Por último se aporta el enlace o enlaces para acceder a las páginas web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico vigente.

Dentro de cada capítulo del índice, las normas se ordenan cronológicamente, y para cada una de ellas se detallan todas las normas que han introducido modificaciones con carácter posterior a su entrada en vigor.

Código urbanístico.

Por último, el "código urbanístico" propiamente dicho se limita a las normas que cumplen los criterios expuestos, que se ordenan cronológicamente, si bien secuenciando en primer lugar las de rango legal y seguidamente las reglamentarias.

Abreviaturas

– BOE Boletín Oficial del Estado

– DOE Diario Oficial de Extremadura
– CE Corrección de errores

A) NORMAS DE RANGO LEGAL

Normas vigentes incluidas en el Código

1. LEY 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura (DOE 16/02/2018).

Declarada de aplicación complementaria "en relación con los procedimientos para la aprobación de los Planes Territoriales y de los Planes Generales o sus modificaciones", por:

– LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DOE 27/12/2018).

2. LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DOE 27/12/2018).

Modificada por:

– DECRETO-LEY 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19 (DOE 25/05/2020).

– LEY 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura (DOE 21/03/2022).

– LEY 5/2022, de 25 de noviembre, de medidas de mejora de los procesos de respuesta administrativa a la ciudadanía y para la prestación útil de los servicios públicos (DOE 29/11/2022).

Normas vigentes incluidas en el Código de forma parcial

3. LEY 7/2018, de 2 de agosto, extremeña de grandes instalaciones de ocio (LEGIO) (DOE 6/08/2018) (con exclusión de la disposición adicional segunda*).*

Modificada por:

– DECRETO-LEY 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19 (DOE 25/05/2020).

4. LEY 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura (DOE 21/03/2022) (título preliminar, título I y capítulos I y III del título II).

Modificada por:

– LEY 5/2022, de 25 de noviembre, de medidas de mejora de los procesos de respuesta administrativa a la ciudadanía y para la prestación útil de los servicios públicos (DOE 29/11/2022).

Normas de carácter modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– LEY 12/2002, de 19 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2003 (DOE 30/12/2002).

– LEY 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE 20/10/2010).

– LEY 12/2010, de 16 de noviembre, de impulso al nacimiento y consolidación de empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE 19/11/2010).

– LEY 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE 30/03/2011).

– LEY 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE 10/04/2015).

– DECRETO-LEY 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19 (DOE 25/05/2020).

– LEY 5/2022, de 25 de noviembre, de medidas de mejora de los procesos de respuesta administrativa a la ciudadanía y para la prestación útil de los servicios públicos (DOE 29/11/2022).

Normas urbanísticas derogadas

– LEY 13/1997, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE 24/02/1998; CE DOE 28/02/1998).

– LEY 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extramadura (DOE 3/01/2002).

• *Anulada parcialmente (artículo 11.3.1.b, párrafo segundo) por SENTENCIA del Tribunal Constitucional 134/2019, de 13 de noviembre de 2019.*

– LEY 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo (DOE 23/07/2002).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

Normas vigentes incluidas en el Código

5. DECRETO 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE 9/05/2016).

6. **DECRETO 128/2018,** de 1 de agosto, por el que se regula la composición, organización y funcionamiento de la Comisión de Coordinación Intersectorial y el procedimiento de coordinación intersectorial (DOE 8/08/2018).

7. DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DOE 28/12/2021)

8. DECRETO 75/2022, de 15 de junio, por el que se crea y regula la Mesa de Población de Extremadura (DOE 21/06/2022).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– DECRETO 85/2002, de 25 de junio, por el que se aprueba definitivamente el proyecto de interés regional, consistente en la reclasificación como suelo de equipamiento de sistema general y la calificación de equipamiento social de una parcela propiedad de la Junta de Extremadura, situada en la barriada de Aldea-Moret (DOE 2/07/2002).

– DECRETO 179/2002, de 26 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en la ordenación y urbanización de los terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación del P.E.R.I.-NO-01 y de la UE-NO-13, "La Paz-San Lázaro", Mérida (DOE 31/12/2002).

– DECRETO 120/2004, de 13 de julio, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector SUNP-7 de Badajoz, que tiene por objeto la recalificación de algunas parcelas para posibilitar la implantación de una parcela de uso enseñanza (DOE 20/07/2004).

– DECRETO 147/2004, de 28 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en la reclasificación de suelo urbanizable a suelo urbano y en la recalificación como equipamiento genérico del terreno situado en el p.k. 41+900 de la carretera N-521 que une las localidades de Cáceres y Trujillo, terreno situado en la Finca "El Cuartillo" para la construcción de nuevo Centro de Cirugía de Mínima Invasión en Cáceres (DOE 07/10/2004).

– DECRETO 177/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en la urbanización y edificación de un terreno, sito en la finca "La Calzada", del término municipal de Mérida (DOE 02/08/2005).

Modificado por:

- DECRETO 249/2011, de 16 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 177/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional promovido por VIASSA y JOCA INMO, SA, consistente en la urbanización y edificación de un terreno, sito en la finca "La Calzada", del término municipal de Mérida (DOE 22/09/2011).

– DECRETO 178/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en la urbanización y edificación de un terreno, sito en la finca "Los Rostros", del término municipal de Badajoz. (DOE 02/08/2005).

Modificado por:

- DECRETO 97/2007, de 22 de mayo, por el que se aprueba definitivamente la modificación n.º 1 del Proyecto de Interés Regional para la ejecución de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, promovido por "Joca Inmo, S.A.", en la finca "Los Rostros de Santa Amalia", en el término municipal de Badajoz (DOE 26/05/2007).

– DECRETO 60/2006, de 4 de abril, para la aprobación definitiva del Proyecto de Interés Regional consistente en reclasificación y ordenación de terrenos procedentes de la dehesa "Los Monjes", situados en la margen izquierda de la carretera de Malpartida de Plasencia, destinados a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Plasencia. (DOE 11/04/2006).

– Modificado por

- DECRETO 123/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1 de la propuesta de ordenación detallada del Proyecto de Interés Regional "Residencial Los Monjes", consistente en la reordenación urbanística de la Zona D, en el término municipal de Plasencia (DOE 26/06/2008).

– DECRETO 58/2006, de 4 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional para la reclasificación y ordenación de terrenos situados en la finca "Los Altos de Cantalgallo", destinados a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Almendralejo (DOE 11/04/2006).

– Modificado por

- DECRETO 122/2010, de 28 de mayo, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Proyecto de Interés Regional "Los Altos de Cantalgallo", consistente en la reordenación de las manzanas M7 y M8, ubicado entre la carretera de Fuente del Maestre y la calle Trujillo, promovido por Hartizza, SA, en el término municipal de Almendralejo (DOE 3/06/2010).

– DECRETO 59/2006, de 4 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en nueva ordenación de terrenos situados en el entorno de la estación enológica, destinados a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Almendralejo (DOE 11/04/2006).

– Modificado por

• DECRETO 79/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Proyecto de Interés Regional "Entorno de la Estación Enológica", promovida por SENPA, SA, consistente en la incorporación de uso comercial en locales de planta baja, en el término municipal de Almendralejo (Badajoz) (DOE 26/05/2011).

– DECRETO 120/2006, de 11 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados al norte del núcleo urbano, al sitio de "La Godina", destinados a la edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Mérida (DOE 22/07/2006).

– DECRETO 135/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados en el entorno del sitio denominado "El Junquillo", con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Cáceres (DOE 12/08/2006).

– Modificado por

• DECRETO 31/2012, de 24 de febrero, por el que se modifica el Decreto 135/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional, promovido por GISVESA, consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados en el entorno del sitio denominado "El Junquillo", con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Cáceres (DOE 1/03/2012).

• DECRETO 66/2015, de 14 de abril, por el que se modifica el Decreto 135/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional promovido por GISVESA, consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados en el entorno del sitio denominado "El Junquillo", con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Cáceres (DOE 20/04/2015; CE DOE 8/05/2015).

– DECRETO 150/2006, de 31 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados al noreste del núcleo urbano, junto a la carretera de Rosalejo, con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Navalmoral de la Mata (DOE 12/08/2006).

– Modificado por

• DECRETO 263/2011, de 21 de octubre, por el que se modifica el Decreto 150/2006, de 31 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional, promovido por GISVESA, consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados al noroeste del núcleo urbano, junto a la carretera de Rosalejo, con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Navalmoral de la Mata (DOE 27/10/2011).

– DECRETO 292/2007, de 31 de agosto, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados al suroeste del núcleo urbano, próximos al Complejo Deportivo de La

Granadilla, con destino a la edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Viviendas y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Badajoz (DOE 06/09/2007).

– DECRETO 307/2007, de 15 de octubre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en la zona denominada "La Tripera", en la carretera de circunvalación EX-108, con destino a la edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Coria (DOE 18/10/2007).

– DECRETO 61/2008, de 11 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados en finca "El Cuartillo", con destino a la construcción de un hospital, en el término municipal de Cáceres (DOE 17/04/2008).

– DECRETO 70/2008, de 25 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Residencial Pontones", consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados al Sureste del núcleo urbano, paralelos a la carretera EX-207, con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Arroyo de la Luz (DOE 2/05/2008).

– DECRETO 166/2008, de 1 de agosto, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Sur de Extremadura" consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en el paraje Dehesa de Aretio y en la construcción de un edificio de apoyo y gestión del parque, en el término municipal de Mérida (DOE 7/08/2008; CE DOE 10/09/2008).

– Modificado por

• DECRETO 117/2014, de 24 de junio, por el que se modifica el Decreto 166/2008, de 1 de agosto, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Sur de Extremadura", promovido por la Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX) a través de la Sociedad Parque de Desarrollo Industrial Sur de Extremadura, consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en el paraje Dehesa de Aretio y en la construcción de un edificio de apoyo y gestión del parque, en el término municipal de Mérida (DOE 30/06/2014).

• DECRETO 107/2015, de 19 de mayo, por el que se modifica el Decreto 166/2008, de 1 de agosto, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Sur de Extremadura", promovido por la Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX) a través de la sociedad Parque de Desarrollo Industrial Sur de Extremadura, consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en el paraje Dehesa de Aretio y en la construcción de un edificio de apoyo y gestión del parque, en el término municipal de Mérida (DOE 28/05/2015).

• DECRETO 108/2015, de 19 de mayo, por el que se modifica el Decreto 166/2008, de 1 de agosto, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Sur de Extremadura", promovido por la Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX) a través de la sociedad Parque de Desarrollo Industrial Sur de Extremadura, consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en el paraje Dehesa de Aretio y en la construcción de un edificio de apoyo y gestión del parque, en el término municipal de Mérida (DOE 28/05/2015).

• DECRETO 134/2017, de 29 de agosto, por el que se modifica el Decreto 166/2008, de 1 de agosto, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Sur de Extremadura", promovido por la Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX) a través de la Sociedad Parque de Desarrollo Industrial Sur de Extremadura, consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en el paraje Dehesa de Aretio y en la construcción de un edificio de apoyo y gestión del parque, en el término municipal de Mérida (DOE 4/09/2017).

• DECRETO 171/2019, de 5 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 166/2008, de 1 de agosto, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional “Parque Industrial Sur de Extremadura”, promovido por la Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX) a través de la sociedad Parque de Desarrollo Industrial Sur de Extremadura, consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en el paraje Dehesa de Aretio y en la construcción de un edificio de apoyo y gestión del parque, en el término municipal de Mérida (DOE 11/11/2019).

– DECRETO 185/2008, de 12 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Norte de Extremadura" consistente en la reclasificación, ordenación, urbanización y construcción de edificio multidisciplinar de apoyo y gestión al parque en terrenos situados en el paraje "Las Mojedas", al oeste del casco urbano, con acceso desde la carretera de Navalmoral de la Mata a Rosalejo, con destino a polígono industrial para productos perecederos y otras actividades, en el término municipal de Navalmoral de la Mata (DOE 18/09/2008).

– Modificado por

• DECRETO 87/2015, de 5 de mayo, por el que se modifica el Decreto 185/2008, de 12 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Norte de Extremadura", promovido por la Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX) a través de la sociedad Parque de Desarrollo Industrial Norte de Extremadura, consistente en la reclasificación, ordenación, urbanización y construcción de edificio multidisciplinar de apoyo y gestión al parque en terrenos situados en el paraje "Las Mojedas", al oeste del casco urbano, con acceso desde la carretera de Navalmoral de la Mata a Rosalejo, con destino a polígono industrial para productos perecederos y otras actividades, en el término municipal de Navalmoral de la Mata (DOE 11/05/2015).

• DECRETO 17/2023, de 8 de marzo, por el que se modifica el Decreto 185/2008, de 12 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque de Desarrollo Industrial Norte de Extremadura", promovido por la Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura, a través de la Sociedad Parque de Desarrollo Industrial Norte de Extremadura (DOE 10/03/2023).

– DECRETO 242/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de Campo Arañuelo (DOE 27/11/2008).

Modificado por:

• DECRETO 72/2021, de 23 de junio, por el que se modifica el Decreto 242/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de Campo Arañuelo (DOE 29/06/2021).

• DECRETO 5/2022, de 2 de febrero, por el que se modifica el Decreto 242/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de Campo Arañuelo (DOE 8/02/2022).

• DECRETO 27/2025, de 22 de abril, por el que se modifica el Decreto 242/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de Campo Arañuelo (DOE 28/04/2025).

– DECRETO 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de la Vera (DOE 27/11/2008).

– Modificado por

• DECRETO 153/2014, de 8 de julio, por el que se modifica el Decreto 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de La Vera (DOE 14/07/2014).

• DECRETO 54/2021, de 4 de junio, por el que se modifica el Decreto 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de la Vera (DOE 9/06/2021).

– DECRETO 40/2009, de 6 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "San Isidro" consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en la Dehesa Boyal, con destino a la edificación de viviendas protegidas

acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Sierra de Fuentes (DOE 12/03/2009).

– DECRETO 211/2009, de 11 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial del entorno del embalse de Alqueva (DOE 18/09/2009).

–Modificado por

• *DECRETO 35/2021, de 12 de mayo, por el que se modifica el Decreto 211/2009, de 11 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial del entorno del embalse de Alqueva (DOE 18/05/2021).*

• *DECRETO 55/2021, de 4 de junio, por el que se modifica el Decreto 211/2009, de 11 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial del entorno del Embalse de Alqueva (DOE 9/06/2021).*

– DECRETO 209/2010, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1ª fase", en Badajoz (DOE 26/11/2010).

– Modificado por

• *DECRETO 183/2016, de 22 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 209/2010, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1.ª Fase", en Badajoz (DOE 29/11/2016).*

• *DECRETO 135/2019, de 3 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 209/2010, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional “Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1.ª Fase”, en Badajoz (DOE 10/09/2019).*

• *DECRETO 68/2020, de 11 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 209/2010, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1.ª Fase", en Badajoz (DOE 17/11/2020).*

• *DECRETO 72/2020, de 2 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 209/2010, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1.ª fase", en Badajoz (DOE 10/12/2020).*

– DECRETO 164/2013, de 4 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en la instalación de nuevas líneas de envasado y construcción de nuevas naves almacén en fábrica de conservas vegetales, promovido por "Conservas El Cidacos, SA", en Coria (Cáceres) (DOE 10/09/2013).

– DECRETO 63/2017, de 16 de mayo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de la Sierra de Gata (DOE 22/05/2017).

Modificado por:

• *DECRETO 62/2021 de 16 de junio, por el que se modifica el Decreto 63/2017, de 16 de mayo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de Sierra de Gata (DOE 22/06/2021).*

– DECRETO 32/2019, de 9 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial del Valle del Jerte (DOE 15/04/2019).

– DECRETO 78/2020, de 23 de diciembre, por el que se califica como "Gran Instalación de Ocio" a la iniciativa formulada por Castilblanco Elysium Corporation, SAU, el 9 de agosto de 2019 (DOE 30/12/2020).

– DECRETO 59/2021, de 9 de junio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de la Serena (DOE 15/06/2021).

– DECRETO 32/2022, de 30 de marzo, por el que se aprueba la estrategia ante el Reto Demográfico y Territorial de Extremadura (DOE 5/04/2022).

– DECRETO 162/2022, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación con Incidencia Territorial y Proyecto de Ejecución de Grandes Instalaciones de Ocio (POITEGIO), incluido el proyecto de urbanización, al amparo del Decreto 78/2020, de 23 de diciembre, por el que se califica como «Gran Instalación de Ocio» a la iniciativa formulada por Castilblanco Elysium Corporation, SAU el 9 de agosto de 2019 (DOE 9/01/2023).

– DECRETO 54/2024, de 18 de junio, por el que se declara Proyecto Empresarial de Interés Autonómico al proyecto presentado por la empresa Castilla Mining, SLU, para el

proyecto integrado de minería y primera transformación industrial del recurso de litio de Valdeflórez en el término municipal de Cáceres (DOE 24/06/2024).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– DECRETO 97/2007, de 22 de mayo, por el que se aprueba definitivamente la modificación n.º 1 del Proyecto de Interés Regional para la ejecución de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, promovido por "Joca Inmo, S.A.", en la finca "Los Rostros de Santa Amalia", en el término municipal de Badajoz (DOE 26/05/2007).

– DECRETO 123/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1 de la propuesta de ordenación detallada del Proyecto de Interés Regional "Residencial Los Monjes", consistente en la reordenación urbanística de la Zona D, en el término municipal de Plasencia (DOE 26/06/2008).

– DECRETO 122/2010, de 28 de mayo, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Proyecto de Interés Regional "Los Altos de Cantalgallo", consistente en la reordenación de las manzanas M7 y M8, ubicado entre la carretera de Fuente del Maestre y la calle Trujillo, promovido por Hartizza, SA, en el término municipal de Almendralejo (DOE 3/06/2010).

– DECRETO 79/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Proyecto de Interés Regional "Entorno de la Estación Enológica", promovida por SENPA, SA, consistente en la incorporación de uso comercial en locales de planta baja, en el término municipal de Almendralejo (Badajoz) (DOE 26/05/2011).

– DECRETO 249/2011, de 16 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 177/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional promovido por VIASSA y JOCA INMO, SA, consistente en la urbanización y edificación de un terreno, sito en la finca "La Calzada", del término municipal de Mérida (DOE 22/09/2011).

– DECRETO 263/2011, de 21 de octubre, por el que se modifica el Decreto 150/2006, de 31 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional, promovido por GISVESA, consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados al noroeste del núcleo urbano, junto a la carretera de Rosalejo, con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Navalmoral de la Mata (DOE 27/10/2011).

– DECRETO 31/2012, de 24 de febrero, por el que se modifica el Decreto 135/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional, promovido por GISVESA, consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados en el entorno del sitio denominado "El Junquillo", con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Cáceres (DOE 1/03/2012).

– DECRETO 246/2013, de 30 de diciembre, por el que se deroga el Decreto 41/2009, de 6 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional para la construcción de nuevo hospital en terrenos situados junto a la carretera EX-206 (Don Benito-Villanueva de la Serena), en el término municipal de Don Benito (DOE 13/01/2014).

– DECRETO 117/2014, de 24 de junio, por el que se modifica el Decreto 166/2008, de 1 de agosto, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Sur de Extremadura", promovido por la Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX) a través de la Sociedad Parque de Desarrollo Industrial Sur de Extremadura, consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en el paraje Dehesa de Aretio y en la construcción de un edificio de apoyo y gestión del parque, en el término municipal de Mérida (DOE 30/06/2014).

– DECRETO 153/2014, de 8 de julio, por el que se modifica el Decreto 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de La Vera (DOE 14/07/2014).

– DECRETO 66/2015, de 14 de abril, por el que se modifica el Decreto 135/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional promovido por GISVESA, consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados en el entorno del sitio denominado "El Junquillo", con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Cáceres (DOE 20/04/2015; CE DOE 8/05/2015).

– DECRETO 87/2015, de 5 de mayo, por el que se modifica el Decreto 185/2008, de 12 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Norte de Extremadura", promovido por la Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX) a través de la sociedad Parque de Desarrollo Industrial Norte de Extremadura, consistente en la reclasificación, ordenación, urbanización y construcción de edificio multidisciplinar de apoyo y gestión al parque en terrenos situados en el paraje "Las Mojedas", al oeste del casco urbano, con acceso desde la carretera de Navalmoral de la Mata a Rosalejo, con destino a polígono industrial para productos perecederos y otras actividades, en el término municipal de Navalmoral de la Mata (DOE 11/05/2015).

– DECRETO 107/2015, de 19 de mayo, por el que se modifica el Decreto 166/2008, de 1 de agosto, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Sur de Extremadura", promovido por la Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX) a través de la sociedad Parque de Desarrollo Industrial Sur de Extremadura, consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en el paraje Dehesa de Aretio y en la construcción de un edificio de apoyo y gestión del parque, en el término municipal de Mérida (DOE 25/05/2015).

– DECRETO 108/2015, de 19 de mayo, por el que se modifica el Decreto 166/2008, de 1 de agosto, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Sur de Extremadura", promovido por la Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX) a través de la sociedad Parque de Desarrollo Industrial Sur de Extremadura, consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en el paraje Dehesa de Aretio y en la construcción de un edificio de apoyo y gestión del parque, en el término municipal de Mérida (DOE 25/05/2015).

– DECRETO 183/2016, de 22 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 209/2010, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1.ª Fase", en Badajoz (DOE 29/11/2016).

– DECRETO 134/2017, de 29 de agosto, por el que se modifica el Decreto 166/2008, de 1 de agosto, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Sur de Extremadura", promovido por la Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX) a través de la Sociedad Parque de Desarrollo Industrial Sur de Extremadura, consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en el paraje Dehesa de Aretio y en la construcción de un edificio de apoyo y gestión del parque, en el término municipal de Mérida (DOE 4/09/2017).

– DECRETO 135/2019, de 3 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 209/2010, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional “Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1.ª Fase”, en Badajoz (DOE 10/09/2019).

– DECRETO 68/2020, de 11 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 209/2010, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1.ª Fase", en Badajoz (DOE 17/11/2020).

– DECRETO 72/2020, de 2 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 209/2010, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1.ª fase", en Badajoz (DOE 10/12/2020).

– DECRETO 35/2021, de 12 de mayo, por el que se modifica el Decreto 211/2009, de 11 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial del entorno del embalse de Alqueva (DOE 18/05/2021).

– DECRETO 54/2021, de 4 de junio, por el que se modifica el Decreto 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de la Vera (DOE 9/06/2021).

– DECRETO 55/2021, de 4 de junio, por el que se modifica el Decreto 211/2009, de 11 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial del entorno del Embalse de Alqueva (DOE 9/06/2021).

– DECRETO 72/2021, de 23 de junio, por el que se modifica el Decreto 242/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de Campo Arañuelo (DOE 29/06/2021).

– DECRETO 5/2022, de 2 de febrero, por el que se modifica el Decreto 242/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de Campo Arañuelo (DOE 8/02/2022).

Normas urbanísticas derogadas o anuladas

– DECRETO 18/1982, de 21 de septiembre, por el que se aprueba el convenio suscrito entre la Junta Regional de Extremadura y los Colegios de Notarios y Registradores de la Propiedad en materia de urbanismo (DOE 30/09/1982).

– DECRETO 136/1989, de 5 de diciembre, por el que se regula la Comisión de Urbanismo de Extremadura (DOE 14/12/1989).

– DECRETO 65/1991, de 23 de julio, por el que se modifica la composición de la Comisión de Urbanismo de Extremadura (DOE 30/07/1991).

– DECRETO 115/1993, de 13 de octubre, sobre adaptación de planes generales al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, relativas a delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición de aprovechamiento susceptible de apropiación (DOE 19/10/1993).

– DECRETO 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE 21/11/1995).

– DECRETO 112/1997, de 9 de septiembre, sobre procedimiento de aprobación de figuras de Planeamiento Urbanístico General en los términos municipales de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE 16/09/1997).

– DECRETO 76/1998, de 2 de junio, por el que se desarrolla la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE 9/06/1998)

– DECRETO 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio (DOE 16/02/2006).

– DECRETO 121/2006, de 11 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional que afecta a la delimitación y condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución nº 11, denominada "Camino de las Huertas", con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Plasencia (DOE 22/07/2006).

- Anulado por SENTENCIA del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura 723/2009, de 21 de julio de 2009.

– DECRETO 122/2006, de 11 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en variar las condiciones urbanísticas previstas en el Plan General de Ordenación Urbana y en el vigente Plan Parcial para el Sector PP-3 de Plasencia, para establecer una nueva ordenación y con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Plasencia (DOE 22/07/2006).

• Anulado por SENTENCIA del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura 12/2009, de 20 de enero de 2009.

- DECRETO 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (DOE 30/01/2007).

– DECRETO 44/2007, de 20 de marzo, de ordenación del uso extensivo de suelos no urbanizables para actividades turísticas y fomento de actuaciones para la atención de personas mayores en ciudades mixtas (DOE 27/03/2007).

• Anulado por SENTENCIA del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura 134/2009, de 27 de febrero de 2009.

– DECRETO 55/2007, de 10 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados en Isla Embalse de Valdecañas, con destino a la construcción del "Complejo Turístico, de Salud, Paisajístico y de Servicios Marina Isla de Valdecañas", en los términos municipales de El Gordo y Berrocalejo (DOE 17/04/2007).

• Anulado por SENTENCIAS del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura 195/2011 y 196/2011, de 9 de marzo de 2011.

– DECRETO 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE 3/11/2007).

- DECRETO 56/2008, de 28 de marzo, por el que se establece la habilitación urbanística de suelos no urbanizables para instalaciones de energía eléctrica a partir de energía eólica en la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE 3/04/2008).

– DECRETO 41/2009, de 6 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional para la construcción de nuevo hospital en terrenos situados junto a la carretera EX-206 (Don Benito-Villanueva de la Serena), en el término municipal de Don Benito (DOE 12/03/2009).

- DECRETO 178/2010, de 13 de agosto, por el que se adoptan medidas para agilizar los procedimientos de calificación urbanística sobre suelo no urbanizable (DOE 19/08/2010).

C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Enlaces a la página web de la Junta de Extremadura:

Seguimiento administrativo y refundido vigente de las figuras de planeamiento urbanístico y territorial

http://sitex.gobex.es/SITEX/planeamiento

http://www.ideex.es/IDEEXVisor/

Enlace a la página web del Sistema de Información Urbanística (SIU) del Ministerio de Fomento:

Planeamiento Urbanístico | Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (mivau.gob.es)

https://mapas.fomento.gob.es/VisorSIU/

En dichas páginas pueden consultarse todos los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes.

§ 2

Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 34, de 16 de febrero de 2018
«BOE» núm. 55, de 3 de marzo de 2018
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2018-3001

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Los instrumentos de ordenación urbanística y del territorio poseen una gran relevancia para la implantación de actividades que tengan como soporte el suelo. Por una parte, porque son estos instrumentos los que establecen el régimen de los usos que pueden o no establecerse en el territorio y, por otra parte, porque son la base sobre la que se desarrollan los complejos procedimientos de las autorizaciones autonómicas y municipales, que hacen efectiva la implantación de usos y actividades.

Por tanto, la redacción de estos instrumentos posee un gran alcance estratégico, puesto que generan expectativas de desarrollo y ordenan físicamente las dinámicas económicas existentes.

Este horizonte de posibilidades se ve dificultado por los plazos y las vicisitudes de tramitación, que provocan inseguridad jurídica, incertidumbres y elevados costes administrativos y financieros, truncando el escenario de posibilidades desplegado durante el proceso de redacción de los instrumentos de planeamiento.

La incidencia de la legislación sectorial en el planeamiento urbanístico y territorial es fundamental, tanto en los plazos como en lo sustancial, máxime cuando venimos asistiendo al desarrollo exponencial de la compleja trama de intervención administrativa, en constante crecimiento, donde cada vez más agentes y organismos reclaman ser actores en los procesos de ordenación urbanística y territorial.

Por otra parte, es conocida la dificultad de todo municipio, especialmente el pequeño municipio rural, para disponer de los medios y recursos necesarios con que desenvolverse en estos procedimientos, que requieren no solo una agilidad instructora, sino un apoyo técnico y jurídico cualificado.

Asimismo, se está viendo desvirtuada la ordenación estratégica global y transversal propia de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, tensionada por los diversos requerimientos sectoriales, auspiciados por visiones parciales y sesgadas del territorio.

Por todo ello, resulta necesario reconsiderar el alcance, la incidencia y los mecanismos de intervención de la normativa sectorial en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, buscando alcanzar un marco jurídico equilibrado y proporcionado al objeto.

II

Se hace, por tanto, imprescindible acometer actuaciones de simplificación, coordinación y cooperación administrativas que acierten a aligerar las cargas procedimentales que se han puesto de manifiesto con sus perniciosas consecuencias, replanteando el modelo de interacción administrativa para atenuar la conflictividad del existente.

El objetivo de la presente ley es coordinar tanto intereses como competencias desde una lectura e interpretación integradoras y consensuadas de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial. En este sentido, se pretende habilitar los medios para resolver las discrepancias existentes entre las administraciones públicas: las que defienden intereses parciales con competencias supramunicipales, las que defienden estrategias globales desde competencias locales y las que defienden intereses generales desde competencias supramunicipales.

Por otra parte, se pretende crear un marco temporal cierto en el que pueda desarrollarse la técnica del diálogo administrativo. Un marco ordenado y unificado de plazos que permita realizar previsiones temporales y acotar expectativas, iniciativas e inversiones. De igual modo, se pretende crear una mesa de diálogo, integrada exclusivamente por los organismos con competencia para intervenir de alguna forma en el territorio; un foro en el que se aúnen esfuerzos para avanzar conjuntamente en una dirección única, basada en el mutuo conocimiento de materias, intereses, competencias y técnicas de intervención.

Estos objetivos técnico-administrativos imprescindibles están guiados por un fin socioeconómico general: facilitar el desarrollo de actividades económicas en un encuadre de seguridad jurídica tanto para los entes públicos como privados, en el que prevalezca el interés general sin menoscabar la iniciativa particular.

III

La presente norma despliega, en consecuencia, las herramientas de intervención administrativa siguientes:

1. Un marco normativo que permita armonizar el alcance multisectorial de estos procedimientos, de manera que se pueda conseguir la emisión de informes de forma coordinada, desde una visión intersectorial.

2. Un órgano intersectorial, de coordinación y simplificación urbanística y territorial, y con capacidad decisoria, en el que de forma conjunta puedan estudiarse y analizarse, desde las perspectivas de las distintas problemáticas y competencias sectoriales, las observaciones o consideraciones que deban tenerse en cuenta para su integración coherente en el planeamiento correspondiente, así como para agilizar la tramitación administrativa de este.

3. Un marco jurídico sectorial reordenado en su dimensión temporal, y en el sentido de los informes sectoriales, para crear un plazo único e integrado, de tres meses, en el que se produzcan el debate, la reflexión y las manifestaciones sectoriales, y para dotar de seguridad jurídica y mayores certezas la tramitación de los instrumentos urbanísticos y territoriales.

IV

La presente ley se estructura en dos títulos, una disposición adicional, una transitoria, una derogatoria y dos finales. En el título I se recogen las disposiciones generales relativas al objeto y ámbito de aplicación y en el título II se modifican la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura; la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura; la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, y la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Extremadura.

En el título I se establecen el objeto, el alcance y el ámbito de aplicación del procedimiento de tramitación coordinada. Con carácter general, este procedimiento está dirigido a la tramitación de los planes generales municipales, sus revisiones y modificaciones de ordenación estructural, y a la elaboración, modificación y revisión de los planes territoriales.

Por otra parte, se deja abierta la posibilidad de que se incorporen, al trámite de coordinación sectorial, otros procedimientos administrativos que se determinen reglamentariamente.

La tramitación coordinada se establece como procedimiento general para los instrumentos de aplicación, si bien tiene un carácter potestativo, no obligatorio, de forma que los organismos promotores que no estén interesados en recurrir a este medio podrán renunciar a la tramitación coordinada.

En el artículo tercero se crea la Comisión de Coordinación Sectorial y se establecen las líneas básicas del procedimiento de coordinación intersectorial para su posterior desarrollo reglamentario.

En el artículo cuarto se hace referencia al procedimiento de coordinación sectorial para la aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Se prevé la obtención de informes de las distintas administraciones representativas de intereses que pudieran verse afectados por los mismos. En la ya larga experiencia de tramitación de los mismos se ha detectado en no pocas ocasiones que las condiciones exigidas por algún órgano administrativo para la emisión de informes favorables pueden constituir un obstáculo para obtener el informe de otro. Por ello, la Comisión de Coordinación Intersectorial se implanta para centralizar los flujos de información entre los distintos organismos sectoriales y el órgano promotor de la iniciativa. Asimismo, posee carácter decisorio para adoptar determinaciones que superen situaciones de discrepancia o bloqueo de los procedimientos.

Con ello se pretende dar cumplimiento a los principios de eficacia y coordinación que deben presidir la actividad de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (artículo 46.1 de la Ley 1/2002, de 28 febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

En el título II se producen las modificaciones legislativas que permitan implantar este modelo.

a) Modificaciones en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura:

Se acometen modificaciones de la ley para acomodar el procedimiento de tramitación de los planes generales municipales y los planes territoriales al procedimiento de coordinación sectorial, lo que afecta al artículo 77 en su apartado 2.2.

Por otra parte, se da cumplimiento al Acuerdo firmado el 29 de diciembre de 2015, de la Comisión Bilateral de Cooperación entre la Administración General del Estado y la Comunidad Autónoma de Extremadura en relación con la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. En virtud del mismo, la comunidad autónoma se comprometió a promover la modificación del artículo 74.3.c y a la supresión de la letra d) del artículo 155.2 de la Ley 15/2001 en los términos recogidos en el citado acuerdo y a los efectos previstos en el artículo 33.2 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional (artículo 3 de la ley).

La Junta de Extremadura, dentro de sus competencias, debe realizar políticas activas para el desarrollo de todo tipo de actividades que puedan favorecer el fomento del empleo. Un método para potenciar la competitividad y el fomento del empleo consiste en la eliminación de trabas administrativas como las que existen, por vacío legal, para poner en valor y uso edificios existentes fuera de ordenación, para que en ellos puedan realizarse actividades económicas, lo que facilitará la creación de establecimientos comerciales, industriales, artesanales y turísticos. La doctrina científica y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en los supuestos de «fuera de ordenación», han resuelto el conflicto existente entre el interés público y el privado aplicando el «principio de proporcionalidad». De este modo, las Sentencias del Tribunal Superior de 3 de mayo de 1990, 7 de junio de 1988 y 20 de diciembre de 1988 establecen que los propietarios de estos edificios fuera de ordenación

deben estar legitimados al desarrollo de los usos y actividades correspondientes, ahora bien, con la salvedad, en aras del interés público, de que el uso autorizado no sea totalmente incompatible con el planeamiento, y que cuando haya de eliminarse se proceda a hacerlo sin indemnización.

b) Modificación de otras normativas autonómicas:

En el régimen específico de los planes generales municipales, para coordinar la emisión de informes de los distintos órganos ha sido necesario unificar tanto el sentido del informe por silencio administrativo como el plazo previsto en las distintas normativas para la emisión del informe sectorial, que se fija en tres meses, permitiendo a su vez la ulterior emisión de la declaración ambiental estratégica. Al tratarse de plazos recogidos en diversas leyes, esto exige su modificación por una norma con rango jurídico-formal de ley. Así, se modifican la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura (artículo 4), la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura (artículo 5), la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura (artículo 6) y la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (artículo 7).

Esta ley incorpora como indispensable, en la disposición adicional, que las administraciones públicas afectadas utilicen en la mayor medida posible las técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas, en especial para agilizar los procedimientos y para permitir un adecuado seguimiento de las actuaciones, incluyendo la posibilidad de comunicarse solo mediante medios electrónicos y respetando en todo caso las limitaciones, garantías y requisitos señalados en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Esta ley persigue evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizar, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos, invocando los principios de eficacia, proporcionalidad y eficiencia.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía (LO 1/2011, de 28 de enero, de Reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura), la Comunidad Autónoma de Extremadura tiene competencia exclusiva en materia de urbanismo, en cuya ejecución se aprobó la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Goza, asimismo, por el citado precepto, de competencia para la regulación de las especialidades del procedimiento administrativo, en el marco de lo previsto en el artículo 149.1 de la Constitución española.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto de la presente ley establecer el marco normativo que permita coordinar la emisión de informes sectoriales en los procedimientos para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, cuando su aprobación definitiva corresponda a los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio propios de la Junta de Extremadura.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Como regla general quedan sujetos a los trámites de coordinación intersectorial los procedimientos siguientes:

a) La tramitación de planes generales municipales, sus revisiones y modificaciones de ordenación estructural.

b) La tramitación, modificación y revisión de los planes territoriales.

c) Aquellos otros procedimientos que se determinen reglamentariamente por decreto.

2. En el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico se podrá renunciar expresamente al trámite de coordinación intersectorial establecido en esta ley.

Artículo 3. *Comisión de Coordinación Intersectorial.*

1. Se crea la Comisión de Coordinación Intersectorial, dependiente de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, con el objeto de coordinar la emisión de los informes necesarios en los procedimientos de aprobación de los instrumentos a los que se hace referencia en el artículo 2.

2. La composición, organización y funcionamiento de la Comisión de Coordinación Intersectorial se regulará por decreto.

3. El objetivo de la Comisión de Coordinación es el de integrar los intereses de los organismos sectoriales con el interés global propio de este tipo de instrumentos. En las situaciones de discrepancia o bloqueo, la comisión está facultada para que los informes de coordinación establezcan las medidas necesarias que superen dichas discrepancias o situaciones de bloqueo, y que permitan la continuación de la tramitación de los correspondientes procedimientos.

Artículo 4. *Procedimiento de coordinación intersectorial.*

1. El procedimiento de coordinación intersectorial se regulará reglamentariamente mediante decreto, atendiendo a las siguientes reglas:

a) La Comisión de Coordinación Intersectorial comenzará su intervención tras la aprobación inicial de los correspondientes instrumentos, y solicitará los informes sectoriales a los organismos afectados.

b) La Comisión de Coordinación Intersectorial será el medio único a través del cual habrá de requerirse y facilitarse la documentación complementaria o aclaratoria en relación con el instrumento en tramitación.

c) En la Comisión de Coordinación Intersectorial, los organismos afectados habrán de aportar un borrador de informe con las determinaciones legales, observaciones y recomendaciones que consideren relevantes desde su ámbito competencial.

d) Como resultado, la Comisión de Coordinación Intersectorial emitirá un informe de coordinación que habrá de servir de base a los informes sectoriales definitivos. Estos últimos se recibirán en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud a los distintos organismos.

e) La Comisión de Coordinación Intersectorial estará facultada para trasladar los informes sectoriales y el informe de coordinación tanto al organismo promotor del instrumento en tramitación, a los organismos integrantes en la propia comisión, como al órgano ambiental competente en la declaración ambiental estratégica.

f) La declaración ambiental estratégica habrá de formularse, como máximo, dentro del plazo de cuatro meses desde su solicitud.

g) La Comisión de Coordinación Intersectorial dará por concluida su intervención una vez haya dado traslado de los referidos informes, poniéndolo así de manifiesto al organismo promotor del instrumento en tramitación. A partir de este momento, los organismos competentes podrán continuar el procedimiento para la aprobación de los citados instrumentos.

2. La Comisión de Coordinación Intersectorial está facultada para emitir informes, directrices y recomendaciones en el ámbito de los objetivos expuestos en el artículo 3.

TÍTULO II

Armonización normativa en los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio

Artículo 5. *Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.*

Uno. Se modifica la letra c) del apartado 3 del artículo 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que queda redactado como sigue:

«c) En el caso de las actuaciones reguladas en las disposiciones adicionales 4.ª y 5.ª, la edificabilidad vinculada a la garantía no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 10 % de la total edificabilidad residencial, a materializar en su ámbito de actuación, quede sujeta a algún régimen de protección pública. En estas actuaciones el municipio podrá motivadamente determinar su establecimiento discontinuo en el núcleo principal.»

Dos. Se modifica el primer párrafo del apartado 2.2 del artículo 77 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que queda redactado como sigue:

«2.2 La aprobación inicial del proyecto de plan implicará el sometimiento de este a información pública por plazo mínimo de un mes mediante la publicación de la resolución correspondiente en el «*Diario Oficial de Extremadura*» y en la sede electrónica de la Administración competente para la tramitación. Una vez aprobado inicialmente, el ayuntamiento procederá a solicitar los informes que fueran preceptivos de aquellos órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, que deberán emitirse en el plazo de tres meses.

Cuando el proyecto esté sujeto a evaluación ambiental estratégica, la información pública incluirá el estudio o documento ambiental y tendrá una duración mínima de cuarenta y cinco días.

En los casos en los que estuvieran sujetos al procedimiento de coordinación intersectorial, la solicitud de informes se llevará a cabo por la Comisión de Coordinación Intersectorial, y su emisión se sujeta a las normas de procedimiento que lo regulan.»

Tres. Se suprime la letra d) del apartado 2 del artículo 155 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 6. *Modificación de la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.*

Se modifica el apartado 3 del artículo 14 de la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, que queda redactado como sigue:

«3. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a cualquiera de las carreteras de la red regional, la Administración competente para otorgar la aprobación inicial deberá enviar, con posterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto a la Administración titular de la carretera, que emitirá informe vinculante en lo referido a posibles afecciones a la red de carreteras en el plazo de tres meses. De no emitirse en el referido plazo, podrá considerarse favorable. En caso de ser desfavorable, el informe expresará motivadamente las cuestiones respecto de las cuales dicho carácter desfavorable resulta vinculante.»

Artículo 7. *Modificación de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 30 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, que queda redactado como sigue:

«2. Con posterioridad a la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, estos habrán de someterse a informe de la dirección general competente en materia de patrimonio cultural, en el que se determinarán los elementos tipológicos básicos, así como cualquier otro tipo de consideraciones de las construcciones y de la estructura o morfología urbana que deba ser objeto de protección, conservación y mejora. Dicho informe, que será vinculante en lo referido a posibles afecciones al patrimonio histórico y cultural, se entenderá favorable si no es emitido en el plazo de tres meses desde la recepción de la documentación completa por el órgano autonómico competente en materia de patrimonio cultural. En caso de ser desfavorable, el informe expresará motivadamente las cuestiones respecto de las cuales dicho carácter desfavorable resulta vinculante.»

Artículo 8. *Modificación de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.*

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 119 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, que queda redactado como sigue:

«2. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cambio de destino de terrenos que se encuentren dentro de las zonas regables referidas en el apartado anterior, mediante su adscripción a las categorías de suelo urbano o urbanizable, previo informe vinculante en lo referido a posibles afecciones a las zonas de regadío del órgano que ostente las competencias en materia de regadíos, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses, en el que se considere acreditada la concurrencia del supuesto contemplado en la letra b) del artículo 121. En caso de ser desfavorable, el informe expresará motivadamente las cuestiones respecto de las cuales dicho carácter desfavorable resulta vinculante.»

Dos. Se modifica el apartado 3 del artículo 182 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, que queda redactado como sigue:

«3. La modificación de la red de caminos con causa en la ejecución de una ordenación territorial y urbanística deberá garantizar el trazado alternativo propuesto en las mismas condiciones de utilización, para lo que será preceptivo el informe favorable de la Administración titular del camino de que se trate. Dicho informe tendrá carácter vinculante en lo referido a posibles afecciones a la red de caminos de Extremadura, y deberá ser emitido en el plazo de tres meses; transcurrido este, se entenderá favorable. En caso de ser desfavorable, el informe expresará motivadamente las cuestiones respecto de las cuales dicho carácter desfavorable resulta vinculante.»

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 220 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, que queda redactado como sigue:

«1. Las ordenaciones territoriales y urbanísticas deberán respetar la naturaleza jurídica, la integridad y la continuidad de las vías pecuarias que discurran por el territorio objeto de ordenación, y garantizar el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios con este, calificando dichos terrenos como suelo no urbanizable de especial protección.

Estos proyectos y planes incluirán necesariamente una relación de las vías pecuarias afectadas según certificaciones expedidas por la consejería competente en la materia, previa solicitud del organismo, entidad o persona física o jurídica promotora. Dichas certificaciones deberán ser expedidas en el plazo de tres meses; transcurrido este, se podrá continuar el procedimiento de aprobación de tales proyectos y planes.»

Cuatro. Se modifica el apartado 1 de la disposición adicional undécima de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, que queda redactado como sigue:

«1. Las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística adoptarán las medidas necesarias para dotar de la adecuada protección urbanística a los montes o terrenos forestales, especialmente los incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública o en el Registro de Montes Protectores de Extremadura, al objeto de disponer un régimen de usos y actividades compatible con los usos forestales propios de los montes para la autorización de infraestructuras, instalaciones, construcciones o edificaciones.

A tal efecto, siempre que no afecte a suelo ya declarado urbanizable o que se afecte legalmente a ese uso, tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección forestal e hidrológica los montes catalogados de utilidad pública o declarados montes protectores, así como los que en los planes de ordenación de los recursos forestales se declaren o delimiten como tales por su carácter protector o su especial valor forestal o de interés socioeconómico, y tendrán tal consideración aunque se trate de terrenos que hayan recibido simplemente la calificación suelo no urbanizable en el planeamiento municipal aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley.

En todo caso, de acuerdo con la legislación básica forestal, cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística afecten a la calificación o régimen de usos de montes o terrenos forestales requerirán informe preceptivo de la Administración forestal competente, que tendrá carácter vinculante en lo referido a posibles afecciones al ámbito forestal, cuando se trate de montes catalogados o protectores. Dicho informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses; transcurrido este, se entenderá favorable. En caso de ser desfavorable, el informe expresará motivadamente las cuestiones respecto de las cuales dicho carácter desfavorable resulta vinculante.»

Artículo 9. *Modificación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.*

Uno. Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 57 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que queda redactado como sigue:

«3. El plan territorial aprobado inicialmente, que incluirá el estudio ambiental estratégico, se someterá a información pública y consultas conforme al procedimiento de coordinación intersectorial, por un plazo no inferior a dos meses.

4. La declaración ambiental estratégica, que habrá de formularse en un plazo no superior a cuatro meses desde la solicitud realizada por la Comisión de Coordinación Intersectorial, tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante, y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, en su caso, los de las consultas transfronterizas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan o programa que finalmente se apruebe o adopte.»

Dos. Se modifican los apartados 5 y 7 del artículo 58 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que quedan redactados como sigue:

«5. A través de la Comisión de Coordinación Intersectorial, en la fase de consultas deberán recabarse al menos los siguientes informes:

a) El de la Administración hidrológica, sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) Los de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

En el caso de que se hubiese optado por el procedimiento de coordinación intersectorial, los citados informes se obtendrán a través de la Comisión de Coordinación Intersectorial.»

«7. La declaración ambiental estratégica, que habrá de formularse en un plazo no superior a cuatro meses desde la solicitud realizada por la Comisión de Coordinación Intersectorial, tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante, y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, en su caso, los de las consultas transfronterizas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan o programa que finalmente se apruebe o adopte.»

Disposición adicional única. *Gestión telemática en la coordinación interadministrativa.*

A los efectos de posibilitar la interoperabilidad de las administraciones públicas afectadas, así como la comunicación entre la secretaría y el resto de componentes de la Comisión de Coordinación Intersectorial, se establecerá la necesaria herramienta informática

de gestión telemática y colaborativa, en los términos de la legislación en materia de procedimiento administrativo común.

Disposición transitoria única. *Instrumentos en curso de aprobación.*

El contenido de esta ley no será de aplicación a los procedimientos que, en el momento de su entrada en vigor, cuenten con aprobación inicial. No obstante, en aquellos en los que, habiendo recaído aprobación inicial, todavía no hubiera finalizado el plazo de información pública, el órgano promotor podrá acordar acogerse al procedimiento de coordinación intersectorial regulado en esta ley. Si, con anterioridad a la adopción del mismo, ya se hubieran solicitado informes, se dará traslado del citado acuerdo a los órganos y entidades consultadas.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

Disposición final primera. *Habilitación al Consejo de Gobierno.*

Se habilita al Consejo de Gobierno para adoptar las disposiciones que fueran precisas para el desarrollo y ejecución de lo establecido en la presente ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

§ 3

Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 250, de 27 de diciembre de 2018
«BOE» núm. 35, de 9 de febrero de 2019
Última modificación: 31 de marzo de 2023
Referencia: BOE-A-2019-1790

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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

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

Este es el ámbito jurídico-material en el que se desenvuelve la presente Ley, además, del marco normativo que, invocando diversos títulos competenciales, ha emanado de la legislación estatal. Entre estas leyes merecen especial mención el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del

suelo y Rehabilitación Urbana, o disposiciones como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la Ley 19/2013, de 9 de diciembre de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.

II

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

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

III

Esta no es simplemente una Ley del suelo, lo es también del subsuelo, del vuelo y del cielo de una Extremadura sostenible.

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

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

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

Con respecto al vuelo, contamos con una proporción de menos del 10% de municipios con más de 5.000 habitantes.

Contamos con una región cuyos valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales la hacen singular con respecto a otras comunidades. También su propia posición limítrofe con el país vecino Portugal hace que seamos puente de unión entre ambos estados.

Extremadura, como algunas otras comunidades del resto de España, se enfrenta al difícil reto demográfico de pérdida paulatina de población y la tendencia a la concentración de la misma en grandes ciudades.

Encontrar el equilibrio entre lo rural y lo urbano ha sido el centro de las políticas para la Junta de Extremadura desde su constitución. Y para impulsarlo, la nueva regulación pretende recuperar la necesaria simbiosis que se ha ido diluyendo por la desaparición de la actividad en el campo y la falta de cualificación del empleo en las zonas más rurales.

La Junta de Extremadura ha decidido emprender la transición hacia un referente propio de una economía verde y circular extremeña, que configure un nuevo modelo productivo regional, capaz de generar riqueza y empleo a través de nuestras enormes fortalezas ligadas a nuestros recursos naturales y nuestra especial situación en relación con los graves

problemas a los que se enfrenta la humanidad, como son el cambio climático, la pérdida de biodiversidad, la escasez de agua y alimentos de calidad o la imperiosa necesidad de buscar fuentes alternativas de producción de energías.

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

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

IV

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

Además, la Junta de Extremadura se alinea con la Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para todos en el marco de la Conferencia de Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo urbano sostenible (Hábitat III), que se celebró en 2016, para la adopción de la Nueva Agenda Urbana. Esta Agenda contribuye a la implementación y localización de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de manera integral, y para el logro de los Objetivos para el Desarrollo Sostenible (ODS) y sus metas, incluyendo la meta de construir ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros y sostenibles. Pues bien, esta ley incluye una batería de medidas que deben contemplarse en la Planificación Urbanística y Territorial en la que se ven recogidos dichos principios que han inspirado la redacción ex novo del artículo 10 en el que establecen criterios de ordenación sostenible.

También ahora se introduce el Convenio Europeo del Paisaje como necesario para el desarrollo de determinadas actuaciones. El Gobierno de España ratificó este Convenio el 26 de noviembre de 2007 con entrada en vigor el 1 de marzo de 2008, cuyas previsiones forman parte del ordenamiento jurídico extremeño al haber sido recogidas en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Respecto a otros convenios anteriores, centrados exclusivamente en la protección del patrimonio cultural material o en la conservación de la naturaleza, éste presentó algunas novedades relevantes. Los conceptos de patrimonio cultural y natural por primera vez se fusionan en una visión integral del paisaje, que contempla tanto los aspectos naturales como los culturales. Además, introduce la dimensión social del paisaje y le otorga la consideración de elemento de bienestar, dando especial cobertura a la relación que se establece entre la persona y el medio que habita. Reconoció el paisaje, como elemento fundamental del entorno humano, expresión de la diversidad de su patrimonio común cultural y natural y como fundamento de su identidad. Se recoge la aplicación de sus principios en el artículo 10 de criterios de Ordenación Sostenible, que a su vez derivan en el articulado de los Planes Territoriales y en el de los Planes de Suelo Rústico. En la actualidad dicho convenio se recoge en el documento de Directrices de Ordenación Territorial que están en fase de tramitación por la Junta de Extremadura.

No obstante, se recomienda, por la complejidad que pudiera conllevar su aplicación por novedosa, aunque ya la Junta de Extremadura ha sido pionera en la realización de sendos estudios de paisaje en nuestra comunidad, la redacción con posterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley de las denominadas «Normas Técnicas de Planeamiento», que suponen una novedad de esta ley con respecto a la anterior y que se recogen en su artículo 56 y que sin duda contribuirán a clarificar cuantos aspectos sean relevantes para el cumplimiento de lo que ahora se exige en esta ley. Dichas normas deberían estar consensuadas entre las Consejerías competentes en materia de Medio Ambiente, Patrimonio y Cultura y de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Para que todo lo relacionado anteriormente no se convierta en una mera declaración de intenciones, la ley establece en su articulado los criterios de Ordenación Sostenible (artículo 10). Este artículo constituye la piedra angular sobre la que se apoyan las bases de un verdadero planeamiento sostenible, donde se relacionan una serie de condicionantes de carácter normativo y regulatorio sobre movilidad sostenible, dando preferencia a: los itinerarios peatonales y ciclista y a los servicios de uso públicos sobre el uso de vehículo privado, a la participación ciudadana, que debe estar contenida en las memorias con su correspondiente justificación, así como caminos escolares y perspectiva de género. No olvidemos que el sexo femenino, aunque en un porcentaje anecdótico en Extremadura, es más numeroso que el masculino. Será la primera Ley del suelo que recoja medidas concretas sobre perspectiva de género.

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

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

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

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

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

V

En sí misma, la denominación de la Ley constituye ya una declaración de intenciones. Su propia nomenclatura, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, escenifica claramente que se parte de lo mayor, el tejido sobre el que se definen nuestros núcleos de población, la organización y vertebración territorial, hasta llegar a lo menor pero no menos importante: el hecho urbano. La Ley no solo trata al suelo como elemento motor de nuestra economía, como un valor, sino que le reconoce sus características de sostenibilidad, confiriendo al suelo, al subsuelo, al vuelo e incluso al cielo, la protección necesaria. Así, la Ley pretende proteger fundamentalmente nuestro modo de vida, el de la población extremeña, que tradicionalmente ha vivido en armonía y equilibrio con su medio, cuidando esa necesaria vinculación de las personas con la tierra que habitan.

Partiendo de una realidad de núcleos de población dispersos y con una mayoría de municipios que no llegan a los 5.000 habitantes, esta ley proyecta el planteamiento inverso a la anterior: se simplifica la gestión en atención a los pequeños municipios, que suponen el 70% de nuestro territorio, se establecen las bases, se multiplican las herramientas y se simplifica la gestión. Por otra parte, nuestra sostenibilidad territorial pasa por contar con ciudades medias, las que se denominarán en esta ley como Núcleos de Relevancia Territorial, y regularlas de forma adecuada y establecer las necesarias relaciones para articular nuestro territorio, con los que ahora serán denominados Núcleos Base del Sistema Territorial. El ideario consistiría, como ya se constata de la realidad, en entender las comarcas como ciudades compuestas por barrios que lo constituyen sus propios municipios. De esta forma, nos encontraremos con equipamientos a nivel territorial, y los que lo son a nivel local.

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

La Ley pretende distinguir entre el concepto de vivienda, a la que tiene derecho la ciudadanía española por estar reconocida en la Constitución, que habitualmente se desarrollada en suelo urbano y a la que debe dar servicio la comunidad, de otros usos residenciales de diferente naturaleza, a los que no se vinculan los principios anteriores.

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

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

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

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

a) Participación ciudadana. Se configura como obligación el posibilitar la participación ciudadana desde el inicio de la elaboración de los instrumentos de ordenación, debiendo justificarse las acciones y relaciones participativas realizadas, así como las conclusiones y su integración en los planes. El empoderamiento de la ciudadanía debe ser irreversible, como elemento enriquecedor e imprescindible en la definición de nuestros modelos urbanos y en su gestión responsable. Se trata de reivindicar el derecho a la ciudad como derecho fundamental.

b) Urbanismo inclusivo y sostenible. La Ley establece unos criterios específicos de ordenación territorial y urbana que favorecen la consecución de los retos autonómicos en materia de sostenibilidad social, ambiental y económica, por considerarlas cuestiones clave para combatir el problema de despoblamiento de nuestros municipios. En este sentido, el Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, ya incorporó a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio una persona experta en cohesión social. Las diferentes Administraciones públicas

han de aplicar medidas de impulso respecto al urbanismo con perspectiva de género. Para ello, impulsarán al menos las siguientes medidas: formar a los empleados y empleadas públicos profesionales en urbanismo en materia de género; sensibilizar a las demás entidades, tanto públicas como privadas, que participan en los procesos urbanísticos; elaborar por parte de la Junta de Extremadura una guía de urbanismo con perspectiva de género.

c) Se establece todo un articulado con medidas específicas para la movilidad sostenible, para la justificación sobre perspectiva de género y caminos escolares, así como el fomento de la rehabilitación, regeneración y renovación urbana con medidas concretas que beneficien estas actuaciones.

d) Economía verde y circular. Con el objeto de favorecer el desarrollo rural y en atención a las características propias de nuestro territorio, se contemplan medidas específicas para posibilitar la implantación de las actividades y usos relacionados con la economía verde y circular. Calificaciones rusticas permitidas, bonificación del canon rústico, posibilidad de ejecutar planes especiales para estas actuaciones, son alguna de las medidas que esta ley propone.

e) Simplificación. La Ley reconoce la identidad y los procesos urbanísticos de los núcleos de base, en los que la dinámica urbanística es muy limitada. Por ello se contemplan mecanismos, adecuados a la simplicidad de los procesos que concurren en dichos municipios, que garanticen el cumplimiento de los derechos y deberes de las personas propietarias del suelo y la seguridad jurídica de las actuaciones.

f) Armonía con los procedimientos ambientales: Se pretende clarificar y abordar la armonía de la tramitación urbanística con la ambiental.

g) Coordinación de las administraciones: Es necesario coordinar todos los intereses sectoriales bajo una visión integradora, para ello la Ley reconoce una comisión de coordinación intersectorial para la agilización y simplificación de los procedimientos urbanísticos y territoriales.

h) Autonomía municipal. Con el objeto de apoyar la autonomía municipal, y dada la complejidad y responsabilidades derivadas del urbanismo, la Junta de Extremadura impulsará la consolidación y desarrollo de las Oficinas Técnicas Urbanísticas de ámbito supramunicipal. Nuestros municipios, tras 16 años de aplicación de la vigente ley del suelo, ya han alcanzado la suficiente madurez como para hacer frente a la aplicación eficaz de la norma. En este sentido, el mencionado Decreto 50/2016, de 26 de abril ya incorporó a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio representantes coordinadores de estas Oficinas Técnicas Urbanísticas subvencionadas por la Junta de Extremadura.

i) Competencias. La Ley plantea un nuevo escenario competencial considerando la realidad territorial de Extremadura y fomentando la autonomía municipal.

j) Transparencia. Con el objeto de facilitar el acceso de toda la ciudadanía, empresas y administraciones a la información urbanística y territorial de Extremadura.

k) Tramitación electrónica. Con el objeto de que las relaciones entre la ciudadanía, empresas y administraciones se realicen de forma electrónica.

VI

Esta ley consta de una disposición general, en la que se tratan los objetivos, principios, coordinación de administraciones, así como las definiciones, siete títulos con 188 artículos, diez disposiciones adicionales, quince disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

En el Título I se regulan las clases de suelo en consonancia con las definiciones del texto refundido del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el suelo se clasifica en: urbano, urbanizable y rústico. Se abandona la categoría de no consolidado y se reconoce el suelo rústico como la categoría básica del conjunto del suelo municipal, abandonando la desacertada denominación de no urbanizable.

En cuanto al suelo rústico, de modo tradicional la normativa urbanística reconoce al suelo rústico la naturaleza agropecuaria, forestal y cinegética, siendo esta afirmación una aproximación insuficiente centrada en los aprovechamientos monetizables que a corto o medio plazo generan altos rendimientos. Se obvian así otros aprovechamientos vinculados al

territorio y compatibles con sus valores que generan riqueza colectiva a largo plazo: montes de utilidad pública, paisajes de interés, patrimonio cultural y etnográfico, arquitectura popular, entornos de alta calidad para el esparcimiento y la práctica deportiva, turismo vinculado al medio natural o la formación e investigación ligada a la naturaleza, la agroindustria o las energías renovables, todos ellos encuentran en suelo rustico un soporte idóneo.

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

Es imprescindible considerar todo el mosaico de posibilidades de nuestro suelo con la necesaria simbiosis con la persona.

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

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

En el Título II, aborda la ordenación de la comunidad autónoma de Extremadura desde el punto de vista territorial y urbano, considerando los criterios que deberán aplicarse en función de sus respectivas escalas.

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

Las zonas verdes, espacios libres y otras dotaciones públicas se analizan desde el marco comarcal hasta lo local, de tal manera que la justificación de la necesidad de reservas se establecen de una forma global y no particularizada de un municipio, en coherencia con lo expresado con anterioridad en cuanto a las políticas seguidas en esta región que han permitido tener un tejido de servicios de calidad considerable y que nunca ha sido obtenido en desarrollo del planeamiento urbanístico debido a su escasa dinámica en lo que se refiriere a los municipios base. La Ley diferencia los sistemas generales supralocales que satisfacen las necesidades de las comarcas e integran a varios núcleos base del sistema territorial, de los sistemas generales urbanos de los núcleos de relevancia territorial, sistema del que carecen los núcleos de base.

Referente a la movilidad sostenible y la cohesión social, se establecen criterios de proximidad y diversidad de usos frente a las zonificaciones. La autonomía de la población está relacionada con la proximidad de los servicios y las formas de movilidad, por lo que se dará prioridad a estos criterios frente a criterios económicos o productivos. Se promueve la

creación de dotaciones destinadas a generar aparcamientos disuasorios situadas en coronas urbanas de todos los núcleos, con el objeto de reducir la presencia del coche en los núcleos urbanos y el consumo desmedido de espacio público, reduciendo así el destinado a las personas. Ello se complementa con otras formas de movilidad sostenible, como la creación de carriles bicis y transporte público interconectado. Los usuarios y las usuarias vulnerables de la vía (ciclistas, peatones y motoristas) se merecen una especial protección y priorización. Asimismo, se promueve la creación de secciones de tres niveles para los sistemas generales urbanos: área peatonal, carril bici, carril de transporte público y calzada para vehículos privados. Para su adecuada implantación se establece que se computarán, a efectos de dotaciones públicas, aparcamientos y viarios que contengan los niveles que establece la ley.

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

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

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

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

Aprehendiendo de nuestras comarcas, en atención a sus necesidades, así como con base en la experiencia en la aplicación de Instrumentos de Ordenación del Territorio, y en concreto de aquellas tres pioneras en la aplicación de Planes Territoriales, como lo fueron la Vera y Campo Arañuelo y entorno de Alqueva, se identifica la zonificación elaborada por los Planes Territoriales como válida para establecer la clasificación, categorización y regulación del suelo rústico, por lo que la Ley habilita el instrumento «Plan de Suelo Rústico» como desarrollo de los Planes Territoriales y cuyo ámbito será siempre supramunicipal. Este instrumento de carácter excepcional y voluntario, podrá ser solicitada por aquellos municipios de comarcas que así quieran regular su suelo rústico, o bien redactarse de forma excepcional, en atención al interés supramunicipal, para un ámbito que integre términos municipales colindantes que carezcan de planeamiento o cuya figura no contemple la ordenación y regulación del suelo rústico. En dicho caso, cuando estos municipios redacten su planeamiento general podrán optar por mantener la ordenación y regulación establecida por el Plan de Suelo Rústico, o bien realizar una propia siempre dentro de las determinaciones y objetivo de la ordenación territorial vigente.

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

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

Se recogen los proyectos de interés regional como proyectos para su inmediata ejecución de las administraciones, considerando la necesidad de consulta a la Consejería con competencias en materia de ordenación del territorio, pero estableciendo unas cautelas, con base en la experiencia de implantación, no conllevan obras de urbanización.

El capítulo tercero desarrolla los instrumentos de ordenación urbanística, manteniendo en general los instrumentos existentes. No obstante, la experiencia ha demostrado la dificultad de aprobación de Planes Generales ya que, en 16 años, menos del 15% de los municipios de los 388 han aprobado planes adaptados a la legislación vigente. La Ley trata por tanto de simplificar y agilizar las actuaciones municipales por lo que el Plan General de ordenación municipal se compone de dos documentos: el Plan General Estructural, con sometimiento al trámite ambiental y de competencia autonómica y el plan municipal detallado de competencia municipal. El municipio redactará un Plan General Estructural con las determinaciones de ese rango y la justificación de su adecuación a los planes de ordenación territorial, que será aprobado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Su aprobación habilita al Ayuntamiento a desarrollar la ordenación y determinaciones detalladas del mismo y a aprobarlo definitivamente. Las determinaciones estructurales se gradúan atendiendo a la población y rango de los núcleos, siendo más sencillas en los núcleos de base del sistema territorial.

A los instrumentos tradicionales y de sobra conocidos, se añaden en los de desarrollo las Normas Técnicas de Planeamiento con el objeto de facilitar la interpretación de esta ley. Tal y como se subraya en el artículo 56 que las regula, se establecen como instrumentos idóneos para establecer guías e interpretaciones a cuestiones relativamente novedosas como la participación ciudadana, la perspectiva de género aplicada al urbanismo, la aplicación práctica de la estrategia europea del paisaje, etc.

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

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

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

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

El Título IV se dedica a la ejecución de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Ya anunciaba la modificación de la Ley 2001 en el año 2010; «Por otro lado, la presencia en Extremadura de una amplia estructura municipal de pequeña dimensión poblacional condiciona enormemente su capacidad de gestión teniendo en cuenta la dificultad que comporta la asunción de las siempre complejas técnicas urbanísticas y las limitadas demandas de crecimiento en esos municipios. Por ello, resulta conveniente y necesario disponer modalidades sencillas de ordenación y gestión urbanísticas adecuadas a sus capacidades, estableciéndose su regulación en la disposición adicional tercera…». Este Título articula los sistemas, instrumentos y procedimientos para la ejecución y gestión de los planes de ordenación. La innovación establecida se refiere a la instrumentación de un sistema que, siendo garante de la equidistribución de beneficios y cargas del ámbito, permita la ejecución y gestión con instrumentos y procedimientos sencillos, ya que no precisan programación previa.

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

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

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

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

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

Y el Título VI, en el que se pretende acompasar y clarificar trámites de autorización. Se desarrollan las diferentes modalidades de autorizaciones clarificando las sometidas a control previo al inicio de la actividad o posterior. Los dos primeros capítulos desarrollan las distintas licencias urbanísticas, que engloban las autorizaciones que deben obtenerse antes de iniciar una actividad, y las comunicaciones previas y su procedimiento, por el que el que la persona o entidad promotora o interesada comunica a la administración las condiciones de uso o actividad que podrá ejercer, desde el momento en que presente la comunicación. En el capítulo tercero, se regula el uso y conservación de las edificaciones.

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

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

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

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

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

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

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

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

d) La igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, sin que pueda prevalecer desde el plano de la ordenación territorial discriminación de las personas con discapacidad o

por razón alguna o circunstancia personal o social, entendiendo que la función pública y el interés general en una sociedad diversa se fundamentan en la atención específica de las necesidades diferenciadas.

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

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

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

Artículo 3. *La ordenación territorial y urbanística como función pública.*

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

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

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

Artículo 4. *Coordinación de competencias y cooperación.*

1. Las competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio atribuidas en esta ley y en su desarrollo reglamentario a las administraciones públicas, se ejercerán en coordinación con las atribuidas para la gestión de otros intereses públicos en cuyo desarrollo se requiera ordenar, transformar, conservar o controlar el uso del suelo, correspondiendo a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística regular y facilitar la ejecución de tales actuaciones.

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

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

4. La Junta de Extremadura podrá prestar asistencia técnica y económica a la actividad urbanística de los municipios que posibilite el ejercicio efectivo y pleno de las competencias locales en la materia. A tal efecto se impulsará la articulación de una red territorial de Oficinas Técnicas Urbanísticas, cuyas funciones se establecerán reglamentariamente.

Artículo 5. *Definiciones legales.*

1. A los efectos de esta ley, se entiende por:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Uso hotelero: actividades destinadas al alojamiento temporal.

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

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

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

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

6. A efectos de gestión se definen:

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 6. *Clasificación del suelo.*

1. Las clases de suelo son: urbano, urbanizable y rústico.

2. Son suelo urbano los terrenos que:

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

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

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

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

3. El suelo urbanizable es el suelo clasificado como tal por los Planes Generales Municipales porque se considere necesarios e idóneo para su transformación e integración en la trama urbana. Se localizará preferentemente en colindancia con el suelo urbano.

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

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

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

1. Que constituyan vacíos integrados en la trama urbana o colindantes con ésta, carentes de servicios urbanos, que se ordenen para completarla y generen nuevos solares.
2. Que se actúe sobre el tejido preexistente en cualquiera de las siguientes modalidades:

a) Ámbito de suelo urbano en el que el plan delimite un sector para su reforma interior con el objeto de modificar o mejorar su ordenación por falta o insuficiencia de algún servicio urbano o de dotaciones públicas, o porque otorgue un aumento de aprovechamiento que requiera un reajuste de las dotaciones y precise nueva ordenación o urbanización.
b) Ámbito de suelo urbano en el que el plan delimite un sector para realizar una actuación integral de regeneración o renovación urbana.
c) Ámbito de suelo urbano en el que, sin necesidad de renovar la urbanización, se deban incrementar las dotaciones públicas para reajustar la proporción por prever un aumento del aprovechamiento superior al 10% del preexistente.

Artículo 8. *Solar.*

1. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que estén integradas legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuenten, por tanto, con acceso desde espacio público urbanizado perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica y alumbrado público, todos ellos de características suficientes para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico. Si existiera planeamiento, además de lo anterior, habrán de contar con ordenación pormenorizada y estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente.
2. Los terrenos incluidos en suelo urbano y suelo urbanizable sólo alcanzarán la condición de solar cuando se haya ejecutado el instrumento de ordenación y recibido por la administración las obras de urbanización exigibles incluidas, en su caso, las de conexión del sector con los sistemas generales existentes, ampliación o refuerzo.
3. La condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar licencia de edificación. No obstante, excepcional y motivadamente, se podrá autorizar la edificación y la urbanización simultáneas conforme al artículo 140.

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

1. Con objeto de hacer efectivas las diversas condiciones y protecciones que deban observarse en determinadas áreas de suelo rústico, los Planes Generales Municipales o las Planes de Suelo Rústico categorizarán las áreas de suelo rústico precisas y delimitarán las zonas de afección.
2. Los planes deberán adscribir a la categoría correspondiente las áreas de suelo rústico que, motivadamente, reúnan las siguientes circunstancias:

a) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico protegido las áreas de suelo rústico que, de forma motivada, deben ser objeto de protección de valores existentes tales como ecológicos, naturales, paisajísticos, culturales y otros análogos.
b) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico restringido los terrenos que, de forma motivada y objetiva, son vulnerables a distintos tipos y categorías de riesgos por lo que deben evitarse o limitarse la implantación de usos, actividades y edificaciones y los posibles desarrollos urbanísticos.
c) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico con asentamiento tradicional las áreas de suelo rústico constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
d) Reglamentariamente se podrán establecer subcategorías.

3. Con independencia de la categorización y de forma superpuesta, los planes que ordenen el suelo rústico establecerán las zonas de afección con limitaciones de usos o

trámites específicos por la existencia de áreas en las que legislación sectorial otorga protección específica al patrimonio natural o cultural, o por la existencia de bienes de dominio público y sus zonas de protección.

TÍTULO II

La ordenación territorial y urbanística

CAPÍTULO 1

Criterios de ordenación

Artículo 10. *Criterios de ordenación sostenible.*

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

1. Sostenibilidad:

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

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

c) La ordenación urbana debe favorecer:

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

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

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

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

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

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

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

2. Movilidad y accesibilidad:

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

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

1.º Los desplazamientos peatonales y ciclistas.

2.º El transporte público, de cualquier clase.

3.º El transporte colectivo, público o privado.

Para ello, los sistemas generales urbanos de nueva creación, deberán contener secciones que incluyan al menos los tres niveles anteriores. En los cascos históricos donde

la trama no permita desarrollar el primer y segundo nivel en condiciones de accesibilidad, se favorecerán las calles peatonales frente a las rodadas.

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

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

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

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

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

f) Establecerán las medidas de índole normativa y material precisas para lograr en su ámbito de actuación la accesibilidad universal de la población, conforme a los requerimientos establecidos legalmente con carácter de mínimos para los edificios de titularidad pública y privada, los equipamientos, las infraestructuras, los servicios y el transporte público.

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

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

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

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

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

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

3. Conservación del patrimonio cultural:

a) Favorecerán la conservación, recuperación y promoción del patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnográfico y la de los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos

arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales y/o las características propias de cada ámbito.

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

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

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

4. Eficiencia energética:

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

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

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

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

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

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

5. Perspectiva de género:

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

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

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

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

6. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística fomentarán la participación de toda la ciudadanía en el proceso de redacción, mediante la información y debate de las necesidades de los distintos grupos sociales. El proceso de participación se instrumentará mediante una memoria de participación que deberá contener al menos la relación de acciones realizadas, los colectivos participantes y las conclusiones.

Artículo 11. *Indicadores y estándares de sostenibilidad.*

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

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

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

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

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

6. En todo caso la evaluación comprenderá los criterios fijados en el artículo 10 de esta ley.

Artículo 12. *Indicadores y estándares de sostenibilidad urbana.*

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

Densidad:

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

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

Zonas verdes:

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

ZVL. Zonas verdes del sistema local: Superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado a parques y jardines o espacios libres, en calidad de sistema local de cada ámbito espacial en que se dividan a estos efectos los núcleos de relevancia territorial, o de cada núcleo de base del sistema territorial, por cada habitante de derecho del municipio o conjunto de núcleos de población.

Dotaciones públicas:

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

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

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

	Núcleos de relevancia territorial		**Núcleos de base del sistema territorial**	
Densidad				
	Mínimo	Objetivo	Mínimo	Objetivo
DP		65 hbt/ha		45 hbt/ha
DV	20 viv/ha	50 viv/ha	10 viv/ha	40 viv/ha
Zonas verdes				
ZVG	≥ 5 m^2/hbt		≥ 5 m^2/hbt	
ZVL	≥ 5 m^2/hbt		≥ 5 m^2/hbt	
Dotaciones públicas				
SDG	≥ 6,1 m^2/hbt		≥ 6,1 m^2/hbt	
SDL	≥ 1,6 m^2/hbt		≥ 1,6 m^2/hbt	

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

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

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

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

e) Los suelos de los sistemas generales y los de los sistemas locales se computarán independientemente, esto es, una misma superficie solamente podrá formar parte de un sistema dotacional. Igual regla se seguirá entre los sistemas generales de los núcleos de relevancia territorial y el sistema general supramunicipal del ámbito de planeamiento territorial en el que estos se encuadren.

CAPÍTULO 2

La ordenación territorial

Artículo 13. *Instrumentos de la ordenación territorial, de desarrollo y de intervención directa.*

La ordenación territorial se establece, en el marco de esta ley, mediante los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de ordenación territorial general:

a) Directrices de ordenación territorial.
b) Plan Territorial.

2. Instrumentos de ordenación territorial de desarrollo:

a) Plan de Suelo Rústico.
b) Plan Especial de Ordenación del Territorio.

3. Instrumentos de intervención directa:

a) Proyectos de Interés Regional.

Artículo 14. *Aplicación y eficacia de los instrumentos de ordenación territorial.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial tendrán carácter vinculante para las distintas administraciones públicas, así como para cualquier persona natural o jurídica. Asimismo, serán vinculantes para los planes, programas y proyectos de la administración pública y de las personas.
2. Los instrumentos de ordenación territorial establecerán sus determinaciones con indicación de la clase de cada una, que podrán ser las siguientes:

a) De aplicación directa, que vinculan en todos sus términos, incluso a los instrumentos vigentes, que habrán de ser adaptados conforme a las previsiones del planeamiento territorial.
b) Directrices. Vinculantes en cuanto a fines, corresponde a las Administraciones públicas, en cada caso, establecer y aplicar las medidas concretas para llevarlas a cabo.
c) Recomendaciones. Orientaciones que deben seguir las Administraciones y las personas, salvo justificación del cumplimiento de los objetivos de la ordenación territorial por otros medios. Entre otras:

– Previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas, de manera que las personas con movilidad reducida vean facilitado al máximo el acceso directo a los espacios públicos y a las edificaciones públicas y privadas, de acuerdo con la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
– Medidas para eliminar los tendidos aéreos y prever el soterramiento de los existentes. En todo caso, habrán de soterrarse las redes de servicios de los nuevos desarrollos residenciales y terciarios.

Artículo 15. *Efectos de su aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación territorial.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura y tendrán vigencia indefinida.
2. Las determinaciones de aplicación directa serán siempre vinculantes, por lo que prevalecerán frente a cualquier instrumento territorial y urbanístico que las contradigan.
3. Las directrices y recomendaciones que necesiten de la adaptación de otros instrumentos de ordenación territorial o urbanística serán de aplicación desde la publicación de la aprobación definitiva de dicha adaptación, siempre que se produzca en el plazo fijado. En caso contrario, entrarán en vigor al vencimiento de dicho plazo.

Artículo 16. *Modificación y revisión.*

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

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

2. Se entiende por modificación cualquier otra alteración distinta a la que deba dar lugar a la revisión.
3. La modificación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial se sujetarán a los mismos trámites prescritos para su aprobación, salvo la tramitación abreviada determinada en los propios instrumentos, que por su alcance no requieran la tramitación ordinaria.

Sección 1.ª Instrumentos de ordenación territorial general

Subsección 1.ª Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 17. *Directrices de Ordenación Territorial.*

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

2. Son sus objetivos:

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

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

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

3. Contendrán los siguientes estudios y determinaciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.º Protección frente a riesgos naturales y tecnológicos.

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

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

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

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

i) Programa de seguimiento de su implantación y eficacia.

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

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

Artículo 18. *Documentación.*

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

2. Se podrán desarrollar mediante Directrices Complementarias de Ordenación Territorial que estarán constituidas por el conjunto de determinaciones de aplicación directa, directrices o recomendaciones de desarrollo de las anteriores. Podrán tener carácter general o limitarse

a un área geográfica determinada o circunscribir su objeto a uno o varios aspectos concretos.

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

– Estrategias básicas y objetivos de ordenación territorial.
– Directrices, que comprenderá el conjunto de determinaciones que ha de definir el modelo territorial de la comunidad autónoma.

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

– Memoria de la metodología de trabajo.
– Análisis y diagnóstico de la situación territorial actual de Extremadura.
– Memoria de difusión y participación pública para la elaboración del avance de las Directrices de Ordenación Territorial.

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

Artículo 19. *Procedimiento de aprobación.*

1. La elaboración y aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial seguirá los siguientes pasos:

a) Acuerdo de redacción por decreto de la Junta de Extremadura, a propuesta de quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que expresará los objetivos y plazos para la redacción y designará su dirección técnica, que radicará en la Consejería que ostente la competencia en ordenación territorial y urbanística. El acuerdo se publicará en el Diario Oficial de Extremadura.
b) Informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura sobre el avance de las Directrices.
c) Aprobación del avance por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
d) Información pública del avance, consultas sectoriales y acciones del proceso participativo, durante un periodo no inferior a dos meses.
e) Aprobación por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio del anteproyecto de las directrices.
f) Aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura del proyecto de las Directrices de Ordenación Territorial.
g) Remisión a la Asamblea de Extremadura para su aprobación como Directrices de Ordenación Territorial, con rango de ley.
h) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

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

a) Acuerdo de redacción por resolución de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
b) Aprobación inicial por quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
c) Información pública por espacio no inferior a dos meses y consultas sectoriales por el mismo plazo.
d) Informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.
e) Resolución de la persona titular de la Consejería con competencias en materia de ordenación del territorio pronunciándose sobre las alegaciones e informes presentados.
f) Aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura.
g) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Artículo 20. *Seguimiento.*

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

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

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

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

Subsección 2.ª Plan Territorial

Artículo 21. *Plan Territorial.*

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

2. Objeto:

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

3. El plan contendrá las siguientes determinaciones:

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

1.º Movilidad y transporte público relacionado con la frecuencia y proximidad a las dotaciones y servicios públicos.
2.º Infraestructuras urbanas e infraestructuras vertebradoras.
3.º Dotaciones públicas y servicios supramunicipales.
4.º Telecomunicaciones.
5.º Gestión de residuos.
6.º Análisis y diagnóstico del potencial de explotación de energías renovables.

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

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

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

1.º Infraestructuras vertebradoras.
2.º Dotaciones públicas y servicios supramunicipales.
3.º Suelo para actividades productivas.

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

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

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

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

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

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

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

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

m) Programa de seguimiento de su implantación y eficacia.

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

Artículo 22. *Reglas sobre delimitación de los ámbitos de los Planes Territoriales.*

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

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

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

Artículo 23. *Bases de la regulación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

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

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

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

Artículo 24. *Documentación.*

1. El Plan Territorial contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

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

b) Memoria de participación con identificación de colectivos intervinientes y acciones realizadas.

c) Memoria de ordenación, con la definición y justificación de la propuesta, sus objetivos y determinaciones.

d) Evaluación Ambiental.

e) Estudio económico con la valoración de las acciones contempladas en el plan, temporización de su ejecución y orden de prioridad.

f) Normativa.

g) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación, que constará de los planos de información y de los planos de ordenación que se estimen necesarios.

2. El Plan Territorial, con la documentación que lo acompaña según lo estipulado en el presente artículo, se publicará en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura.

Artículo 25. *Procedimiento de aprobación.*

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

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

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

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

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

4. Informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

5. Aprobación definitiva por decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, del que se dará cuenta a la Asamblea de Extremadura.

6. Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Artículo 26. *Iniciativa de los municipios.*

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

Sección 2.ª Instrumentos de ordenación territorial de desarrollo

Subsección 1.ª Planes de Suelo Rústico

Artículo 27. *Planes de Suelo Rústico.*

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

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

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

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

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

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

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

2.º Regulación de usos y actividades.

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

Artículo 28. *Documentación.*

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

1. Memoria informativa, de análisis y diagnóstico del territorio a ordenar.
2. Memoria de ordenación, con la definición y justificación de la propuesta.
3. Evaluación ambiental.
4. Normativa.
5. Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la ordenación, sustanciada en la delimitación de las áreas de las diferentes categorías de suelo y la identificación y delimitación aproximada de las zonas de afección.

Artículo 29. *Procedimiento de aprobación.*

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

1. Acuerdo de redacción por resolución de quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio a instancia de las corporaciones locales del ámbito del plan. Los municipios que no hayan solicitado la redacción, podrán, con posterioridad, decidir que se aplique en su término municipal, por acuerdo plenario y publicación de dicho acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura.
2. Aprobación inicial por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
3. Información pública por espacio de dos meses y trámite de audiencia de los municipios del ámbito del plan por el mismo plazo. En el caso de tramitación abreviada, el periodo de información pública y el trámite de audiencia se reduce de dos meses a uno.
4. Informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
5. Aprobación definitiva por resolución de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
6. Publicación en el Diario oficial de Extremadura.

Artículo 30. *Plan de Suelo Rústico y planeamiento urbanístico. Interacción.*

1. Las determinaciones de los Planes de Suelo Rústico se impondrán a las que contengan los instrumentos de ordenación urbanística en vigor en los municipios que hayan asumido, mediante solicitud de redacción o acuerdo plenario, la eficacia del Plan de Suelo Rústico en su término municipal.
2. Los nuevos Planes Generales Municipales de municipios que hayan asumido un Plan de Suelo Rústico podrán mantener la vigencia de éste en sus respectivos ámbitos.
3. Las determinaciones de los Planes de Suelo Rústico serán aplicables en los municipios que carezcan de planeamiento y en aquellos que sólo cuenten con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y no hayan solicitado su inclusión en el ámbito del Plan, al menos hasta la aprobación de su Plan General Municipal.

Subsección 2.ª Plan Especial de Ordenación del Territorio

Artículo 31. *Plan Especial de Ordenación del Territorio.*

1. El Plan Especial de Ordenación del Territorio es el instrumento de desarrollo de los Planes Territoriales que tiene por objeto ampliar, regular detalladamente y complementar, o en su caso, modificar las determinaciones de los Planes Territoriales que se establezcan reglamentariamente.
2. El Plan Especial contendrá las determinaciones adecuadas a su finalidad concreta, que se ejecutarán mediante proyectos de obras y planes de gestión y servicios que

correspondan, a redactar y aprobar por los organismos administrativos competentes y entidades procedentes por razón de la materia.

Artículo 32. *Ordenación y gestión de asentamientos en suelo rústico.*

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

Artículo 33. *Documentación.*

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

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

Artículo 34. *Procedimiento de aprobación.*

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

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

Sección 3.ª Instrumentos de intervención directa

Subsección 1.ª Proyectos de Interés Regional

Artículo 35. *Proyecto de Interés Regional. Naturaleza y objeto.*

1. El Proyecto de Interés Regional es el instrumento de intervención directa en la ordenación territorial que diseña, con carácter básico, para su inmediata ejecución, obras de infraestructura, servicios, dotaciones e instalaciones que se declaren de interés regional debido a su particular utilidad pública o interés social. El proyecto debe incluir las obras de urbanización y conexión que sean necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones que sean su objeto.
2. Los Proyectos de Interés Regional podrán desarrollarse en cualquier clase de suelo y comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales, con excepción de suelo no urbanizable protegido que tenga algún tipo de protección especial o posea valores ambientales que sean incompatibles con el desarrollo del PIR.
3. Los Proyectos de Interés Regional serán de promoción pública.

Artículo 36. *Vinculación.*

1. Las determinaciones de los Proyectos de Interés Regional vincularán directamente a los Planes Generales Municipales, Planes de Suelo Rústico, Planes Especiales de Ordenación del Territorio y Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio que les afecten y serán ejecutables y directamente aplicables sin que sea preciso que éstos estén adaptados.
2. Los proyectos serán igualmente vinculantes en su ámbito de aplicación para planes, programas y proyectos de la administración y de las personas.
3. Los Proyectos de Interés Regional están jerárquicamente subordinados a las Directrices de Ordenación Territorial y a los Planes Territoriales.

Artículo 37. *Cautelas.*

1. Los Proyectos de Interés Regional que afecten a suelos que, conforme el planeamiento territorial o urbanístico, estén clasificados como suelo rústico protegido, sólo podrán aprobarse cuando los usos y actividades que contemplen sean congruentes con los valores objeto de protección. En estos casos se requerirá informe favorable del organismo que ostente la competencia sectorial en razón de los valores protegidos.
2. Los proyectos de interés regional no podrán abordar nuevos desarrollos urbanísticos. Estos requerirán en todo caso de la aprobación del plan urbanístico que corresponda.

Artículo 38. *Determinaciones y documentación.*

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

a) Identificación y justificación de la necesidad de su objeto y de su adecuación a los principios y fines de la actuación pública con relación al territorio.
b) Identificación de la administración o entidad pública promotora del proyecto.
c) Justificación de su interés regional, utilidad pública e interés social.
d) Localización de las obras, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él comprendidos, en todos sus aspectos; comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características tanto físicas como jurídicas.
e) Descripción y características técnicas del proyecto y del impacto medioambiental y socioeconómico de su ejecución.
f) Estudio paisajístico de los terrenos objeto del proyecto y de su entorno. Afección y propuestas de mitigación o corrección.
g) Estudio de la adecuación del proyecto a los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico en vigor que le afecten e identificación de las determinaciones de éstos que hayan de modificarse.
h) Plazos de inicio y de ejecución de las obras y supuestos de caducidad.
i) Estudio económico financiero justificativo de su viabilidad.
j) Previsiones que resulten de los estudios de carácter técnico que sean exigibles.

2. Reglamentariamente podrán determinarse requerimientos específicos para los proyectos de interés regional en función de su naturaleza y características.
3. El Proyecto de Interés Regional se estructurará en los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa.
b) Planos a escala adecuada. El plano de la localización de las obras vendrá georreferenciado.
c) En su caso, proyectos técnicos necesarios para la total definición de las obras.

Artículo 39. *Documentación complementaria.*

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

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

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

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

2. La documentación complementaria deberá ajustarse a la documentación aprobada previamente con el Proyecto de Interés Regional.

Artículo 40. *Procedimiento de aprobación y sus efectos.*

1. Los Proyectos de Interés Regional serán tramitados por la administración competente en razón de la materia de su objeto.

2. La elaboración y aprobación de los Proyectos de Interés Regional seguirá los siguientes pasos:

a) Presentación de la solicitud para su tramitación y aprobación ante la Consejería competente en razón de la materia de su objeto, acompañada de la documentación especificada en el Artículo 38 y de la que, en su caso, se establezca reglamentariamente.

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

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

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

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

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

g) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

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

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

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

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

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

4. La aprobación de los Proyectos de Interés Regional producirá los efectos propios de los planes urbanísticos, previstos en esta ley.

Artículo 41. *Ejecución.*

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

2. La Consejería competente por razón de la materia deberá realizar el seguimiento del desarrollo de las obras de ejecución del Proyecto de Interés Regional y evacuar, a su finalización, informe sobre la adecuación de lo ejecutado a lo establecido en dicho proyecto

de interés regional. Dicho informe será publicado en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura.

Artículo 42. *Caducidad.*

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

a) El incumplimiento de las condiciones impuestas en el acuerdo de aprobación.
b) El transcurso de dos años desde su aprobación definitiva sin que se hubiera iniciado su ejecución o cuando iniciada ésta se interrumpiera, sin la concurrencia justificada de causa mayor, durante más de dos años.
c) La imposibilidad de cumplir las previsiones contenidas en el proyecto.
d) La modificación sustancial de las condiciones que motivaron la ejecución del proyecto.

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

a) Los terrenos afectados recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanística que tuvieran con anterioridad a la aprobación del proyecto.
b) La administración autonómica, responsable de su ejecución, deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución.
c) Las personas titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la legislación general reguladora de la expropiación forzosa.

3. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento de declaración de caducidad de los Proyectos de Interés Regional.

Sección 4.ª Ordenación sectorial

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

Artículo 43. *Consulta sobre Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.*

1. La planificación de la administración en materia de infraestructuras, industria, turismo, servicios, equipamientos, y otras, que afecten sustancialmente al territorio, tendrán, a los efectos de esta ley, la consideración de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio. Estos planes deberán ajustarse a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial en la materia que constituya su objeto.
2. En su contenido se contemplará lo siguiente:

a) Análisis y diagnóstico en sus aspectos territoriales.
b) Definición de los objetivos de índole territorial.
c) Justificación de la coherencia del plan con los instrumentos de ordenación territorial en vigor.

3. Anteriormente a la aprobación de estos planes, deberá realizarse la consulta y constar informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, informe que versará sobre los aspectos territoriales del plan. En caso de ser el informe negativo, se convocará una mesa de concertación en el seno de la Comisión de Coordinación Intersectorial para lograr acuerdos sobre el interés prevalente.
4. La modificación o revisión de los planes con incidencia en la ordenación del territorio solamente requerirá nueva consulta a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio o, en su caso, a la Comisión de Coordinación Intersectorial, en lo que a esta ley se refiere, cuando suponga alteración de sus objetivos territoriales.

CAPÍTULO 3

La ordenación urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 44. *Instrumentos de la ordenación urbanística.*

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

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

a) Planes Especiales.
b) Catálogos.

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

a) Planes Parciales.
b) Estudios de Detalle.

4. Contribuyen a la ordenación urbanística y, en su caso, la complementan, los siguientes instrumentos:

a) Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
b) Normas Técnicas de Planeamiento.

Artículo 45. *Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.*

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

a) De ordenación estructural, que definen el modelo urbano del núcleo y su adecuación a las políticas territoriales. Su aprobación es de competencia autonómica.
b) De ordenación detallada, que desarrollan la ordenación pormenorizada de las determinaciones de ordenación estructural hasta el grado suficiente que permita la ejecución. Su aprobación es de competencia municipal.

2. Son determinaciones de ordenación estructural, las siguientes:

a) Identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio.
b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal con las mismas determinaciones que las establecidas en esta Ley cuando no esté asumido en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico.
c) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.
d) Señalamiento de los sistemas generales de rango supramunicipal en desarrollo de los Planes Territoriales.
e) Señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial.
f) Delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos, donde proceda.
g) Evaluación de la sostenibilidad urbana mediante la cuantificación de los estándares existentes y justificación de las medidas para alcanzar o mejorar, en su caso, los indicadores urbanísticos de sostenibilidad urbana definidos en esta Ley, en su caso, en los Planes Territoriales.

h) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales.
i) Reserva de viviendas de protección oficial en aplicación de las políticas de vivienda y legislación estatal.

3. Son determinaciones de ordenación detallada las necesarias para completar las de ordenación estructural de forma que pueda procederse a la ejecución del planeamiento sin necesidad de un instrumento de desarrollo. Tendrán esta consideración, al menos, las siguientes:

a) En suelo urbano el trazado pormenorizado del diseño urbano con viales, espacios públicos destinados a espacios libres o dotaciones públicas y espacios privados.
b) Usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas de edificación.
c) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones detalladas.

4. Las determinaciones podrán ser desarrolladas y concretadas reglamentariamente.

Sección 2.ª Instrumento de planeamiento general

Artículo 46. *Plan General Municipal.*

1. El Plan General Municipal tiene por objeto establecer la ordenación urbanística de los municipios de Extremadura y la planificación de su desarrollo.
2. El ámbito de los Planes Generales Municipales será el término municipal, de conformidad con las reglas establecidas, en su caso, en los Planes Territoriales.
3. El Plan General Municipal estará compuesto por:

a) Plan General Estructural. Es el documento que contiene las determinaciones estructurales que definen el modelo territorial y urbano del municipio y la justificación de su adecuación a los planes de ordenación territorial. El Plan General Estructural debe justificar su adecuación a los Criterios de Ordenación Sostenible propios de sus determinaciones.
b) Plan General Detallado. Es el documento que desarrolla las determinaciones del Plan General Estructural definiendo la ordenación detallada y pormenoriza las medidas adoptadas para la consecución de los Criterios de Ordenación Sostenible.

Artículo 47. *Plan General Estructural.*

1. El Plan General Estructural deberá contener:

a) Análisis y diagnóstico del ámbito del plan desde el punto de vista ambiental, social y económico.
b) Objetivos generales del modelo territorial y urbano.
c) Estrategias de revitalización del núcleo existente y alternativas de ordenación y, en su caso, de crecimiento, con justificación de la alternativa elegida.
d) Estrategias y, en su caso, normas de ordenación para favorecer la cohesión social y la ordenación con perspectiva de género en los términos definidos en esta ley.
e) Normas, recomendaciones o criterios orientativos de desarrollo de la ordenación detallada, y régimen transitorio hasta la aprobación definitiva del Plan General Detallado.

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

a) No será preciso regular la categorización, ordenación y regulación del suelo rústico cuando esté asumido en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico.
b) Los municipios de relevancia territorial deberán contener, además las determinaciones estructurales definidas en los apartados e, y f del artículo 45.2. Deberá acompañarse, en su caso, de la justificación de cálculo del aprovechamiento y los coeficientes homogeneizadores.

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

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

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

c) Evaluación ambiental.

d) Memoria de viabilidad económica y social.

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

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

Artículo 48. *Plan General Detallado.*

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

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

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

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

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

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

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

b) Normativa.

c) Evaluación de la sostenibilidad económica.

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

Artículo 49. *Procedimiento de aprobación.*

1. La iniciativa para redactar los Planes Generales Municipales será municipal.

2. La formulación del Plan General Estructural se iniciará con carácter previo o simultáneo al Plan General Detallado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

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

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

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

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

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

o) Informe del Plan General Detallado de la Dirección General con competencias en materia de medio ambiente, que será vinculante en la comprobación de no afectación negativa a las medidas ambientales de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General Estructural.

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

q) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

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

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

corresponderá la concertación, previo trámite de audiencia a todos los municipios afectados. La decisión de la Consejería será vinculante.

Artículo 50. *Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.*

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

a) La vinculación de los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones al destino que resulte de las determinaciones del plan.
b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones o instalaciones de conformidad con lo regulado en el artículo 142.
c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas o entidades.
d) La ejecutoriedad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación de la Administración de los medios de ejecución forzosa.
e) La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupar los terrenos, edificaciones, construcciones o instalaciones cuando se prevean obras públicas ordinarias o sistemas de expropiación, incluyendo los terrenos exteriores para la conexión de infraestructuras y servicios urbanos.
f) La publicidad del contenido completo del Plan General Estructural.
g) La facultad para la redacción del Plan General Detallado.
h) La facultad para la promoción de los ámbitos que deben desarrollarse mediante Planes Especiales y Planes Parciales.

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

a) La vinculación de los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones al destino que resulte de las determinaciones del plan.
b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones o instalaciones de conformidad con lo regulado en el artículo 142.
c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas o entidades.
d) La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupar los terrenos, edificaciones, construcciones o instalaciones cuando se prevean obras públicas ordinarias o espacios públicos a obtener por el sistema de expropiación.
e) La publicidad del contenido completo del Plan General Detallado.

3. Los planes entrarán en vigor al día siguiente de su publicación y tendrán vigencia indefinida.
4. La revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación.
5. Cualquier modificación deberá contener un documento refundido de forma que el Plan Municipal se mantenga actualizado.
6. Los Planes Generales Estructurales no podrán modificarse en el primer año de su vigencia, excepto para su adaptación, si procede, a los instrumentos de ordenación territorial.
7. La revisión de los Planes Generales Municipales se realizará cuando se den las condiciones que ellos mismo determinen y siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Modificación de modelo urbano definido.
b) Modificación que, por sí misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia, impliquen un incremento superior al 50% del suelo urbano; salvo en los casos que tengan por objeto la calificación o clasificación de terrenos para usos productivos o terciarios.

Sección 3.ª Instrumentos complementarios del planeamiento

Artículo 51. *Plan Especial.*

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

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

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

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

c) La ordenación de actividades turísticas o productivas.

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

e) El desarrollo de sistemas generales.

f) La protección del paisaje.

g) La regulación de asentamientos en suelo rústico.

h) Cualquier otro análogo.

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

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

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

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

a) Memoria justificativa.

b) Normativa.

c) Documentación gráfica.

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

8. El procedimiento de aprobación y modificación de los planes especiales se desarrollará reglamentariamente.

Artículo 52. *Catálogo.*

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

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

3. El catálogo podrá formar parte del Plan de Suelo Rústico, Plan General Municipal o de Planes Especiales, o ser un instrumento independiente, en cuyo caso, su iniciativa y tramitación serán las previstas para los planes especiales, salvo la aprobación definitiva que

se realizará por la Junta de Extremadura o por el Ayuntamiento, en función de sus competencias sobre determinaciones estructurales y detalladas.

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

5. Sus determinaciones y contenido se desarrollarán reglamentariamente.

6. El procedimiento de aprobación cuando se tramite como instrumento independiente y su modificación, se desarrollará reglamentariamente.

Sección 4.ª Instrumentos de desarrollo del planeamiento

Artículo 53. *Plan Parcial.*

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

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

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

4. La ordenación detallada del Plan Parcial deberá ser congruente con la ordenación estructural y los objetivos de ordenación establecidos para dicho sector. En sectores de suelo urbanizable deberán definir los sistemas generales adscritos al sector y las obras de conexión o refuerzo con las redes y servicios existentes, incluido el transporte público.

5. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones detalladas:

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

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

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

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

b) Normativa.

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

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

7. El procedimiento de aprobación y modificación de los Planes Parciales se desarrollará reglamentariamente.

Artículo 54. *Estudio de Detalle.*

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

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

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

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

2. Los estudios de detalle no podrán, en ningún caso, modificar determinaciones estructurales, ni establecer nuevos usos y ordenanzas.

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

4. El procedimiento de aprobación de los estudios de detalle se desarrollará reglamentariamente.

Artículo 55. *Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.*

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

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

Artículo 56. *Normas técnicas de planeamiento.*

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

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

CAPÍTULO 4

Normas comunes de los procedimientos

Artículo 57. *Normas comunes.*

1. La iniciativa para la formulación de los instrumentos será pública o privada según la regulación de esta ley.

2. Los instrumentos de planeamiento serán redactados por el personal técnico competente.

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

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

5. Los trámites y aprobaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán publicarse en el Boletín oficial correspondiente y en la sede electrónica de la administración que sea competente para dicha tramitación, incluyendo la documentación completa del instrumento. El cómputo del plazo de exposición púbica se iniciará al día siguiente de la última publicación.

6. Se deberá depositar una copia de todos los planes de ordenación con aprobación definitiva en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, con anterioridad a su publicación.

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

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

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

Artículo 58. *Competencias para la aprobación de los planes de ordenación.*

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

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

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

a) Plan General Detallado.
b) Plan Parcial.
c) Plan Especial.
d) Estudio de Detalle.
e) Catálogo. Determinaciones de ordenación detallada.

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

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

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

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

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

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

4. El incumplimiento de la subsanación de deficiencias de los apartados c) y d) del punto anterior, en los dos años siguientes a su evacuación determinará la caducidad del procedimiento, previa audiencia al ayuntamiento interesado.

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

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

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

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

Artículo 59. *Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.*

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

2. Será obligatoria la inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de todos los instrumentos de ordenación y gestión territorial y urbanística aprobados definitivamente, incluidas sus modificaciones y revisiones, con carácter previo a su publicación.

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

3. Será obligatoria la inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de las calificaciones rústicas autorizadas.

4. En el registro se tomará razón y se depositará un ejemplar en soporte digital con garantía jurídica de autenticidad e integridad de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de gestión, incluidos los convenios, así como de los estatutos de consorcios y demás entidades que se determinen reglamentariamente por su relación con la ejecución y gestión urbanística.

5. El Registro será de consulta y acceso público y se establecerá reglamentariamente la consulta, obtención de copias, emisión de certificaciones y cuantas otras normas sean necesarias para su funcionamiento.

Artículo 60. *Suspensión de la vigencia de los planes.*

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

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

TÍTULO III

Régimen del suelo

CAPÍTULO I

Derechos, deberes y régimen de utilización

Sección 1.ª Normas comunes a todas las clases

Artículo 61. *Disposiciones generales.*

1. La utilización del suelo, subsuelo y vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con su clasificación, asegurando que los mismos se utilicen en congruencia con la función social de la propiedad, y garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas en coordinación con la legislación sectorial. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto en las leyes o instrumentos de ordenación.

2. Las condiciones de uso del suelo y las edificaciones establecidas por el planeamiento territorial y urbanístico no conferirán derecho a las personas propietarias a exigir indemnización, salvo en los supuestos previstos en las leyes.

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

4. La participación de la comunidad en las plusvalías y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre las entidades y personas afectadas, se producirán en los términos previstos en la presente ley.

Artículo 62. *Derechos y deberes básicos.*

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

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

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

c) A solicitar y obtener información urbanística.

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

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

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

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

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

Artículo 63. *Subrogación real.*

La transmisión de fincas y construcciones no modificará la situación de la persona que ostente su propiedad respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por actos de ejecución derivados de la misma. La nueva persona titular de la propiedad queda subrogada en los derechos y deberes en el lugar y puesto de la anterior persona propietaria asumidas por ésta frente a la administración competente o ante las Entidades Urbanísticas colaboradoras, en los términos referidos en la legislación básica del estado.

Sección 2.ª Régimen del Suelo Rústico

Subsección 1.ª Derechos y deberes

Artículo 64. *Derechos de las personas propietarias de suelo rústico.*

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

Artículo 65. *Deberes y limitaciones de las personas propietarias de suelo rústico.*

1. Las personas que ostenten la propiedad de suelo rústico tienen los siguientes deberes:

a) Conservar y mantener el suelo y su cubierta vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud pública y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general, incluido el ambiental, evitando la contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, y la contaminación lumínica del cielo.

b) Permitir realizar a la Administración las actuaciones de conservación o restauración necesarias para garantizar la seguridad y salud pública.

c) Para obtener la autorización de edificaciones, construcciones e instalaciones, será requisito indispensable la adecuada integración paisajística, justificada y acreditada técnicamente mediante el estudio de las condiciones iniciales del paisaje, las alternativas realizables y la motivada elección de la solución propuesta. Se contemplarán aspectos visuales, perspectivas, composiciones formales, cromáticas, texturas, valores culturales y tradición constructiva.

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

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

a) No podrán realizarse obras, edificaciones o actos de división del suelo que supongan riesgo de formación de nuevo tejido urbano. A estos efectos, no suponen riesgo de formación de nuevo tejido urbano las rehabilitaciones, reformas o ampliaciones de edificaciones existentes previamente autorizadas.

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

c) Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

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

a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.

b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.

c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano.

d) La existencia previa de tres edificaciones que resulten inscritas, total o parcialmente, en un círculo de 150 metros de radio. Al modo en que ha de trazarse el referido círculo y al cómputo de las tres edificaciones le serán de aplicación las siguientes reglas:

1.ª Tanto la representación del entorno, como los posibles círculos a trazar, se realizarán en proyección sobre plano horizontal y nunca en dimensión real sobre la superficie del terreno.

2.ª Los círculos que, incluyendo la edificación a autorizar, se tracen con objeto de verificar el cumplimiento de lo previsto en este apartado, tendrán como única condición geométrica la dimensión del radio igual a 150 metros, pudiendo tener su centro en cualquier punto del plano horizontal.

3.ª Los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción se computarán como un único elemento, cuando éstas compartan titularidad y uso urbanístico.

4.ª Serán computables a estos efectos las edificaciones de uso residencial, salvo los residenciales autónomos vinculados conforme a lo previsto en el artículo 67.3.b de esta Ley.

5.ª No serán computables las edificaciones destinadas a usos vinculados a la naturaleza del suelo rústico que, por su índole, superficie de implantación, ubicación del recurso a explotar o de la infraestructura a la que dan servicio, deban emplazarse en suelo rústico, y comprenderán a estos efectos los siguientes:

− Uso agropecuario: explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme o independiente a la naturaleza del terreno, incluyendo los núcleos zoológicos, la cría de caracoles, insectos u otros animales.

− Extracción de recursos mineros: explotaciones a cielo abierto, sin transformación, almacenaje o venta.

− Instalaciones de producción de energías renovables: que utilicen la energía del sol o el viento, incluyendo las construcciones y edificaciones complementarias.

− Estaciones de servicio, incluyendo las construcciones y edificaciones complementarias, como marquesinas para surtidores de combustible y recarga eléctrica, casetas, pequeñas tiendas, instalaciones para lavado de coches, gasocentros, y otras que complementen a la estación de servicio.

− Plantas de carbón: realización de hornos para la producción de carbón vegetal y naves de almacenamiento de la propia producción.

6.ª No se computarán las edificaciones de uso dotacional público que, por su índole o superficie de implantación, deban emplazarse en suelo rústico.

7.ª No se computarán las edificaciones que, careciendo del correspondiente título habilitante, fueran susceptibles de las acciones previstas en los artículos 172 y 174 de esta Ley.

8.ª No se computarán las edificaciones que pudieran estar en situación de fuera de ordenación o de disconformidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 142, únicamente cuando la edificación o instalación a autorizar sea de uso terciario, industrial o agroindustrial, ya sea de nueva planta o ampliación de una existente previamente autorizada. Las situaciones de fuera de ordenación o de disconformidad se acreditarán mediante certificación municipal.

Artículo 66. *Construcciones en suelo rústico.*

1. En suelo rústico, en ausencia de otras determinaciones del planeamiento de ordenación territorial o urbanística, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta deberán observar las siguientes reglas:

a) Serán aisladas.

b) Serán adecuadas al uso o explotación a los que se vinculen y guardarán estricta proporción con sus necesidades.

c) Se situarán a una distancia no menor de 300 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que aquel cuente con una actuación urbanizadora aprobada por el órgano competente para ello. Esta regla se exceptuará en los supuestos siguientes:

− Infraestructuras de servicio público.

− Estaciones de servicio aisladas.

− Instalaciones o edificaciones destinadas a uso productivo-industrial o agroindustrial, ya sean de nueva implantación, ya se trate de ampliaciones de otras previamente existentes siempre que conformen una única unidad productiva y compartan titularidad y uso urbanístico, aunque presentaran separación física con las previamente existentes.

− Las edificaciones de uso dotacional.

− Las ampliaciones de edificaciones, construcciones e instalaciones con previa resolución favorable de calificación rústica o titulo habilitante equivalente.

− Las instalaciones para la producción de energías renovables destinadas al autoconsumo. En este caso, dichas instalaciones deben ser ejecutadas con carácter provisional y con los condicionantes y efectos previstos en el artículo 154. La vocación de permanencia deberá ir acompañada de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico. Se favorecerá la reversibilidad de las instalaciones y construcciones sujetas a temporalidad empleando materiales, técnicas y recursos adecuados que puedan biodegradarse, desmontarse o ser reutilizados posteriormente.

d) Se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

e) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior.

f) Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje. En el caso de actuaciones sobre bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural o artístico o sus entornos, deberá respetarse el campo visual y la armonía del conjunto.

g) Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar de la finca de menor impacto visual y ambiental y fuera de suelos de alto valor agroecológico; si bien, cuando se trate de almacenamiento o regulación de agua de riego, se dará prioridad a la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.

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

Subsección 2.ª Condiciones de usos y autorización

Artículo 67. *Usos y actividades en suelo rústico.*

1. En el suelo rústico se distinguen los siguientes tipos de usos: naturales, vinculados, permitidos, autorizables y prohibidos.

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

3. Se consideran usos vinculados los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

e) Residencial autónomo.

f) Equipamientos e infraestructuras públicos y privados.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 68. *Autorización de usos en suelo rústico.*

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

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

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

Artículo 69. *Calificación rústica.*

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

2. La obtención de la calificación rústica es un requisito indispensable previo a la licencia o comunicación municipal procedente.

3. La competencia para otorgar la calificación rústica corresponde a los Municipios cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la actividad se desarrolle sobre suelo no categorizado como suelo rústico protegido, ni como suelo rústico restringido.

b) Que el uso esté regulado en el planeamiento vigente, con sus correspondientes parámetros de intensidad y condiciones de implantación.

c) Que la actuación no esté sujeta a Autorización Ambiental Integrada o Unificada, a Comunicación Ambiental Autonómica, o a Evaluación de Impacto Ambiental, tanto ordinaria como simplificada.

d) Que el municipio sea un núcleo de relevancia territorial o que, siendo un núcleo de base del sistema territorial forme parte de una asociación o mancomunidad de municipios con Oficina Técnica Urbanística, que deberá evacuar los informes procedentes.

4. La competencia para otorgar la calificación rústica corresponde a la Junta de Extremadura en los siguientes casos:

a) Sobre suelo rústico protegido o restringido.

b) En ausencia de planeamiento, o cuando el planeamiento existente no regule el uso pretendido, con sus correspondientes parámetros de intensidad y condiciones de implantación.

c) Cuando la actuación esté sujeta a Autorización Ambiental Integrada o Unificada o a Comunicación Ambiental Autonómica, o a Evaluación de Impacto Ambiental, tanto ordinaria como simplificada.

d) En núcleos de base del sistema territorial, que no estuviesen integrados en una asociación o mancomunidad de municipios con Oficina Técnica Urbanística, que en su caso, debería evacuar los informes procedentes.

e) Cuando la implantación del uso afecte a más de un término municipal.

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

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

7. En el caso de las edificaciones, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras que deban ser ejecutadas o desarrolladas por particulares la calificación rústica se entenderá implícita, cuando sea favorable, en el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

8. La calificación rústica contendrá:

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

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

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

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

e) El periodo de vigencia.

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

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

9. Tramitación:

a) La solicitud de calificación rústica se presentará en el ayuntamiento acompañada de proyecto básico que defina la actuación y la inversión, así como de la documentación ambiental precisa conforme su normativa sectorial.

b) El ayuntamiento, previa evacuación de informes técnico y jurídico, resolverá cuando sea competente, o cuando no lo sea, la remitirá a la Junta de Extremadura para que resuelva sobre la misma, e informará a la persona interesada sobre dicha remisión.

c) El transcurso del plazo de tres meses sin notificación de la resolución de calificación rústica sólo podrá entenderse en sentido desestimatorio.

d) Del acto administrativo por el que se otorgue la calificación rústica, se tomará razón en el Registro de la Propiedad con carácter previo al otorgamiento de la autorización municipal.

e) Las calificaciones rústicas otorgadas por los municipios en el ejercicio de sus competencias, deberán ser comunicadas a la Junta de Extremadura para su inclusión en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. Los municipios están obligados a mantener actualizada la información sobre las condiciones y vigencia de las calificaciones otorgadas.

Artículo 70. *Requisitos de la calificación rústica.*

1. La calificación rústica deberá cumplir con los requisitos establecidos en esta ley y los que pudieran establecerse reglamentariamente.

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

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

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

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

d) En el caso de dotaciones o infraestructuras de titularidad pública, no será aplicable el canon.

3. La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 hectáreas, pudiendo vincularse fincas completas o parte de ellas. Solo los planes territoriales podrán establecer un valor para este mínimo absoluto. Tanto el planeamiento territorial como el urbanístico podrán establecer valores superiores a 1,5 hectáreas.

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

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

En los usos dotacionales, productivos, agropecuario y terciarios y los destinados a alojamientos turísticos o estaciones de servicio, en la resolución por la que se acuerde el otorgamiento de la calificación rústica y a instancias del interesado, podrá disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los indicadores de sostenibilidad territorial. Será condición

imprescindible para acceder a la disminución, la conformidad de la iniciativa sujeta a calificación con la normativa urbanística aplicable.

En el procedimiento de calificación rústica de competencia municipal, una vez instruido el mismo e inmediatamente antes de la resolución, el municipio formulará solicitud de informe favorable a la Dirección General con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, acompañada de un informe acreditativo del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

En el procedimiento de calificación rústica de competencia autonómica, la resolución que ponga fin al mismo, deberá pronunciarse, previo informe del órgano autonómico competente, sobre la disminución de la parcela mínima exigible.

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

5. La calificación rústica de usos autorizables requiere la justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Artículo 71. *Asentamientos en suelo rústico.*

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

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

Se reconoce la iniciativa privada para la promoción y desarrollo de nuevos asentamientos en suelo rústico. La solicitud contendrá una expresión de la capacidad y solvencia de los promotores, la definición del proyecto empresarial y su contribución al desarrollo de la economía verde y circular e indicará de las inversiones necesarias para su ejecución. Asimismo, habrá de incluir una justificación de la compatibilidad con la ordenación territorial y urbanística de la zona. Esta solicitud será examinada por el órgano competente para la modificación de los planes territoriales y, en caso de que considere que quienes la promueven cuentan con la adecuada capacidad y solvencia económica y técnica para llevarla a cabo, que el proyecto lleva ínsito un interés general relevante, es coherente con el modelo territorial vigente y conforme con las exigencias medioambientales, sin generar peligro de creación de núcleos urbanos, y que contribuye al fomento del desarrollo de una economía verde y circular, podrá iniciar la tramitación de la modificación del Plan Territorial por el procedimiento de tramitación abreviada, a los efectos de incluir en el mismo las determinaciones indicadas en el párrafo anterior, así como cualquier otra que resulte necesaria para el establecimiento del nuevo asentamiento.

Una vez aprobada la modificación del Plan Territorial, las personas físicas o jurídicas que hayan promovido la iniciativa, en el plazo que se establezca al efecto, deberán presentar la documentación necesaria para la tramitación del correspondiente Plan Especial de Ordenación del nuevo asentamiento con el contenido establecido reglamentariamente, así como las garantías que se les exijan para asegurar la efectiva implantación del nuevo asentamiento.

La comunidad autónoma y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus competencias, con las personas particulares interesadas, los convenios que resulten adecuados para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de los nuevos asentamientos rústicos con la finalidad de fomentar el desarrollo rural y la economía sostenible.

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

El sector estará constituido por un ámbito de obligada continuidad física, admitiéndose las posibles excepciones de los casos en que se incluyan en el sector dominios públicos o se precise emplazar infraestructuras básicas de manera discontinua al ámbito principal.

En el sector podrán incluirse, excepcionalmente, parcelas vacantes cuya superficie y morfología sea similar a las que constituyen el asentamiento y tengan su origen en la misma actuación carente de legitimidad, siempre que estén insertas en la trama constituida por los caminos o viales que les proporcionan acceso, que no se ubiquen en los bordes exteriores del asentamiento y que no se originen por una parcelación irregular posterior a la fecha de entrada en vigor de esta ley.

La inclusión o exclusión de estas parcelas deberá justificarse en el Plan Especial Urbanístico de Asentamiento Irregular, que podrá incluir además otros criterios diferentes a los expresados en el párrafo anterior, que igualmente deberán estar justificados en la coherencia de la ordenación proyectada, la adecuada contribución a la gestión del asentamiento y la mitigación de los efectos negativos sobre el medio ambiente.

Las parcelas vacantes incluidas en el ámbito del asentamiento tendrán como destino preferente la implantación de elementos comunes, como infraestructuras y espacios libres. Excepcionalmente, podrán ser objeto de actos de edificación, construcción o instalación, en las condiciones que establezca el Plan Especial Urbanístico de Asentamiento Irregular.

Tendrán la consideración de parcelas vacantes, a los efectos de este artículo, aquellas parcelas sobre las que no existan construcciones, instalaciones u obras y también aquellas parcelas que, aun contando con las anteriores, las actuaciones realizadas se encuentren incursas en algún procedimiento, administrativo o judicial, de protección de la legalidad urbanística.

Para la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas será indispensable que se hayan cumplido las actuaciones previstas en el Plan Especial y que, por tanto, se encuentren ejecutadas, en condiciones de funcionamiento, las infraestructuras y las medidas encaminadas a compensar los impactos generados.

El Plan Especial Urbanístico de Asentamiento Irregular establecerá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución necesarias para la regularización del asentamiento, que podrán ser las previstas en el Titulo IV de esta ley, según las características de cada ámbito.

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

a) Importe igual al 2% del valor catastral de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes.

b) Periodicidad anual.

c) Inicio de la obligación de abono: la anualidad en la que entre en vigor el plan que delimite el asentamiento.

d) Duración de la obligación: hasta la completa ejecución de las determinaciones del Plan Especial de asentamiento correspondiente, previa constitución de la entidad autónoma de conservación.

e) El importe del canon se destinará al patrimonio público municipal, para acometer las medidas ambientales compensatorias que determine la ordenación territorial.

5. Los asentamientos irregulares inviables permanecerán con tal consideración, sujetos al canon correspondiente, hasta su extinción.

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

a) La delimitación del ámbito de aplicación con la relación de bienes que deberán integrarse obligatoriamente en la entidad autónoma de conservación.

b) La aplicación ejecutiva de las condiciones previstas en la ordenación territorial, o, en su defecto y en su caso, las del plan general municipal.

c) La definición detallada de las infraestructuras que deban ser ejecutadas, que serán las mínimas indispensables.

d) Las medidas ambientales a adoptar.

e) El estudio de viabilidad económica.

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

7. La entrada en vigor del plan especial de asentamiento llevará implícito el otorgamiento de las calificaciones rústicas, para todas las edificaciones, construcciones e instalaciones, en él previstas, dentro del ámbito. No obstante, estarán sujetas al preceptivo trámite de autorización o comunicación municipal.

8. Podrán presentarse, simultáneamente con el plan especial de asentamiento y ante la administración competente, proyectos de reparcelación para adaptar el régimen de propiedad a la realidad existente o pretendida.

Sección 3.ª Régimen del Suelo Urbano y Urbanizable

Artículo 72. *Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable.*

1. En los terrenos clasificados como suelo urbanizable las personas que ostenten la propiedad tienen derecho a:

a) Aplicar el régimen del suelo rústico hasta que se promueva su urbanización.

b) Promover su transformación urbanística mediante la redacción del instrumento de desarrollo, cuando proceda, y la urbanización de acuerdo con lo previsto en la Ley y en los planes de ordenación.

c) Participar en la ejecución de las actuaciones urbanísticas en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, para urbanizar los terrenos y que alcancen la condición de solar, previa aprobación del instrumento de gestión requerido y la obtención de la autorización correspondiente, de conformidad con el procedimiento regulado en el título IV de la ley.

d) Percibir el correspondiente justiprecio, cuando la administración hubiera determinado el sistema de expropiación o cuando voluntariamente antes de la aprobación del Programa de ejecución hubiera renunciado a intervenir en el desarrollo urbanístico.

e) El aprovechamiento urbanístico susceptible de los terrenos, previo cumplimiento de los deberes asociados a su transformación urbanística.

f) Edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, conforme a las condiciones establecidas en la presente Ley.

2. Las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo urbanizable tienen el deber de:

a) Aplicar el régimen del suelo rústico hasta que se promueva su urbanización.

b) Participar en los deberes y cargas derivados de las actuaciones de transformación urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. A tal efecto, deberán ceder gratuitamente el viario público resultante de la ordenación, así como las zonas verdes, espacios libres y suelos para dotaciones públicas locales y generales que defina el Plan General Municipal o el planeamiento de desarrollo en aplicación de los criterios de ordenación urbanística.

c) Entregar al Ayuntamiento la superficie de suelo, libre de cargas de urbanización, precisa para materializar el porcentaje del aprovechamiento del sector fijado por el planeamiento en aplicación de esta ley, en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generada.

d) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización y la conexión con las redes e infraestructuras urbanas, así como su ampliación o refuerzo de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

Artículo 73. *Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano.*

1. Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano tienen el derecho a:

a) Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

b) Las personas propietarias de suelo urbano carentes de la condición de solar tienen además el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar. Este derecho podrá ejercitarse de forma individual o conjunta con otras personas que ostenten la propiedad de terrenos en las mismas condiciones.

2. Las personas propietarias de suelo urbano tienen el deber de:

a) Edificar solicitando y obteniendo las autorizaciones administrativas preceptivas y, en su caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de la autorización para su ocupación.

c) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.

d) Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano carentes de la condición de solar tienen además el deber de completar a su costa la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo la cesión gratuita al municipio de los terrenos afectados por las alineaciones en proporción no superior al 15% de la superficie de la parcela a edificar, siempre que sobre la parcela restante se pueda materializar el aprovechamiento previsto por el planeamiento, computado sobre la parcela original. En caso contrario, se indemnizará bien el aprovechamiento correspondiente al exceso de superficie cedida sobre el 15%, bien el aprovechamiento no materializable como consecuencia de la cesión superior o inferior al 15%.

Artículo 74. *Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano objeto de actuaciones sistemáticas o simplificadas de nueva urbanización o reforma.*

1. Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano sujeto a una actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, de conformidad con las determinaciones del plan, tienen los mismos derechos y deberes que las personas propietarias del suelo urbanizable salvo en lo relativo a la aplicación del régimen de suelo rústico.

2. Las cesiones de espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de las actuaciones sistemáticas de reforma serán las estrictamente necesarias para cumplir los objetivos del plan dimensionadas, en su caso, en función del incremento de aprovechamiento motivado por el plan.

3. Las personas propietarias de suelo urbano sometido a actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, de conformidad con las determinaciones del plan, tienen derecho a:

a) Colaborar con la Administración en la ejecución y gestión de la actuación mediante la suscripción del correspondiente convenio de ejecución y la creación, en su caso, de una entidad urbanística de colaboración.

b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de los terrenos, previo cumplimiento de los deberes asociados a su transformación urbanística.

c) Edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, conforme a las condiciones establecidas en la presente Ley.

4. Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano sometido a actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, tienen el deber de:

a) Participar en los deberes y cargas derivados de las actuaciones de transformación urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, con anterioridad al inicio

del mismo. A tal efecto, se cederá gratuitamente el viario público resultante de la ordenación, así como, en su caso, las zonas verdes y otros suelos para dotaciones públicas que defina el Plan General Municipal o el planeamiento de desarrollo en aplicación de los criterios de ordenación urbanística.

b) Entregar al Ayuntamiento, en su caso, la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el porcentaje del aprovechamiento del sector fijado por el planeamiento en aplicación de esta ley, en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generadas.

c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización.

CAPÍTULO 2

Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y urbanizable

Artículo 75. *Áreas de reparto y aprovechamiento medio.*

1. Las áreas de reparto son ámbitos de suelo delimitados por el Plan General Municipal con el objeto de establecer una ejecución justa y racional de las actuaciones de trasformación urbanística, mediante el cálculo del aprovechamiento medio de las mismas. Las áreas de reparto estarán constituidas por uno o varios sectores de suelo urbanizable o suelo urbano, conformando unidades funcionalmente completas.

2. En los núcleos de base del sistema territorial cada sector constituirá un área de reparto. La superficie de los sistemas generales se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada y debidamente calculada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

3. En los núcleos de relevancia territorial las áreas de reparto deben comprender:

a) En suelo urbanizable uno o varios sectores y los sistemas generales no incluidos en ningún sector. La superficie de estos sistemas se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada y debidamente calculada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

b) En suelo urbano se procederá como en el suelo urbanizable sin que sea obligatorio la inclusión de los sistemas generales.

4. La diferencia entre aprovechamientos medios de los distintos sectores de igual uso global no podrá ser superior al 10%.

Artículo 76. *Coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias.*

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

2. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad de equidistribución que la fijación de coeficientes debe perseguir.

3. El plan podrá, asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de bonificar aquellas parcelas destinadas a vivienda sujeta a cualquier régimen de protección oficial o a otros usos de interés social objeto de incentivos administrativos.

4. El plan deberá motivar la procedencia y cuantía de los coeficientes correctores previstos en los apartados anteriores que establezca.

5. En ausencia de coeficientes de homogeneización o cuando estos no estén actualizados y con la exclusiva finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, las operaciones de reparcelación se verificarán, en todo caso, empleando coeficientes de ponderación concretos y actualizados, sobre la base de un riguroso estudio de mercado para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada aprobada.

Para ello, se aplicará a la superficie edificable correspondiente a los diferentes usos y tipologías, los coeficientes de ponderación relativos derivados de los respectivos valores de repercusión, procediéndose, ulteriormente, a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a los diferentes adjudicatarios en la operación reparcelatoria de acuerdo con sus respectivos derechos. En todo caso, los coeficientes de ponderación tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y formarán parte integrante del mismo.

Artículo 77. *Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano sometido a actuaciones de nueva urbanización o reforma y suelo urbanizable.*

1. El aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de suelo urbanizable es el resultado de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

2. El aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de suelo urbano sometido a actuaciones de nueva urbanización o reforma es el resultado de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, salvo los siguientes casos:

a) En núcleos de base del sistema territorial, el 95%.

b) En sectores incluidos completamente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural, el 100%.

c) En sectores que tengan por objeto la rehabilitación, renovación o regeneración urbana y en las actuaciones de dotación: la suma del aprovechamiento preexistente más el 95 % del incremento de aprovechamiento.

Artículo 78. *Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no sujeto a actuaciones de nueva urbanización o reforma.*

El aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de suelo urbano no sujeto a actuaciones de nueva urbanización o reforma es el aprovechamiento o edificabilidad real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre el solar. Las personas que ostenten la propiedad materializarán el aprovechamiento directamente sobre sus solares o tras la normalización de fincas.

TÍTULO IV

La ejecución del planeamiento

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Sección 1.ª La actividad de ejecución

Artículo 79. *La actividad de ejecución.*

1. Actividad de ejecución del planeamiento es la materialización de las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, general o de desarrollo, utilizando para ello el conjunto de procedimientos, técnicas e instrumentos descritos y regulados en la presente Ley.

2. La ejecución del planeamiento se rige por los principios básicos de la justa distribución de los beneficios y cargas generados por la ordenación urbanística y por el de la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de aquella, en su caso.

Artículo 80. *Contenido de la actividad de ejecución.*

La actividad administrativa de ejecución de los planes comprende:

1. La determinación por la Administración de la modalidad de ejecución requerida, del régimen de gestión de la actividad y del sistema de ejecución y la tramitación y aprobación, cuando proceda, de los Programas de Ejecución.

2. La organización temporal de la ejecución y del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística o proceda modificarlas.

3. La definición del ámbito físico de la actuación de transformación urbanística mediante la delimitación de unidades de actuación.

4. La ejecución de los sistemas generales que, sin perjuicio de ser ejecutados por gestión directa, podrán ser incluidos o adscritos a Unidades de Actuación Integral y realizarse en el contexto de las mismas de acuerdo con lo previsto en la presente ley.

5. La conservación de las obras de urbanización y el control de las actuaciones edificatorias.

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

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

1. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización. Son operaciones destinadas a la generación de nuevo suelo urbanizado en forma de solares a partir de suelo carente de urbanización. En función del municipio donde se actúe, de la clase de suelo al que afecte y de la entidad de la operación de transformación, las actuaciones pueden ser:

a) Actuaciones Sistemáticas de nueva urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de relevancia territorial y en suelo urbanizable de cualquier núcleo.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación integral. Cuando no se especifique, se considerará que el sector es una única unidad de actuación.

b) Actuaciones Simplificadas de nueva urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en el suelo urbano de núcleos de base del sistema territorial.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación simplificada, que podrán ser discontinuas. Cuando no se especifique, se considerará que el sector es una única unidad de actuación.

También será la modalidad para la ejecución, en los núcleos de relevancia territorial, de pequeñas actuaciones de transformación urbanística que permitan completar la trama urbana en un ámbito no superior a una manzana. En este caso, el planeamiento deberá justificar la innecesariedad de la modalidad de actuación sistemática de nueva urbanización y determinará, en su caso, las cesiones a la Administración de conformidad con la presente Ley.

2. Actuaciones de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización. Son operaciones destinadas a la renovación total, ampliación o mejora de la urbanización o de las dotaciones públicas en un ámbito de suelo urbano preexistente en el que se dan procesos de obsolescencia o degradación. En función de la entidad de la actuación y del municipio donde se opere pueden ser:

a) Actuaciones Sistemáticas de reforma, para la actuación dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de relevancia territorial.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación integral, que podrán ser discontinuas.

b) Actuaciones Simplificadas de reforma, para la actuación dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de base del sistema territorial.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación simplificada, que podrán ser discontinuas.

También será la modalidad para la ejecución, en los núcleos de relevancia territorial, de actuaciones de reordenación del tejido preexistente de escasa entidad que afecten a un ámbito no superior a una manzana. En este caso, el planeamiento deberá justificar la

innecesariedad de la modalidad de actuación sistemática de reforma y determinará, en su caso, las cesiones a la Administración de conformidad con la presente Ley.

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

Será la modalidad de ejecución del planeamiento en el suelo urbano sometido a pequeñas actuaciones para corrección de alineaciones, culminación de la apertura de un vial u obtención de espacio libre público no incluido en una actuación sistemática o simplificada, y en la remodelación de la urbanización y espacios públicos preexistentes mediante el correspondiente Proyecto de Obras Públicas, así como para la ejecución de los sistemas generales, no adscritos o incluidos en ámbitos de gestión sistemática, en cualquier tipo de suelo.

Se incluyen también en esta modalidad de ejecución las actuaciones de dotación, entendidas como operaciones de renovación de la ordenación de ámbitos del suelo urbano que supongan un aumento del aprovechamiento superior al 10% del preexistente y no requieran la reforma o renovación de su urbanización. Estas actuaciones conllevarán el deber de ceder los terrenos destinados a las dotaciones públicas necesarias para compensar el incremento de aprovechamiento o su equivalente en metálico.

4. Actuaciones Edificatorias. Son actuaciones aisladas de nueva edificación o rehabilitación de la existente en suelo urbano, incluso cuando requieran obras de urbanización accesorias para completar los servicios urbanísticos existentes o conectarse a ellos de modo que la parcela adquiera la condición de solar.

5. Cuando la Administración sea propietaria o disponga de todos los bienes y derechos integrados en una unidad de actuación, ya sea de nueva urbanización o reforma, podrá actuar en la modalidad de actuaciones simplificadas.

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

Artículo 82. *Régimen de gestión.*

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

1. Gestión directa, que implica la acción directa de las administraciones con competencia en materia urbanística, para el desarrollo de la actuación de acuerdo con uno de los sistemas de ejecución pública.

2. Gestión indirecta, que consiste en la atribución por la administración de la condición de agente urbanizador a una persona física o jurídica, sea o no la propietaria de los terrenos a transformar, para el desarrollo de la actuación de acuerdo con uno de los sistemas de ejecución privada.

Artículo 83. *Sistemas de ejecución.*

Los sistemas de ejecución son los siguientes:

1. En el régimen de gestión directa:

a) Cooperación.
b) Expropiación.

2. En el régimen de gestión indirecta:

a) Compensación.
b) Concertación.

Artículo 84. *Participación privada y dirección y control públicos en la actividad de ejecución.*

1. Las personas o entidades titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervienen en la actividad de ejecución del planeamiento en la forma y términos previstos en esta ley.

2. Las Administraciones públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigirán, inspeccionarán y controlarán la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con los planes de ordenación y los demás instrumentos y acuerdos aprobados o adoptados para la ejecución de éstos, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

3. Las Administraciones con competencia en materia de urbanismo y ordenación del territorio tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada en el desarrollo de actividad de ejecución del planeamiento.

Artículo 85. *Presupuestos de la actividad de ejecución.*

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

a) El planeamiento de ordenación territorial y urbanística idóneo, conforme a esta ley, para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todos los casos.

b) El Programa de Ejecución en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma.

c) El proyecto de urbanización en todos los supuestos. En el caso de actuaciones edificatorias que requieran urbanización, el proyecto podrá formar parte del proyecto de edificación.

d) El proyecto de edificación que legalmente proceda, en el caso de actuaciones edificatorias.

Artículo 86. *Gastos de urbanización.*

1. Los gastos de urbanización a cuyo pago deben contribuir las personas que ostenten la propiedad de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación, por estar éstos afectados legalmente al cumplimiento de los deberes de promoción de dicha actuación, son los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad reducida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo, en su caso, las de potabilización y, en todo caso, las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de reparcelación y urbanización, así como de la dirección técnica de las obras.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan a favor de las personas propietarias o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones legalmente ejecutadas que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Costes del realojo y retorno, cuando procedan.

i) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento de ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de ejecución, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos y, en concreto, las infraestructuras de transporte público que requiera una movilidad sostenible, conforme a los criterios sobre movilidad contenidos en el apartado 2 del artículo 10.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y a las personas propietarias de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.

3. Las personas propietarias de los solares resultantes y, en su caso, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración.

Artículo 87. *Terminación y recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La entrega de las obras de urbanización incumbirá a la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación cuando se trate de obras resultantes de una actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal. En otro caso, a la persona que materialmente las haya ejecutado.

3. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción será de tres meses a contar desde la comunicación al Municipio de la finalización de las obras interesando su recepción, aunque será ampliable hasta en la mitad de dicho plazo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso del plazo máximo aplicable en cada caso sin que se haya producido el levantamiento del acta de recepción, positiva o negativa, de las obras ejecutadas determinará la recepción a todos los efectos por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.

4. La recepción producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de recepción de las obras ejecutadas, la cual expresará el resultado de todas las actuaciones dirigidas a la comprobación de aquéllas. Cuando con motivo de su práctica se observen deficiencias, el acta deberá determinar éstas y fijar un plazo determinado para su subsanación, quedando en suspenso su eficacia hasta que esta última se produzca.

Artículo 88. *Conservación de las obras de urbanización.*

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe en todo caso al Municipio. Se exceptúan de esta regla los supuestos de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso mayoritario turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o consistentes en

complejos industriales o terciarios de similar carácter, en los que se deberán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por las personas propietarias de terrenos, edificaciones e instalaciones, de manera obligatoria.

2. En las obras de urbanización realizadas en régimen de gestión indirecta y, en todo caso, por particulares, el deber previsto en el párrafo anterior comienza en el momento de la recepción definitiva por el Municipio de las correspondientes obras.

3. En las obras de urbanización realizadas por Administraciones o entidades públicas distintas del municipio el deber previsto en el párrafo primero comienza a partir de la entrega efectiva a éste, por la actuante, de las obras de urbanización.

Sección 2.ª Sujetos de la actividad pública y privada

Artículo 89. *Actuación pública y privada.*

1. Corresponderá a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:

a) La actividad de ejecución del planeamiento completa en la modalidad de actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma en régimen de gestión directa, así como en la modalidad de actuación simplificada de nueva urbanización o reforma ejecutada mediante obra pública.

b) La dirección, la supervisión y el control de la actividad de ejecución en la modalidad de actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma en régimen de gestión indirecta.

c) La intervención de la actividad de ejecución de las personas propietarias en las modalidades de actuaciones edificatorias y actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma ejecutadas por particulares mediante convenio con la Administración.

2. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en la modalidad de actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma sólo podrán ser realizados por la Administración en régimen de gestión directa y por los sujetos privados legitimados para ello en régimen de gestión indirecta y según el sistema de ejecución elegido, que son:

a) En el sistema de compensación: las personas que ostenten la propiedad de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación.

b) En el sistema de concertación: la persona que resulte seleccionada en el proceso concurrencial para la adjudicación de la ejecución de la actuación sistemática.

3. Los particulares, a petición propia y previa creación de una entidad urbanística colaboradora integrada por las personas propietarias de los terrenos sometidos a la actuación de transformación urbanística, podrán intervenir en la ejecución de actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, siempre que así lo decida la administración actuante por considerar que de este modo se agiliza y garantiza la gestión y mediante la aprobación del correspondiente convenio urbanístico de gestión.

4. Los actos de edificación, junto con los de previa o simultánea urbanización para la conversión de parcelas en solares, corresponden a las personas propietarias titulares de derechos suficientes al efecto.

Artículo 90. *Modalidades de gestión directa.*

1. En el régimen de gestión directa la Administración podrá utilizar, en el marco de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local. Todas ellas estarán habilitadas para crear Organismos Autónomos de carácter gerencial y entidades mercantiles de capital íntegramente público, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones. En particular, podrán crear sociedades anónimas según la normativa mercantil vigente para alguno de los fines siguientes:

a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.

b) Consultoría y asistencia técnica.

c) Prestación de servicios.

d) Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.

2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior, las Administraciones previstas en este podrán, además:

a) Celebrar convenios interadministrativos de colaboración cuando la actividad a desarrollar no requiera la creación de una organización específica.
b) En concreto, la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura y los municipios podrán convenir la creación de Oficinas Técnicas Urbanísticas.
c) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.
d) Transferir y delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las Administraciones públicas podrán suscribir convenios urbanísticos con sujetos privados para el mejor desarrollo de la actividad urbanística, conforme a lo regulado en el artículo siguiente.

Artículo 91. *Convenios con particulares para la ejecución del planeamiento.*

1. La comunidad autónoma y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios con particulares, tengan éstos o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.
2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, cuando proceda, de concurrencia.
3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán según tengan por objeto:

a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su contenido o cumplimiento pueda derivarse o resultar innovación de dicho planeamiento. A los compromisos asumidos por las partes del convenio les será de aplicación la subrogación legal de los terceros adquirentes de unidades aptas para la edificación, parcelas, solares o inmuebles.
b) La determinación del contenido de posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas para la viabilidad de lo estipulado.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste. Las estipulaciones previstas en la letra b) del párrafo anterior sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación.
5. Los convenios urbanísticos que deban formar parte de Programas de Ejecución de iniciativa privada se regirán por las normas reguladoras de éstos. No obstante, para todo lo no previsto en dichas normas reguladoras les serán de aplicación las reglas contenidas en los apartados anteriores.
6. Todo convenio deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de requisitos que establezca la legislación.
7. Todas las administraciones públicas deberán comunicar al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, previsto en el artículo 59 de la presente ley, el acuerdo aprobatorio de los convenios y su texto definitivo. Independientemente que el Registro será de consulta y acceso público, las diferentes administraciones harán públicos los citados convenios en sus respectivos portales electrónicos de transparencia.

CAPÍTULO 2

Las actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 92. *Actuación sistemática de nueva urbanización o reforma.*

1. Se entiende por actuación sistemática de nueva urbanización o de reforma el conjunto de operaciones, tanto de urbanización como jurídicas o económicas, sujetas a la previa aprobación de un Programa de Ejecución, para la transformación del suelo carente de urbanización en suelo urbanizado o para la reforma o renovación de la urbanización del suelo urbanizado, con el empleo de las técnicas y los procedimientos establecidos en esta ley para cada uno de los sistemas de ejecución. Puede desarrollarse por la administración en régimen de gestión directa o por particulares en régimen de gestión indirecta.

2. La actuación sistemática de nueva urbanización o reforma garantiza la distribución equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento entre las personas propietarias de los terrenos incluidos en la unidad de actuación y conlleva la entrega a la administración de los viales, las zonas verdes y demás espacios libres y los suelos para dotaciones públicas establecidos por el planeamiento, así como la entrega al Ayuntamiento, y con destino a patrimonio público de suelo, del suelo libre de cargas sobre el que materializar el porcentaje de aprovechamiento del sector en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento.

Cuando la actuación sistemática sea de reforma, y las características de la actuación imposibiliten el cumplimiento del deber en el ámbito correspondiente, el suelo destinado a la cesión al Ayuntamiento de aprovechamiento con destino a patrimonio público de suelo, puede ser sustituido por su valor en metálico, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo.

Artículo 93. *Unidad de Actuación Integral.*

1. Los sectores delimitados por los instrumentos de planeamiento se podrán dividir en unidades de actuación integral para la ejecución de las actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma. Cada unidad, o conjunto de unidades, de actuación integral sujetas a una única programación deberán incluir los terrenos dotacionales correspondientes al aprovechamiento materializable sobre los solares que se generen con la obra urbanizadora, de modo que todo ámbito de suelo urbanizado de nueva creación resultado de una única programación esté suficientemente dotada.

2. La Unidad de Actuación Integral opera como el ámbito de referencia en cuyo seno se produce el cumplimiento de los deberes de equidistribución y cesión, con la entrega de los terrenos que corresponden al Municipio, así como el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar la misma; y posibilita, tras la aprobación del instrumento de redistribución dominical, la localización y cuantificación concreta del aprovechamiento que corresponde a cada persona propietaria o a otras participantes en la operación transformadora y, en su caso, a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

3. La delimitación de las unidades de actuación integral puede estar contenida en los Planes Generales cuando establezcan la ordenación detallada, o pueden establecerse o modificarse en el programa de ejecución tramitado para su desarrollo, o en el instrumento de desarrollo que defina la ordenación detallada.

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

5. Las unidades de actuación integral deberán contener todos los terrenos objeto de trasformación y los sistemas generales incluidos o adscritos a las mismas.

Artículo 94. *Obtención de terrenos dotacionales.*

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidades de actuación integral son de cesión obligatoria y gratuita. La entrega al Ayuntamiento se producirá por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

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

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

Artículo 95. *Consulta previa para la determinación del sistema de ejecución.*

1. Los particulares podrán formular al Ayuntamiento consulta sobre la viabilidad de la actuación de transformación urbanística de un sector o una unidad de actuación integral. En la solicitud de consulta se especificarán, al menos, la propuesta del sector afectado, la delimitación de la unidad de actuación integral, los plazos indicativos, régimen y sistema de ejecución y cualificación técnica de los consultantes.

2. En el caso de sectores de suelo urbanizable para los que el planeamiento general no haya proyectado la ordenación detallada, la consulta previa propondrá la misma mediante un avance de Plan Parcial, así como las unidades de actuación en las que, en su caso, se pretende dividir el sector y aquella para la que se solicita la determinación de la viabilidad y establecimiento del sistema de actuación.

3. El Ayuntamiento, valorando los aspectos especificados en la consulta, declarará su viabilidad o su inviabilidad en el plazo de dos meses. El acuerdo deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento o de la Consejería competente, según el caso.

Artículo 96. *Elección del sistema de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento en la modalidad de actuaciones sistemática de urbanización o reforma exige la redacción del correspondiente Programa de Ejecución, la determinación del régimen de gestión y la elección de uno de los sistemas de ejecución establecidos en la presente Ley.

2. El sistema de ejecución se determinará por la Administración, de oficio o a instancia de particular y en los términos prescritos en la presente Ley, conforme a los siguientes criterios:

a) Si se opta por uno de los sistemas de ejecución en régimen de gestión directa, la resolución debe contener los compromisos de tipo económico y técnico y los plazos y las condiciones que permitan garantizar la ejecución pública de la actuación. La resolución implicará la incoación del procedimiento para la formulación y aprobación del preceptivo programa de ejecución en el sistema de cooperación y del proyecto correspondiente en el sistema de expropiación y autorizará a la Administración a inadmitir a trámite las solicitudes de consulta que se formulen, incluso por las personas propietarias, para el desarrollo de esa unidad de actuación integral.

b) Se determinará el sistema de compensación cuando la consulta previa regulada en el artículo anterior hubiera sido formulada en primer lugar por las personas propietarias de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación comprometidas en la constitución de una agrupación de interés urbanístico.

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

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

Transcurrido este plazo y en su caso, su prórroga, sin que se hubiera presentado en tiempo y forma toda la documentación exigible por la agrupación debidamente constituida, el procedimiento se entiende paralizado por causa imputable a las personas interesadas, a los efectos de poder acordar la caducidad del mismo en los términos previstos en la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

c) Se determinará el sistema de concertación cuando la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por una o varias personas propietarias de terrenos que no alcancen el 50% de la superficie de la actuación o por la persona interesada que no sea propietaria de terrenos en ella, así como, en todo caso, cuando así lo decida motivadamente el Ayuntamiento.

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

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

Sección 2.ª Los sistemas de ejecución en régimen de gestión directa

Artículo 97. *Sistema de cooperación.*

1. El sistema de cooperación es aquel en que la Administración actuante asume la condición propia de agente urbanizador público en el desarrollo de una unidad de actuación integral completa. Las personas propietarias aportan el suelo de cesión obligatoria y asumen los gastos derivados de la actuación de transformación urbanística, que es ejecutada por la Administración.

2. La gestión directa por cooperación se aplicará por unidades de actuación integral completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas.

3. El expediente de reparcelación forzosa se entenderá iniciado con la aprobación del Programa de Ejecución, cuyo acuerdo podrá considerar otorgar a las personas que ostenten la propiedad del suelo un plazo no superior a seis meses para que presenten propuesta de reparcelación voluntaria.

4. La Administración actuante podrá exigir el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a las personas titulares de bienes y derechos de la unidad de actuación que hayan de sufragar los costes de urbanización, así como convenir con los mismos aplazamientos del pago por plazo nunca superior a cinco años, que requerirán en todo caso la prestación de garantía suficiente a juicio de la Administración y devengarán el interés legal correspondiente desde que la Administración reciba definitivamente las obras de urbanización.

5. El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio por la Administración actuante. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero.

6. El programa de ejecución sólo podrá ser formulado y ejecutado por la Administración en cualquiera de las formas reguladas en esta ley con las siguientes especificidades:

a) La Propuesta Técnica del Programa de ejecución contendrá el Proyecto de Urbanización.

b) La propuesta de convenio urbanístico será sustituida por una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración para el desarrollo de la actuación urbanizadora.

Artículo 98. *Sistema de expropiación.*

1. El sistema de expropiación es aquel en que la Administración expropia la totalidad o parte de los bienes y derechos incluidos en el ámbito de la unidad de actuación integral y realiza las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2. La administración podrá acordar motivadamente, antes de proceder a la ocupación de los bienes, derechos y aprovechamientos sujetos a expropiación, liberar de la expropiación determinados bienes, derechos o aprovechamientos mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para la ejecución del planeamiento. El procedimiento será desarrollado reglamentariamente.

3. El justiprecio de los bienes y derechos afectados se determinará por el procedimiento de tasación conjunta mediante la aplicación de los criterios establecidos por la legislación básica para la valoración por razón de urbanismo.

4. En caso de acuerdo con la persona o entidad expropiada, el pago del justiprecio podrá realizarse mediante la adjudicación diferida de terrenos ya urbanizados de valor equivalente a los bienes expropiados, situados en la misma unidad de actuación integral.

5. La delimitación de unidades de actuación deberá ir acompañada de una relación de las personas propietarias y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente.

6. La Administración podrá otorgar a una persona o entidad concesionaria privada la ejecución del sistema de expropiación, en cuyo caso, dicha concesionaria tendrá la condición de beneficiaria de la expropiación.

Sección 3.ª Los sistemas de ejecución en régimen de gestión indirecta

Artículo 99. *Sistema de compensación.*

1. El sistema de compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de las personas propietarias en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.

2. En el sistema de compensación la persona propietaria única de los terrenos incluidos en la unidad de actuación integral o las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie de la misma, integrados en este caso en una agrupación de interés urbanístico, aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones establecidos en el Programa de Ejecución aprobado, asumiendo la condición de agente urbanizador.

3. La agrupación de interés urbanístico a que se refiere el número anterior, en nombre y por cuenta de las personas que ostenten la propiedad que formen parte de ella y para quienes actúa, asume las prerrogativas y obligaciones propias de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador de la actuación, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

a) Integrar a las personas propietarias de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa.

b) Tener por objeto la adjudicación de un Programa de Ejecución.

c) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de las personas propietarias integradas. La afectación de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser anotada en el Registro de la Propiedad.

d) Reconocer a las personas propietarias de terrenos no fundadoras, el derecho a adherirse a la agrupación en las mismas condiciones y análogos derechos que éstas. Para ello, tras la constitución de la agrupación, se les comunicará dicha facultad en su domicilio fiscal adjuntándose a la comunicación copia de los estatutos. A partir de la recepción de la comunicación, las personas receptoras dispondrán de un plazo de 20 días para optar por la integración en la agrupación. El transcurso de dicho plazo no impedirá a las personas propietarias no adheridas hacerlo con posterioridad, pero habilitará a la agrupación a ejercer respecto de ellas las prerrogativas propias de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

4. Las normas de constitución y actuación de las agrupaciones de interés urbanístico se desarrollarán reglamentariamente.

Artículo 100. *Sistema de concertación.*

En el sistema de concertación la persona adjudicataria de la ejecución de la actuación sistemática de nueva urbanización o reforma asume y lleva a cabo la ejecución en la condición de agente urbanizador y en los términos del Programa de Ejecución aprobado al efecto, obteniendo su retribución de las personas propietarias afectadas por la actuación.

CAPÍTULO 3

Actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma

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

1. Se entiende por actuación simplificada de nueva urbanización o reforma el conjunto de operaciones no sujetas a previa aprobación de un Programa de Ejecución necesarias para completar la urbanización o el nivel de dotaciones de un sector de suelo urbano.
2. Las obras que sean de urbanización se ejecutarán en régimen de gestión directa por la administración, aunque en caso de acuerdo, suscrito en el correspondiente Convenio de Gestión, podrán ser ejecutadas por una entidad urbanística colaboradora integrada por las personas propietarias de los terrenos afectados o beneficiarias de la actuación urbanística.
3. El ámbito físico de la actuación simplificada de nueva urbanización o reforma se determinará mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Simplificada dentro de un sector, que se constituirá en el área de referencia para la equidistribución de beneficios y cargas y, en su caso, cesión de suelos con destino dotacional, y para el establecimiento de las cuotas de urbanización a satisfacer por las personas propietarias de los bienes afectados o beneficiadas por la actuación.
4. La delimitación de las unidades de actuación simplificadas deberá incluir todos los terrenos objeto de transformación o reforma y podrá estar contenida en los Planes Generales Municipales o en los instrumentos de desarrollo o de gestión, o bien efectuarse por el municipio, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo común de 20 días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y la sede electrónica municipal.
5. Cuando las características de la actuación imposibiliten el cumplimiento, en el ámbito correspondiente, del deber de entrega al Ayuntamiento del suelo libre de cargas sobre el que materializar el porcentaje de aprovechamiento del ámbito en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, si procediera, puede ser sustituido por el valor en metálico de dicho suelo, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo y con destino, en todo caso, a patrimonio público de suelo.

Artículo 102. *Obtención de terrenos dotacionales.*

Los suelos afectos a dotaciones públicas de carácter local comprendidos en el ámbito de una actuación simplificada de nueva urbanización se obtendrán por la Administración actuante, en virtud de:

a) Cesión mediante compromiso asumido en el convenio urbanístico que deberá suscribirse entre la Administración y las personas propietarias afectadas.
b) Cesión por determinación del proyecto de reparcelación, voluntaria o forzosa, aprobado.
c) Expropiación por la Administración actuante.

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

1. Las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de una actuación simplificada de nueva urbanización y beneficiarias de ésta deberán costear las obras que sean de urbanización mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización.

2. Las cuotas de urbanización se fijarán en el convenio urbanístico suscrito, en el proyecto de reparcelación o en el propio proyecto de urbanización o de obras públicas redactado al efecto.

3. La Administración actuante podrá disponer el pago aplazado de las cuotas hasta un máximo de diez años, previa constitución de las garantías que procedan.

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

CAPÍTULO 4

Otras formas de ejecución del planeamiento

Sección 1.ª Ejecución de los sistemas generales

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

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá según las determinaciones establecidas en función de la modalidad de ejecución.

a) Cuando esté incluido o adscrito a un sector o unidad de actuación integral, en virtud de cesión obligatoria, con ocasión de la reparcelación para la justa distribución de los beneficios y cargas en la correspondiente unidad de actuación.

b) Cuando estando adscrito a un sector o unidad de actuación sea necesario anticipar su obtención al proceso de reparcelación, mediante expropiación, ocupación directa o permuta forzosa. Efectuada la expropiación o permuta forzosa, la administración expropiante se incorporará a la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

c) Cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos, se obtendrán por expropiación o permuta forzosa.

d) Cuando esté incluido o adscrito a una unidad de actuación simplificada, se obtendrá por expropiación.

2. Si el sistema previsto por el planeamiento para la obtención del suelo destinado a sistemas generales es el de expropiación, ocupación directa o permuta forzosa, ésta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución. Transcurrido dicho plazo sin efecto, el procedimiento se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por la persona propietaria afectada o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, las personas propietarias pueden presentar sus correspondientes hojas de aprecio, y transcurridos tres meses sin que el Ayuntamiento notifique su aceptación o bien sus hojas de aprecio contradictorias, las personas que ostenten la propiedad pueden dirigirse al jurado de valoraciones para que fije el justiprecio correspondiente. La valoración debe entenderse referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en los supuestos en que no hubieren transcurrido 5 años desde la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la expropiación o, cuando habiendo transcurrido el citado plazo, la persona propietaria afectada o sus causahabientes no hubieren efectuado el requerimiento previsto a tal fin, la aprobación inicial de la modificación o revisión del planeamiento que comporte la supresión de la determinación que implique la expropiación suspenderá por un plazo de 2 años la posibilidad de aquéllos de instar la expropiación forzosa de sus terrenos. La misma suspensión y por igual plazo se producirá en los supuestos en los que la persona propietaria afectada o sus causahabientes hubieren formulado ya el requerimiento previsto a tal fin, pero aún no hubieren presentado su correspondiente hoja de aprecio ante la administración expropiante.

Para que tenga lugar esta suspensión deberá recogerse un pronunciamiento expreso en este sentido en el acuerdo de aprobación inicial previsto en los artículos 49.3.c y 49.4.c de esta ley o en un acuerdo complementario de aquél que sea adoptado posteriormente por el mismo órgano. En este último caso, el inicio del plazo de 2 años de suspensión quedará

referido a la fecha en que se hubiere acordado la aprobación inicial y no a la fecha en que se hubiere adoptado el acuerdo complementario.

Excepcionalmente, la suspensión prevista en este apartado podrá anticiparse al momento en que se adopte el acuerdo de avance de Plan General Estructural a que se refieren los artículos 49.3.b y 49.4.b de esta ley cuando así se recoja expresa y motivadamente en el mismo. En este caso, la suspensión no podrá tener una duración superior a 1 año. Transcurrido este plazo de suspensión se dejará sin efecto la misma, salvo que antes de su finalización se hubiere adoptado el acuerdo de aprobación inicial previsto en los artículos 49.3.c y 49.4.c de esta ley, en cuyo caso, habrá de estarse a lo previsto anteriormente. Esta suspensión excepcional podrá ser igualmente acordada de forma motivada mediante acuerdo complementario posterior adoptado por el mismo órgano que hubiere adoptado el acuerdo de avance de Plan General Estructural. En este último caso, el inicio del plazo de 1 año de suspensión quedará referido a la fecha en que se hubiere acordado el citado avance y no a la fecha en que se hubiere adoptado el acuerdo complementario.

4. Si durante el plazo de suspensión de 2 años el Ayuntamiento aprobara definitivamente la modificación o revisión del planeamiento que comporte la supresión de la determinación que implique la expropiación, decaerá definitivamente la posibilidad de las personas propietarias o sus causahabientes de instar la expropiación forzosa de sus terrenos o de presentar las correspondientes hojas de aprecio. Cuando no se hubiera producido esta aprobación definitiva, el transcurso del plazo de 2 años supondrá la reanudación de los plazos que aún no estuvieren cumplidos y de la posibilidad de los propietarios de instar la expropiación forzosa de sus terrenos.

5. Cuando el ejercicio de la expropiación forzosa prevista en el apartado 2 comprometiera seriamente los principios de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera, de eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos o de responsabilidad, en los términos de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, la Administración competente podrá declarar la imposibilidad material de dar cumplimiento a lo previsto en este precepto en orden a la materialización de la expropiación de bienes y derechos por ministerio de la ley.

Dicha declaración, deberá acordarse previa audiencia del interesado y producirse antes de trascurrir los plazos previstos en este precepto y, en todo caso, antes de la resolución del Jurado Autonómico de Valoraciones. La declaración comportará el derecho del titular a percibir los intereses legales calculados conforme al justiprecio aprobado de los terrenos afectados, hasta una efectiva adquisición en el plazo máximo de cinco años.

6. Las obras correspondientes a los sistemas generales se realizarán en régimen de gestión directa por la Administración, como obras públicas; o en régimen de gestión indirecta por las personas propietarias o la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, cuando así se establezca por el planeamiento.

Sección 2.ª La expropiación forzosa asistemática

Artículo 105. *Objeto.*

1. Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:

a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

b) Sustituir a las personas propietarias del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

2. Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta desarrollado reglamentariamente.

3. A solicitud de la persona interesada, la Administración actuante podrá, previo trámite de información pública, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

Artículo 106. *Requisitos y efectos.*

1. La ejecución de las actuaciones aisladas de expropiación requiere:

a) Que su ámbito se delimite por un instrumento de planeamiento urbanístico o, en su defecto, por un Proyecto de Expropiación aprobado conforme al procedimiento que se determina reglamentariamente.
b) Que el Proyecto de Expropiación incluya la relación de personas propietarias y demás personas titulares afectadas por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar.
c) En particular, cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto ejecutar los sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, que el Proyecto de Expropiación las defina así y califique los terrenos necesarios con dicha finalidad.

2. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación produce los siguientes efectos, en cuanto no se deriven del planeamiento urbanístico previamente aprobado:

a) La declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos.
b) La necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.

Sección 3.ª La ocupación directa y la permuta forzosa

Artículo 107. *La ocupación directa.*

1. El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones públicas.
2. La ocupación directa consiste en el reconocimiento a la persona propietaria de estos terrenos, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación integral de suelo urbano o de suelo urbanizable, en la que el aprovechamiento permitido por el planeamiento exceda del que corresponda a las personas propietarias de aquella. En dicha unidad, la persona propietaria ocupada se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.
3. Requisitos de la ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa:

a) Que esté aprobado el instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación en la que haya de integrarse la persona propietaria de los terrenos afectados por la ocupación. No obstante, este requisito podrá excusarse si dicha persona propietaria accede a ello.
b) Que los terrenos que se vayan a ocupar estén calificados como dotaciones públicas y se determine el aprovechamiento urbanístico que les asigne el planeamiento y corresponda a la persona propietaria de aquellos.

4. Las actuaciones aisladas de ocupación directa deben iniciarse antes de transcurridos cinco años desde la entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada.
5. La ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa produce los siguientes efectos:

a) El levantamiento del acta de ocupación directa produce los efectos propios de la reparcelación.
b) Las cargas o derechos existentes sobre las fincas ocupadas pueden quedar liberadas, recibiendo sus titulares aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación la persona propietaria de la finca y las personas titulares de las cargas presentan escritura pública otorgada por ellas en la que se repartan el aprovechamiento de la finca ocupada a título de dominio. En tal caso, todas ellas tienen la consideración de propietarias al efecto de hacer efectivo su derecho en la unidad de actuación en que han de integrarse.

c) Las personas propietarias afectadas por la ocupación directa tienen derecho a indemnización por ocupación temporal, conforme a la legislación del Estado, desde el levantamiento del acta de ocupación hasta la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación de la unidad de actuación en la que se hayan integrado.

Artículo 108. *La permuta forzosa.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales o locales podrán obtenerse también mediante la permuta forzosa con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo y que sean de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico subjetivo que corresponda a la persona propietaria, salvo que ésta aceptase voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

2. La permuta forzosa de terrenos requiere que medie acuerdo con la persona que sea la titular de la propiedad y que se determine previamente:

a) El aprovechamiento urbanístico que corresponde a la persona propietaria afectada.

b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados por los ocupados y en los que se pueda materializar todo o parte del aprovechamiento urbanístico de éstos.

c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en los mismos.

3. La permuta forzosa de terrenos debe iniciarse antes de transcurridos cinco años desde la aprobación del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada y se llevará a cabo por el procedimiento establecido reglamentariamente.

CAPÍTULO 5

Instrumentos y técnicas para la gestión urbanística

Sección 1.ª Los programas de ejecución

Artículo 109. *Programa de Ejecución.*

1. El programa de ejecución es el instrumento de gestión urbanística que identifica y organiza la concreta actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, para lo que delimita definitivamente el ámbito espacial objeto de la actuación y las condiciones de su desarrollo.

2. El Programa de Ejecución puede englobar una o varias unidades de actuación integral.

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

Artículo 110. *Contenido funcional del Programa de Ejecución.*

1. El Programa de Ejecución tendrá el siguiente contenido funcional:

a) Describirá las obras de urbanización a realizar con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Establecerá el plazo total de ejecución de la actuación sistemática de nueva urbanización o reforma.

c) Garantizará el cumplimiento de sus previsiones, según el régimen de gestión de la actuación, mediante:

1.º En el régimen de gestión directa: crédito retenido con cargo al presupuesto de la Administración actuante por importe equivalente a la totalidad de los gastos de urbanización estimados para la ejecución de la actuación urbanizadora correspondiente.

2.º En el régimen de gestión indirecta: garantía financiera o real, prestada y mantenida por quien actúe como agente urbanizador, por importe igual al 7% del coste de las obras de urbanización, excluidos los impuestos, si bien dicho porcentaje podrá reducirse en

proporción al mayor importe de los costes de la actuación urbanizadora como se establezca reglamentariamente.

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

2. Cuando programe una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, justificará la viabilidad económica de la actuación.

Artículo 111. *Contenido documental del Programa de Ejecución.*

El programa de Ejecución contendrá los siguientes documentos:

1. Propuesta Técnica, que contendrá un documento en el que se exprese la asunción de la ordenación detallada incluida en los planes de ordenación; o bien una propuesta de ordenación detallada alternativa o definitoria si no estuviese definida, concretada en un Plan Parcial o Especial, y el anteproyecto de urbanización.

2. Proposición jurídico-económica que comprenda el desarrollo de las relaciones entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y las personas propietarias y la estimación de los gastos de urbanización indicando el beneficio empresarial de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador. Cuando se programe una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, incluirá una memoria en la que se justifique la viabilidad económica de la actuación de acuerdo con las determinaciones de la legislación estatal de suelo en materia de la garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

3. Propuesta de convenio urbanístico, a suscribir entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, la Administración actuante y, en su caso, las personas propietarias afectadas que acepten colaborar con la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, en el caso de régimen de gestión indirecta con aplicación de cualquiera de los sistemas de ejecución privada.

En el caso de régimen de gestión directa con aplicación del sistema de cooperación, este convenio será sustituido por una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración actuante.

Artículo 112. *Iniciativa del Programa de Ejecución.*

Podrán formular y promover Programas de Ejecución:

a) Los Municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.

b) La Junta de Extremadura o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones de urbanización que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.

c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.

d) Las personas físicas, sean o no propietarias de los terrenos, individualmente o constituidas en una agrupación de interés urbanístico.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Ejecución podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas, conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas, pudiendo, además, formular consulta y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Artículo 113. *Tramitación del Programa de Ejecución.*

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

Artículo 114. *Causas de resolución del Programa de Ejecución.*

1. Serán causas de resolución del contrato para la realización del Programa de Ejecución las siguientes:

a) La falta de prestación por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador de las garantías legalmente exigibles en los plazos establecidos para ello.
b) La falta de suscripción del contrato en que se materialicen los compromisos de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y el municipio.
c) El incumplimiento grave de los compromisos y obligaciones asumidos por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador apreciado por el municipio.
d) La caducidad del Programa de Ejecución por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.
e) El mutuo acuerdo entre el municipio y la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de las personas propietarias de terrenos u otros afectados.
f) La incapacidad sobrevenida de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, en los casos y términos análogos a los aplicables a la persona o entidad contratista en el contrato de concesión de servicios, incluso por declaración de su insolvencia, o la extinción de la persona jurídica que ostente la condición de agente urbanizador. Sin perjuicio de ello, el municipio podrá acordar que la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador continúe la ejecución del contrato, bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.

2. A su vez, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador podrá instar la resolución de la adjudicación del Programa de Ejecución, con las compensaciones procedentes, cuando:

a) La Administración apruebe planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del programa.
b) La inactividad de la Administración en el cumplimiento de sus obligaciones o para la adopción de las resoluciones administrativas precisas para la ejecución del Programa impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico de modo relevante.

3. El procedimiento para la resolución del Programa de Ejecución se desarrollará reglamentariamente.

Sección 2.ª Agente urbanizador

Artículo 115. *Agente urbanizador.*

1. Agente urbanizador es aquella persona o entidad, responsable de ejecutar la actuación de urbanización por cuenta de la Administración en la gestión indirecta. Podrá ser o no titular del suelo afectado por la actuación y será seleccionado en pública competencia conforme a lo establecido en esta ley y, en lo que resulte de aplicación, la normativa de contratación del sector público.
2. La persona o entidad con la condición de agente urbanizador podrá ceder, total o parcialmente, su condición en favor de tercera persona que se subrogue en todas sus obligaciones ante el municipio previa aprobación por éste, siempre que las cualidades técnicas o personales de la persona cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación.
3. La persona o entidad con la condición de agente urbanizador pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercera persona, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, sin más que dar cuenta de ello a ésta.
4. En el sistema de cooperación, la Administración actuante asume la condición propia de agente urbanizador público en el desarrollo de una unidad de actuación.

Artículo 116. *Prerrogativas y facultades de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador.*

La persona o entidad con la condición de agente urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

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

Artículo 117. *Relación de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador con la Administración.*

1. La relación entre la persona o entidad con la condición de agente urbanizador y la Administración se rige por lo establecido en esta ley y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación del sector público para el contrato de concesión de servicios.
2. La capacidad de obrar y la solvencia técnica y financiera de las personas y entidades aspirantes a adquirir la condición de agente urbanizador se acreditará en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público, sin que resulte exigible la clasificación. Esta acreditación no será necesaria en el caso de las agrupaciones de interés urbanístico.
3. En ningún caso podrán promover Programas de Ejecución ni resultar adjudicatarias de los mismos las personas o entidades que carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o se encuentren comprendidas en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público.
4. La Administración ostentará la prerrogativa de interpretar los Programas de Ejecución, resolviendo aquellas dudas que se planteen en su cumplimiento, previa audiencia a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos establecidos en esta ley y en la normativa de contratación del sector público.

Artículo 118. *Relación de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador con las personas propietarias.*

1. Las relaciones entre la persona o entidad con la condición de agente urbanizador y las personas propietarias afectadas se regirán por las siguientes bases:

a) La persona o entidad con la condición de agente urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por las personas que ostenten la propiedad de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

b) Las personas propietarias podrán cooperar con la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador mediante la aportación de sus fincas o parcelas originarias, en el estado en que se encontrarán con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1.º Abonando en metálico y como retribución a favor de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio la o las parcelas urbanizadas o solares que le correspondan de acuerdo con el Programa de Ejecución.

2.º Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

2. Las personas propietarias podrán renunciar a participar en la ejecución de la actuación de urbanización mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Ejecución, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación. Dicha solicitud determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente según el valor que corresponda al suelo conforme a la legislación aplicable. Cuando más de una persona propietaria decline cooperar, el expediente expropiatorio podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta mediante la incorporación de las sucesivas fincas o parcelas al expediente incoado con motivo de la primera solicitud formulada.

3. Las personas propietarias tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de abonar.

4. La persona propietaria que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador la ejecute con diligencia y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley. El derecho de las personas propietarias afectadas por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.

5. Los conflictos derivados de la ejecución de Programa de Ejecución que se produzcan entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y las personas propietarias acerca de sus derechos y obligaciones serán resueltos por el municipio.

6. En lo no dispuesto por esta ley, las relaciones entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y las personas propietarias se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada.

Artículo 119. *Retribución a la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador.*

1. La retribución la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables o en metálico conforme a lo que establezca el Programa de Ejecución aprobado.

2. La retribución a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador deberá tener lugar en metálico en los siguientes supuestos:

a) Cuando, habiéndose establecido en el programa la retribución en terrenos edificables, alguna persona propietaria exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder. La persona propietaria podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y al municipio dentro del mes siguiente a la aprobación del Programa de Ejecución, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la garantía de promoción prestada por la que ostente la condición de agente urbanizador.

b) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones al alza en los costes de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador. Las diferencias se aprobarán por el municipio y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

3. La retribución a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables cuando éste asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o usos de interés social sobre dichos terrenos, de acuerdo con lo que señale el Programa de Ejecución. Cuando la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas tendrá derecho preferente en la reparcelación a la adjudicación de los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento correspondiente a las mismas.

4. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el municipio, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de costes de urbanización o, en su caso, con la modificada cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 5 siguiente. La aprobación del importe de las cuotas y su forma de liquidación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.

b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas previstas en el mismo, y las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones sustitutivas quedarán afectadas a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección real en la cuantía que apruebe el municipio, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que las personas o entidades dueñas tengan afianzados o avalados.

c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a las personas propietarias de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva que se tramitará conforme a lo dispuesto en la letra a).

d) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a, el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el municipio y en beneficio de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e) El municipio, al aprobar el programa, podrá establecer la posibilidad de aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

5. El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de las personas propietarias, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá superar los límites máximos establecidos en la legislación reguladora de la contratación del sector público ni tampoco podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

6. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento, las cargas totales del programa o unidad de ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el

programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente.

7. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en este artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación integrada, las personas propietarias que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas.

Artículo 120. *Garantías de promoción y retribución.*

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

2. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, para percibir de las personas propietarias sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

a) Se irán constituyendo, con independencia de la garantía definitiva general de promoción del apartado anterior, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación del sector público.

d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

Artículo 121. *Responsabilidades de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador.*

1. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador que incumpla la obligación expresada en el artículo anterior adeudará a la Administración actuante:

a) En caso de resolución del Programa de Ejecución, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y

b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

2. La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia de la persona interesada y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a las personas propietarias por los perjuicios sufridos.

3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores y en el apartado 2 del artículo 120 no será de aplicación en los casos de gestión indirecta en los que la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y la persona propietaria así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan, así como en aquéllos en los que se haya declarado resuelta la adjudicación del Programa de Ejecución, mientras la retribución de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador se encuentre depositada a disposición de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al dueño inicial. Esta última afección se establecerá en la resolución aprobatoria de la reparcelación, siempre que la persona o entidad con la condición de agente urbanizador así lo solicite, y se cancelará, a instancia de la Administración actuante, tan pronto aquél asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en esta Ley.

4. Las personas o entidades distintas de aquella que tenga la condición de agente urbanizador que presten garantías a favor de ésta, no podrán utilizar el beneficio de excusión a que se refieren el artículo 1.830 y concordantes del Código Civil.

5. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador será responsable de los daños causados a las personas propietarias o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

Sección 3.ª Los proyectos de urbanización

Artículo 122. *Proyecto de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras de urbanización con la amplitud y detalle suficiente para poder ser ejecutadas en desarrollo de su contenido.

2. La ejecución de cualquier obra pública de urbanización requerirá la elaboración y aprobación administrativa del mismo y la publicación.

3. Los proyectos de urbanización contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las obras.
b) Mediciones y presupuesto.
c) Pliego de condiciones.
d) Planos de proyecto y detalle adecuados a las obras a definir.

4. Formulación y aprobación:

a) Los proyectos de urbanización podrán ser de iniciativa pública o privada.

b) Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al procedimiento previsto para los Planes Parciales salvo en lo que se refiere a la iniciativa, y salvo los que formen parte de un programa de ejecución de una actuación sistemática de nueva urbanización o reforma que se tramitarán como parte de los mismos.

c) Los proyectos de urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán junto con el proyecto de edificación por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

Sección 4.ª Instrumentos de equidistribución en el suelo objeto de obras de urbanización

Artículo 123. *La reparcelación urbanística.*

1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en una unidad de actuación para su nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, con cesión al municipio de los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones públicas, y con adjudicación de las parcelas resultantes a las personas propietarias de las fincas, a la Administración actuante y

en su caso a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La regularización de las fincas, parcelas y solares existentes para adaptar su configuración a las determinaciones del planeamiento.

b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en solares conforme al planeamiento.

d) La adjudicación al Municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, al agente urbanizador, en pago de su gestión y de la urbanización.

e) La sustitución en el patrimonio de las personas propietarias, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos y con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, de las parcelas iniciales por solares resultantes de la ejecución, conforme a dos posibles modalidades:

1.º Recibiendo la superficie de solares precisa para servir de soporte a todo el aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho la persona que ostente la propiedad, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización y gestión.

2.º Recibiendo la superficie de solares precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la persona propietaria que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.

3. La delimitación de la unidad de actuación tras la aprobación del acto que autorice el inicio de la actuación de transformación urbanística correspondiente coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

Artículo 124. *Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

2. Será voluntaria la propuesta de reparcelación en los siguientes supuestos:

a) La presentada al Municipio por las personas propietarias de común acuerdo y formalizada en documento público, en el plazo no superior a tres meses desde la fecha de aprobación del correspondiente Programa de Ejecución en el sistema de cooperación o, en el caso de actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, desde la delimitación de la unidad de actuación simplificada.

b) La presentada al Municipio, de común acuerdo y formalizada en documento público, por las personas propietarias constituidas en agrupación de interés urbanístico en el sistema de compensación o en unión de la persona o entidad con la condición de agente urbanizador en el de concertación, en el plazo no superior a tres meses desde la fecha de aprobación del correspondiente Programa de Ejecución.

c) La presentada por las personas propietarias incluidas en actuaciones derivadas de la necesidad de reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes y de la participación en las plusvalías, por aumentos del aprovechamiento o densidad de usos preexistente.

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

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

Artículo 125. *Reparcelación económica.*

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

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

Artículo 126. *Normalización de fincas.*

1. La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación éntrelas personas propietarias afectadas, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte el valor de las mismas en proporción superior al 15 por 100 ni a las edificaciones existentes., en caso contrario deberá seguirse el procedimiento general de la reparcelación. Las diferencias se compensarán en metálico.

3. La normalización se tramitará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de todos o alguno de las personas propietarias, con trámite de audiencia de quince días y citación personal a las partes interesadas.

Artículo 127. *Vías públicas.*

1. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

2. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deben desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

Artículo 128. *Efectos de la reparcelación.*

1. El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes a la actuación de transformación urbanística, que podrá ser sustituida por otra garantía que el Ayuntamiento considere suficiente.

2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad o ámbito de actuación y, en todo caso, antes de que transcurran los plazos establecidos en el proyecto de reparcelación.

Sección 5.ª Instrumentos de equidistribución en suelo urbanizado

Artículo 129. *Transferencias de aprovechamiento.*

1. Si así lo estableciera el planeamiento, las personas propietarias de suelo urbano calificado como dotacional público podrán transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda a otras parcelas o solares que cuenten con excedentes de aprovechamiento

objetivo. La transferencia determina la adquisición del correspondiente exceso de aprovechamiento objetivo y autoriza su materialización.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por las personas interesadas y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados.

3. Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio público de suelo que conlleve, deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. La eficacia de toda transferencia dependerá de la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento objetivo que es objeto de adquisición mediante la transferencia.

Artículo 130. *Reservas de aprovechamiento.*

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

Artículo 131. *Compensaciones monetarias sustitutivas.*

1. En el suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación los Municipios podrán, por razones de interés público local y con motivo de la solicitud de licencia de edificación, transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, el excedente de aprovechamiento objetivo materializable sobre parcelas o solares.

2. El pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

3. Los recursos así obtenidos se destinarán con preferencia a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

4. Los Municipios podrán aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que el Municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio público de suelo.

5. El excedente en suelo urbano y suelo urbanizable que, en su caso, pueda existir, sólo podrá ser adquirido cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Que el planeamiento, si lo adscribe a la compensación de personas propietarias de suelo con aprovechamiento inferior al medio del área de reparto, no determine qué personas propietarias tienen derecho a la adjudicación en cada ámbito o sector excedentario.

b) Que se tase de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo.

c) Que los recursos obtenidos se destinen a compensar a las personas propietarias del área de reparto con aprovechamiento objetivo inferior al medio de la misma.

6. La adquisición de excedentes de aprovechamiento objetivo en metálico tendrá en todo caso carácter subsidiario respecto de la adquisición mediante transferencias o reserva de aprovechamiento y de las cesiones a la Administración del suelo necesario para la materialización de los excedentes.

TÍTULO V

Los patrimonios públicos de suelo

Artículo 132. *Constitución de los patrimonios públicos de suelo.*

1. La Administración de la comunidad autónoma de Extremadura y los Municipios deben constituir patrimonios públicos de suelo con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes y recursos que, por ministerio de la ley, hayan de integrar los patrimonios públicos de suelo, estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este Título, con independencia de que la Administración titular haya procedido, o no, a su constitución.

Artículo 133. *Naturaleza de los patrimonios públicos de suelo.*

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

Artículo 134. *Bienes y recursos integrantes.*

Los patrimonios públicos de suelo estarán integrados por:

1. Los bienes y derechos adquiridos en virtud del cumplimiento de la obligación de ceder a la Administración actuante terrenos en el que se localice el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, incluido el dinero que se hubiere obtenido en sustitución por el abono en metálico del valor de aquellas.
2. Los bienes y derechos de la Administración titular que voluntariamente decida incorporar, con carácter permanente o no.
3. Los frutos y las rentas que puedan devengar los bienes y recursos integrantes del patrimonio público del suelo.
4. Los recursos obtenidos por la enajenación de bienes o derechos integrantes del patrimonio público del suelo.
5. Las diferentes administraciones públicas han de tener actualizado su registro de patrimonio público de suelo. Se debe garantizar el acceso a la ciudadanía a la información de los patrimonios públicos de suelo y su gestión.

Artículo 135. *Reservas de terrenos.*

1. Los Planes Generales Municipales y los Planes Especiales podrán delimitar terrenos que queden reservados para su adquisición por el municipio, en los cinco primeros años desde su entrada en vigor, con destino a su patrimonio público de suelo.
2. La delimitación de estas reservas implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa.
3. La Administración a cuyo favor se constituya la reserva tendrá derecho de tanteo y retracto sobre los bienes comprendidos dentro de ella.

Las personas propietarias de bienes incluidos en terrenos reservados, a que se refiere el apartado 1, notificarán a la administración actuante la decisión de enajenar, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y las restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

La administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto, cuando no se le haya hecho la notificación prevista en el apartado anterior, cuando se haya omitido cualquiera de los requisitos exigidos, o cuando el precio efectivo de la transmisión haya resultado inferior o menos onerosas las restantes condiciones de esta.

No podrán hacerse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones previstas en los apartados anteriores.

A tal efecto, el ayuntamiento enviará a los registros de la propiedad correspondientes una copia certificada de los planos que reflejan la delimitación y la relación detallada de las calles o los sectores comprendidos en aquellas áreas y de las personas propietarias y los bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de una copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y la extensión del derecho de adquisición preferente.

4. Mediante convenio celebrado entre el Municipio y la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura podrán acordar la adquisición por esta de terrenos situados en las citadas reservas que se habrán de integrar en su propio patrimonio público de suelo.
5. La reserva de terrenos para su adquisición y el régimen jurídico derivado de la misma se extingue con la aprobación del programa de ejecución del ámbito en que se hallaren.

Artículo 136. *Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Los bienes, recursos y derechos integrantes del patrimonio público del suelo deben destinarse preferentemente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a sufragar gastos de inversión que tengan por objeto la conservación, administración y ampliación del propio patrimonio público de suelo.

2. A los efectos señalados en el párrafo anterior, se consideran actos de administración, el pago de las cuotas de urbanización a que pudiera estar obligada la Administración como titular de terrenos que, pertenecientes al patrimonio público del suelo, fueran objeto ejecución urbanística.

3. Asimismo, en el caso de actuaciones de dotación, cuando se haya optado por cumplir la obligación de cesión de suelo mediante sustitución de su entrega por su valor en metálico, con la finalidad de integrarlo en el patrimonio público del suelo, los recursos así obtenidos se destinarán con preferencia a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, así como a actuaciones de accesibilidad.

4. Podrán destinarse también, a otros usos de interés social con fines urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o del patrimonio cultural y de carácter socioeconómico para atender necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana que no tuvieran el deber de soportar los particulares. A tales efectos, se consideran fines admisibles, siempre que quede acreditado que se encuentra suficientemente satisfecha la demanda de vivienda sometida a algún régimen de protección, los siguientes:

a) La financiación de inversiones para la ejecución, conservación y rehabilitación de dotaciones públicas,

b) Las inversiones destinadas a proteger y mejorar espacios naturales o encaminadas a la mejora de la calidad de las aguas o la protección contra incendios forestales, y

c) Las inversiones que tengan por objeto la rehabilitación del entorno de conjuntos monumentales, o la puesta en valor de edificios de interés histórico o cultural, cuando se trate de inversiones que excedan de lo que les es legalmente exigible a sus titulares.

Por Decreto de la Junta de Extremadura podrán establecerse otros fines admisibles a los que pueda destinarse el patrimonio público del suelo.

Artículo 137. *Disposición de los bienes y derechos de los patrimonios públicos de suelo.*

1. El suelo de uso residencial adquirido por la Administración en virtud las cesiones obligatorias de suelo con calificación apta para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, podrá enajenarse mediante concurso. No podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

2. En el pliego que haya de regir el concurso se establecerán las limitaciones, obligaciones plazos y condiciones que fueren oportunas para asegurar la promoción de las viviendas. El incumplimiento de las mismas será causa de resolución de la enajenación. La Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada cuidará de que dicha causa de resolución sea inscrita en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación del Estado.

3. Podrán asimismo ser cedidos a título gratuito, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualesquiera otra Administración Pública de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes.

4. La enajenación del resto de elementos patrimoniales que pudieran integrarse en el patrimonio público del suelo se regirá por las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas.

Artículo 138. *Constitución de derechos de superficie sobre bienes del patrimonio público del suelo.*

1. En los derechos de superficie que se constituyan sobre bienes de la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura o de los Municipios que se encuentren integrados en sus patrimonios públicos de suelo, la persona o entidad superficiaria asumirá la obligación de destinarlo a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o a cualquier otro uso a que puedan destinarse estos siempre y cuando no sean contrarios al régimen de usos que, de acuerdo con su calificación urbanística, permita el planeamiento.

2. La constitución de derechos reales de superficie que graven terrenos pertenecientes al patrimonio público del suelo se regirá por las mismas normas que las previstas para su enajenación.

3. El derecho real de superficie se regirá por las disposiciones básicas previstas en la legislación del suelo del Estado, por la legislación civil en lo no previsto en ella y por el título constitutivo del derecho.

TÍTULO VI

La actividad edificatoria

CAPÍTULO 1

Ejecución de las actuaciones edificatorias y modalidades de control

Sección 1.ª Ejecución de las actuaciones edificatorias

Artículo 139. *Edificación de parcelas y solares.*

1. La ultimación de la ejecución del planeamiento en el suelo urbano no sujeto a actuaciones de transformación urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente en función de las características del municipio. Dichos plazos no deberán superar los cuarenta y ocho meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal, en los municipios con relevancia territorial.

3. El derecho y el deber de edificar un solar corresponderán a quien sea la persona propietaria del mismo. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber.

Artículo 140. *Presupuestos de la edificación.*

1. La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación conforme al apartado siguiente.

2. Para simultanear las obras edificación y las obras de urbanización que resten aún para transformar las parcelas en solares, la persona propietaria deberá:

a) Comprometerse a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e incluir tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o cesión del uso del inmueble. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

b) Prestar garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Artículo 141. *Incumplimiento del deber de edificar.*

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará al Municipio para expropiar la parcela o el solar, o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución de la persona propietaria. Excepcionalmente se podrá suspender temporalmente las potestades de expropiación o ejecución por sustitución nacidas por el incumplimiento del deber de edificar en el caso que se formalice un convenio de cesión temporal de uso en favor del Municipio. Esta suspensión temporal de potestades tendrá la misma duración que la cesión de uso provisional, y en todo caso deberá ser compatible con el planeamiento.

2. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto la del incumplimiento del deber de edificar en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en el que deberá darse audiencia a la persona propietaria afectada. Una y otra declaraciones podrán tener lugar en una misma resolución.

3. La declaración de la situación de ejecución por sustitución habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de un particular bien de oficio por la Administración actuante, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.

Artículo 142. *El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación y de actuaciones disconformes.*

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal que, siendo conformes con la ordenación vigente al momento de su autorización y con el título que hubiera habilitado su construcción, vinieran a no estar ajustadas a la ordenación prevista en el nuevo plan, quedarán en situación de fuera de ordenación en los términos previstos en los preceptos siguientes. La incompatibilidad entre los usos legalmente autorizados que vinieran desarrollándose en los inmuebles y los previstos en el nuevo planeamiento no determina, por sí misma, la situación de fuera de ordenación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. La ordenación del procedimiento quedará pendiente de desarrollo reglamentario.

Sección 2.ª Modalidades de control de las actuaciones edificatorias

Artículo 143. *Régimen del control administrativo de las actividades urbanísticas.*

En aplicación de la presente ley y sin perjuicio de otros requisitos administrativos:

1. Se consideran actividades urbanísticas sujetas a control administrativo:

a) Las del uso y transformación del suelo y el subsuelo.
b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones.
c) Las de implantación de usos en las construcciones, edificaciones e instalaciones.
d) Las divisiones del suelo, de las edificaciones e instalaciones.
e) Las de modificación de cualquier alcance de las situaciones anteriores.

2. El control administrativo de las actividades se gradúa atendiendo al momento y al alcance de su intervención:

a) Licencia: autorización administrativa por la que se permiten de forma expresa las actividades urbanísticas descritas, se otorgan con anterioridad a la realización de la actividad, y suponen un control administrativo de su adecuación a la legalidad urbanística.

b) Comunicación previa: aquel documento mediante el que las personas interesadas ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.

c) Declaración responsable: documento suscrito por una persona interesada en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

d) Inspección urbanística: intervención administrativa que se produce con posterioridad a la realización de las actividades sujetas a licencias, comunicaciones previas, declaraciones responsables, a lo largo de toda su vida útil.

e) Protección de la legalidad urbanística: intervención administrativa que se produce con posterioridad a la realización de la actividad urbanística, cuando se infrinjan las determinaciones legales vigentes, las licencias urbanísticas otorgadas, cuando las comunicaciones o declaraciones no cumplen el referido marco legal, o se incumpla cualquier determinación de regulación urbanística.

3. La competencia del control administrativo de las actividades urbanística corresponde:

a) Al municipio, en la implantación de actividades sujetas a licencias, comunicaciones, y declaraciones responsables. Las inspecciones urbanísticas ulteriores a la implantación de las actividades. Las actuaciones de protección de la legalidad urbanística a consecuencia dichas actividades, a excepción de las que se por su alcance se reserve la comunidad autónoma.

b) A la comunidad autónoma, en materia de protección de la legalidad urbanística en los supuestos previstos en esta ley.

4. Los municipios podrán suscribir convenios de colaboración con otras entidades públicas u organismos dependientes de ellas para que asuman sus competencias de control administrativo.

5. Los procedimientos de control previstos en la presente ley serán aplicables en los casos en que la normativa sectorial estatal o autonómica no establezca un procedimiento específico de control previo o posterior, que sujete una determinada actuación de uso o transformación del suelo, el vuelo o el subsuelo, a un régimen de licencia, comunicación previa o declaración responsable, sin perjuicio de la necesidad de la calificación rústica en suelo rústico que resulte exigible de acuerdo con lo previsto en la presente ley.

Artículo 144. *Acceso a la información territorial y urbanística.*

1. Todas las personas tienen derecho a acceder a la información sobre la ordenación territorial y urbanística y su evaluación ambiental, que esté en poder de las Administraciones Públicas competentes, así como a obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora. Las Administraciones Públicas propiciarán la información telemática de los instrumentos y procedimientos de ordenación territorial y urbanística.

2. La cédula urbanística es un documento informativo expedido por el Ayuntamiento a través del cual y a petición de las personas interesadas, se les informa sobre el régimen y condiciones urbanísticas de un terreno, parcela, finca o ámbito de planeamiento, en un plazo máximo de quince días desde su solicitud. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas pertinentes para la tramitación y expedición de la cédula urbanística a través de su sede electrónica.

CAPÍTULO 2

Procedimientos de control de actuaciones urbanísticas

Sección 1.ª Licencias urbanísticas

Artículo 145. *Licencias urbanísticas.*

1. La competencia y el procedimiento para otorgar cualquier tipo de licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local y se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial aplicable y la de procedimiento administrativo común.

2. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas, excepto en los casos en los que se vean afectados bienes de dominio público o patrimoniales.

3. Los ayuntamientos deberán publicar, en sus respectivos portales electrónicos de transparencia, la relación de actuaciones sujetas a licencia municipal y a comunicación previa. En dichos portales se facilitará, igualmente, el acceso a los modelos de solicitud de licencia y comunicación previa que se establezcan por cada administración.

Artículo 146. *Licencia de obras de edificación, construcción e instalación.*

1. Estarán sujetos a licencia municipal de obras de edificación, construcción e instalación, sin perjuicio de las demás licencias o autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a esta ley y de aquellas que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) Las obras de toda clase de nueva planta.

b) La demolición de edificaciones y construcciones, salvo en los supuestos de declaración de ruina inminente.

c) Las obras de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización o actuaciones aisladas de urbanización.

d) Las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

e) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que su ejecución forme parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado por el Ayuntamiento.

f) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

g) Los trabajos de investigación relacionados con actividades mineras que puedan afectar a la configuración de los terrenos.

h) La ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes.

i) La instalación de invernaderos de altura igual o superior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea igual o superior a 500 m^2.

j) Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.

k) La apertura de caminos o vías de acceso de titularidad privada o la modificación de su trazado.

l) La modificación del uso característico o mayoritario de los edificios, construcciones e instalaciones.

m) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de transporte de energía.

n) Las construcciones e instalaciones de carácter temporal destinadas a espectáculos públicos y actividades recreativas.

o) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

p) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística u ordenanzas municipales.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. Quedan exceptuados del procedimiento de licencia urbanística las siguientes obras:

a) Las obras promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

b) Las obras públicas que estén expresamente eximidas por la legislación sectorial y los proyectos empresariales de interés autonómico que dispongan de declaración de la comunidad autónoma de Extremadura.

c) Las actuaciones por realizar en cumplimiento de lo dispuesto en una orden de ejecución.

d) Las obras de urbanización incluidas en proyectos de urbanización sometidos a aprobación municipal.

Artículo 147. *El procedimiento general de otorgamiento de licencia de obras de edificación, construcción e instalación.*

1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia se regulará por las correspondientes ordenanzas municipales, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, cuya regulación se aplicará, en todo caso, con carácter supletorio.

2. El procedimiento se iniciará a instancia de la persona interesada, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a) Memoria descriptiva de la actuación sujeta a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.

b) Las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de las concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

3. El Ayuntamiento deberá recabar los informes sectoriales que resulten procedentes para resolver. Se podrá suspender el plazo máximo legal para resolver, por el tiempo que medie entre la petición de informe, que deberá comunicarse a las partes interesadas, y la recepción del mismo. Esta suspensión no podrá exceder el plazo de tres meses.

4. Con carácter previo a la resolución o acuerdo municipal que ponga fin al procedimiento, deberán emitirse los informes técnico y jurídico que formarán parte del expediente administrativo y que podrán ser emitidos por los propios servicios técnicos municipales o bien por otros servicios de apoyo, como son las Oficinas Técnicas Urbanísticas o el servicio de asistencia técnica de las Diputaciones Provinciales, o por algún organismo oficial colegiado o de acreditación técnica.

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

El informe técnico deberá confrontar la actuación con la ordenación aplicable y comprobar su adecuación a las normas urbanísticas. El informe jurídico contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un juicio jurídico sobre el acomodo a la legalidad del proyecto o actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento.

5. En el supuesto de que la actuación sujeta a licencia municipal requiera la previa tramitación de un procedimiento de evaluación ambiental, quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de licencia, así como el cómputo del plazo máximo para resolver, hasta tanto se acredite en el expediente el carácter favorable de la correspondiente autorización, declaración o informe ambiental, y la inclusión en el proyecto, de las medidas correctoras resultantes.

6. No se podrá otorgar licencia cuando la declaración o informe de impacto ambiental hubieran sido desfavorables, o se incumplieran las medidas correctoras impuestas por la Administración competente en materia de medio ambiente.

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

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

El cómputo de dicho plazo máximo para resolver se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud formulada.

9. El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, excepto en los casos en que la legislación básica del Estado señale que se requiere el acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

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

a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

c) La ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes.

d) La ejecución de obras y usos provisionales previstos en el Artículo 154.

e) La ejecución de obras y usos que afecten o se realicen sobre bienes de dominio público o patrimoniales de la Administración.

10. Obtenida una licencia por silencio administrativo, la persona interesada comunicará fehacientemente al Ayuntamiento con una antelación mínima de 10 días, la fecha de comienzo de las obras o actividades correspondientes.

11. Serán nulas de pleno derecho las licencias obtenidas por acto expreso o presunto que contravengan de modo grave y manifiesto la legislación o el planeamiento urbanístico. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las leyes, de la ordenación urbanística o territorial, proyectos, programas u ordenanzas municipales.

12. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanísticas vigentes en el momento de otorgarlas, siempre que se resuelvan en plazo. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver. En todo caso, constará en el procedimiento el correspondiente informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido en estas previsiones.

Artículo 148. *Licencias de división del suelo y de las edificaciones e instalaciones.*

1. Está sujeta a licencia la constitución o modificación de los complejos inmobiliarios, así como cualquier tipo de intervención u operación jurídica que afecte al régimen de propiedad de un inmueble mediante su división, produciendo un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior.

2. Están sujetas a licencia municipal de división o declaración de innecesariedad, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, las parcelaciones o cualesquiera otros actos de segregación de fincas o predios en cualquier clase de suelo.

3. Todas las parcelas resultantes deberán reunir la superficie y características establecidas en la legislación aplicable y en la ordenación territorial y urbanística.

4. La licencia de división llevará aparejada la cesión de todos aquellos terrenos afectados por regularización de alineaciones oficiales, ajustándose a la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico.

5. En ningún caso serán edificables los terrenos resultantes de parcelaciones efectuadas sin reunir los requisitos exigidos en la presente Ley.

6. Serán indivisibles las siguientes parcelas:

a) Las que cuenten con una superficie inferior al doble de la exigida como mínima por la ordenación territorial y urbanística, salvo que el exceso sobre ésta se adquiera simultáneamente por la persona propietaria del terreno colindante, con el fin de agruparlo y formar una nueva finca que cumpla con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela agotando su edificabilidad, el Ayuntamiento hará constar en la licencia la condición de indivisibilidad de la parcela y lo comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

c) Las parcelas en suelo rústico vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizados sobre ellas. Las Notarías y los Registros de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

7. Régimen de división en suelo rústico:

a) En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

b) No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o análoga.

c) La calificación rústica sobre una finca registral se hará constar en el registro de la propiedad con carácter previo al otorgamiento de la autorización municipal, entendiendo esta última como la licencia de ocupación y/o cédula de habitabilidad para el supuesto de usos residenciales o licencia de primera utilización para el supuesto de actividades. Dicha afectación implicará la vinculación entre la actuación autorizada y la superficie de la finca, impidiendo futuras divisiones o fraccionamientos mientras permanezca vigente la licencia.

8. Régimen de división en suelo urbanizable y suelo urbano que precisen para su desarrollo la delimitación de unidades de actuación integral:

a) No se podrán llevar a cabo parcelaciones urbanísticas hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

b) Hasta que no exista ordenación detallada y que no adquiera firmeza en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, solamente se podrán realizar parcelaciones rústicas siempre que se respete la superficie dispuesta en la legislación agraria, forestal o análoga y las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes.

9. En el resto del suelo urbano será posible la división o segregación de terrenos con arreglo a lo dispuesto en esta ley y en el planeamiento urbanístico.

10. En municipios sin planeamiento urbanístico, podrán otorgarse licencias de parcelación en los siguientes supuestos:

a) En parcelas que reúnan la condición de solar, siempre que cada una de las parcelas resultantes disponga de una superficie, frente y fondo, similar a las del resto de solares del entorno y sus características hagan viable la ejecución de obras de construcción de nueva planta.

b) En suelo rústico, siempre que cada una de las parcelas resultantes reúna los requisitos establecidos en la legislación sectorial agrícola, forestal o análoga.

11. Será innecesaria la licencia de división en los siguientes casos:

a) En el supuesto de parcelaciones incluidas en proyectos de reparcelación.

b) La parcelación en suelo urbano destinada a cumplir el deber de cesión de terrenos para uso dotacional público en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

c) La parcelación o división provocada directamente por el planeamiento al incluir la finca matriz en diferentes clases o categorías de suelo, sujetando una misma parcela a diferentes regímenes jurídicos.

d) En el supuesto de una parcelación ilegal que resulte inatacable por transcurrir el plazo máximo legal previsto para ello.

e) En casos de concentración parcelaria o similares aprobados por la Administración con la finalidad de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.

Artículo 149. *Procedimiento de otorgamiento de licencias de división del suelo.*

1. La solicitud de licencia de división, deberá presentarse ante el respectivo Ayuntamiento adjuntando la siguiente documentación, suscrita por técnico competente:

a) Memoria técnica y justificativa en la que se definan los lotes resultantes y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable.

b) Plano de información a escala mínima 1:1.000 con detalle de los lindes de las fincas registrales o catastrales previas, elementos preexistentes y clasificación urbanística aplicable, cuando la finca se ubique en suelo urbano o urbanizable, y 1:10.000 si se sitúa en suelo rústico.

c) Planos de división a escala mínima 1:1.000 o 1:10.000, según la clasificación del suelo, como en el apartado anterior, donde se identifiquen las parcelas resultantes y su adecuación al uso establecido.

d) En el caso de existencia de edificaciones deberán señalarse gráficamente indicando su ajuste o no a las determinaciones urbanísticas en vigor justificando numérica y gráficamente que se cumplen las determinaciones urbanísticas previstas en el planeamiento aplicable para cada una de las parcelas resultantes.

e) Deberán acotarse cada una de las lindes de las parcelas resultantes, señalando las alineaciones oficiales según el planeamiento vigente.

f) Declaración responsable suscrita por la persona o personas interesadas, en la que se declare que ostentan derecho bastante para realizar la división que se interesa y que son ciertos cuantos datos y documentos han sido expuestos en la documentación presentada ante el Ayuntamiento.

2. El plazo para otorgar la licencia urbanística de división o para declarar la su innecesariedad será de un mes.

3. La resolución municipal que otorgue la licencia o declare su innecesariedad debe incorporar como documento anexo una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.

4. Las licencias de división y las certificaciones declaratorias de su innecesariedad se entenderán otorgadas y expedidas legalmente bajo la condición de la presentación en el Municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, del documento público en el que se hayan formalizado los actos de división o fraccionamiento, que deberá contener testimonio íntegro de la licencia o certificación que viabilice éstos y, cuando proceda, del carácter indivisible de las fincas o predios en cualquier clase de suelo.

5. El transcurso del plazo citado sin que se hubiera presentado el pertinente documento público de formalización en el Municipio, determinará la caducidad de la licencia otorgada o de la certificación expedida, por ministerio de la ley y sin necesidad de acto alguno para su declaración. El plazo de presentación podrá ser objeto de prórroga por causa justificada.

Artículo 150. *Procedimiento de otorgamiento de licencias de división de edificaciones o construcciones.*

1. La solicitud de licencia de división para la constitución o modificación de los complejos inmobiliarios, así como cualquier tipo de intervención u operación jurídica que afecte al régimen de propiedad de un inmueble, deberá presentarse ante el respectivo Ayuntamiento adjuntando la siguiente documentación, suscrita por técnico competente:

a) Memoria justificativa de la adecuación del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente propuestos en las determinaciones del planeamiento urbanístico y en la legislación sectorial aplicable.

b) Planos a escala adecuada en que consten el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente, su superficie y uso urbanístico.

c) Nota simple o certificación del Registro de la Propiedad donde conste la descripción de la finca o edificación, en caso de encontrase inscrita.

2. El plazo para resolver sobre el otorgamiento de la licencia será de un mes.

Artículo 151. *Licencia de actividad.*

1. Está sujeta a licencia de actividad la implantación de cualquier uso terciario productivo que precise autorización ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable.

2. Asimismo, de conformidad con la legislación reguladora de las Bases del Régimen Local, la Administración Municipal podrá someter a licencia determinadas actividades en los siguientes casos:

a) Cuando esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una comunicación previa o declaración responsable.

b) Cuando por la escasez de recursos naturales, la utilización de dominio público, la existencia de inequívocos impedimentos técnicos o en función de la existencia de servicios públicos sometidos a tarifas reguladas, el número de operadores económicos del mercado sea limitado.

3. La Consejería competente en materia de medio ambiente deberá pronunciarse sobre la sujeción de las actividades a la autorización ambiental.

4. No obstante lo anteriormente expuesto, la licencia de actividad no será aplicable a aquellas actividades económicas cuya legislación específica, estatal o autonómica, exima del procedimiento de licencia y requiera para su puesta en funcionamiento de la presentación de una comunicación previa o declaración responsable.

5. Se tramitarán en un único procedimiento de manera simultánea e integrada los procedimientos autonómicos de autorización ambiental integrada o unificada y el procedimiento municipal de otorgamiento de licencia de actividad.

El procedimiento de autorización ambiental integrará aquellos trámites necesarios para que conste el pronunciamiento municipal sobre todos aquellos aspectos de su competencia, con especial atención a la verificación del cumplimiento de la normativa urbanística.

La persona interesada, de estimarlo conveniente, podrá comprobar previamente a la presentación de la solicitud de autorización ambiental, la ordenación urbanística aplicable a la ubicación propuesta, a través de una cédula urbanística a solicitar ante el correspondiente Ayuntamiento.

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

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

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

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

6. En el supuesto de que la actuación requiera de la ejecución de obras sujetas a licencia, ésta se tramitará de manera conjunta o posterior a la licencia de actividad, sin que pueda iniciarse la ejecución de la obra hasta la obtención de la licencia de actividad.

Una vez finalizadas las obras, quien ostente la titularidad de la actividad deberá solicitar licencia de primera utilización y comunicar el inicio de la actividad al Ayuntamiento, acompañando la siguiente documentación:

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

b) Informes o autorizaciones favorables que legalmente procedan en función de las características de la actividad.

c) Cualquier otro documento que el Ayuntamiento estime conveniente al objeto de acreditar el cumplimiento de la normativa exigible, de acuerdo con lo dispuesto en sus ordenanzas municipales.

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

Artículo 152. *Licencia de primera ocupación o utilización.*

1. Está sometida a licencia la primera ocupación o utilización, total o parcial, de los edificios, construcciones e instalaciones de obra nueva, ampliación o rehabilitación, una vez concluida su construcción.

Podrán otorgarse licencias de primera ocupación o utilización parcial, limitadas a partes concretas de las edificaciones, construcciones e instalaciones, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que se hayan ejecutado de conformidad con lo autorizado en la licencia municipal y en el proyecto que le sirvió de soporte.

b) Que se haya dado cumplimiento íntegro a los términos y condiciones previstos expresamente en la licencia de obras.

c) Que la fase o unidades independientes resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizados de forma independiente sin detrimento de las restantes.

d) Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que la persona solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

2. El órgano competente municipal, previo informe técnico y jurídico, podrá otorgar la licencia de primera ocupación o primera utilización a aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que, previo reconocimiento expreso municipal, se encuentren en situación de actuación disconforme en los términos previstos en el artículo 142. Para ello la persona interesada deberá presentar la siguiente documentación:

a) Certificado municipal de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística.

b) Certificado suscrito por técnico competente en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, y se acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto, siempre que el mismo se encuentre permitido por el planeamiento.

c) Documentación descriptiva y justificativa de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora.

3. El transcurso del plazo máximo de un mes para resolver desde la presentación de la solicitud de licencia de primera ocupación o utilización, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, excepto en aquellos casos en los que se hubiera condicionado la licencia de obra a la ejecución simultánea de obras de urbanización y resulte necesaria la previa comprobación municipal de su cumplimiento, supuesto en el que el silencio administrativo será negativo.

4. No será exigible la licencia de primera ocupación o utilización respecto de aquellas obras o actividades sometidas a comunicación previa de acuerdo con el régimen de control posterior previsto en la ley.

Artículo 153. *Licencias en supuestos de interés general.*

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos productivos o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado y vigente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, y que el uso propuesto sea el previsto en el mismo.

b) Que la persona o entidad promotora se comprometa expresamente mediante documento público, con anterioridad al otorgamiento de la licencia, a cumplir íntegramente los deberes urbanísticos pendientes.

c) Que se constituya una garantía para asegurar dicho cumplimiento en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por el importe íntegro de los gastos de urbanización correspondientes sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras.

d) Que se incluyan las condiciones anteriores en cualquier transmisión, a título gratuito u oneroso, a terceros de derechos de uso o propiedad.

2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deberán motivar y fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique. Las condiciones especiales que incluyan, entre las que debe figurar el compromiso de cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, deben hacerse constar expresamente en la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 154. *Licencias especiales de obras y usos provisionales.*

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los planes, podrán autorizarse en suelo urbano, urbanizable o rústico, usos y obras justificadas de naturaleza provisional que sean fácilmente desmontables, siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística o sectorial, ni por el Plan General Municipal.

2. En ningún caso se admitirán como usos provisionales los usos residenciales, el uso vivienda, o los usos productivos o terciarios con vocación de permanencia.

3. Los usos autorizados habrán de cesar, con obligación de desmontar las instalaciones o demoler las obras realizadas, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acordare el Ayuntamiento, condición que debe ser aceptada expresamente por la persona interesada como requisito previo a su otorgamiento.

4. La eficacia de la licencia quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente, de conformidad con la legislación hipotecaria.

5. La licencia especial se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.

6. El Ayuntamiento podrá exigir el depósito de un aval en cuantía suficiente para garantizar la reposición del terreno a su estado inicial.

Artículo 155. *Actos promovidos por Administraciones Públicas.*

1. Las obras promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal, se entenderán autorizadas mediante el acuerdo municipal correspondiente, que deberá someterse a los mismos requisitos previos de verificación de cumplimiento de la normativa aplicable.

2. Los actos de transformación o uso del suelo que sean promovidos por el resto de Administración Públicas o por las entidades de derecho público dependientes o vinculadas a ellas, estarán sujetos a licencia urbanística o título habilitante correspondiente, salvo las excepciones previstas en la legislación sectorial aplicable, en las que el control preventivo propio de la actuación se sustituye por una consulta al Ayuntamiento respectivo.

3. En los que casos en los que la actuación a realizar no esté sometida a licencia municipal o título habilitante, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de dos meses para informar el proyecto y la actuación con relación a la ordenación urbanística en vigor, transcurrido el cual, sin que se evacue informe se entenderá otorgada la conformidad al proyecto. No obstante, en el supuesto de que concurran razones de urgencia o de excepcional interés público en la obra a ejecutar, el Ayuntamiento deberá pronunciarse en el plazo de un mes.

4. En caso de disconformidad ha de elevarse el proyecto a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que habrá de resolver sobre la ejecución o modificación de dicho proyecto, o al Consejo de Ministros cuando las obras sean promovidas por la Administración del Estado.

Artículo 156. *Los efectos de la licencia urbanística.*

1. La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y la implantación y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes.

2. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la modificación del vigente al tiempo de aquéllas y las obras no hayan aún concluido, el Municipio:

a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia de la persona interesada, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 157. *Caducidad de las licencias.*

1. La resolución por la que se otorgue licencia deberá contener expresamente los plazos para iniciar y finalizar las obras, y el plazo máximo de interrupción de las mismas.

2. En caso de no estar previstos en la licencia, el plazo de iniciación no podrá exceder de seis meses y el de terminación de dos años, a contar desde la notificación de su otorgamiento, no pudiendo estar suspendidos los trabajos de ejecución de las obras por tiempo igual o superior a tres meses.

3. El Ayuntamiento a solicitud de quien ostente la titularidad de la licencia, podrá conceder prórroga de los plazos previstos en la licencia, siempre que no hubieren transcurrido los mismos.

4. El órgano municipal competente para otorgar la licencia declarará la caducidad de la misma, previa audiencia a la persona interesada, una vez transcurridos los plazos correspondientes.

5. La declaración de caducidad por incumplimiento de los plazos previstos llevará aparejada la pérdida de la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

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

Artículo 158. *Trámite de consulta sustitutiva de la licencia o autorización.*

1. La licencia urbanística o, en su caso, la licencia de obras y usos provisionales podrá ser sustituida por el trámite de consulta en el caso de los proyectos empresariales de interés autonómico cuyo carácter haya sido declarado por Consejo de Gobierno. Lo anterior se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias que, en su caso, fueran exigibles.

2. La consulta, que versará sobre la adecuación a la ordenación urbanística y, en su caso la cuantificación de las obligaciones tributarias municipales correspondientes, se formulará al ayuntamiento competente por razón del territorio, que deberá evacuarla en el plazo máximo de quince días.

3. Si las obras o actos proyectados no estuvieran expresamente previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, y siempre que no estuvieran expresamente prohibidos en los mismos o por la legislación sectorial aplicable, en el plazo más breve posible se procederá a tramitar el correspondiente expediente de suspensión parcial de la aplicación de dicho planeamiento para su revisión o modificación.

4. La evacuación de la consulta en disconformidad no impedirá la continuación y terminación del procedimiento. A estos efectos, se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para que, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, lo apruebe

definitivamente y disponga, en su caso, lo necesario para su ejecución, determinando, cuando proceda, la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento.

5. Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, los Proyectos Empresariales de Interés Autonómico que afecten suelos protegidos sólo podrán ejecutarse cuando los usos y actividades que contemplen sean congruentes con los valores objeto de protección y siempre que no estén expresamente prohibidos. En estos casos se requerirá informe favorable del organismo que ostente la competencia sectorial en razón de los valores protegidos.

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

Artículo 159. *La responsabilidad de las técnicas y técnicos redactores de proyectos.*

La persona en ejercicio de su actividad profesional autora de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de licencia, la comunicación previa y la declaración responsable responderá a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

Artículo 160. *Información y publicidad en obras.*

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

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

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

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

Artículo 161. *La prestación de servicios por las compañías suministradoras.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía, telecomunicaciones y demás servicios exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación del título habilitante que resulte preciso, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Las empresas citadas en el número anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación para uso residencial:

a) Cédula de habitabilidad o calificación definitiva en el supuesto de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

b) Licencia de primera ocupación.

3. Las empresas exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación para actividades agrícolas, ganaderas, comerciales, de ocio, industriales y de servicios:

a) Licencia de actividad o, en el caso de usos y actividades sujetas al régimen de comunicación previa, documento acreditativo de haberse presentado la misma en el correspondiente Ayuntamiento.

b) Licencia de primera utilización.

4. Las órdenes de paralización o demolición de cualquier obra, uso o edificación serán notificadas a las correspondientes compañías para la no concesión o, en su caso, suspensión del suministro de los servicios de agua, electricidad, gas, telefonía y telecomunicaciones.

5. El incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo constituirá una infracción urbanística de la que será responsable la empresa suministradora de servicios.

6. Las compañías suministradoras de servicios deberán:

a) Colaborar con las Administraciones públicas en la protección de la legalidad urbanística.

b) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinen, una copia de los cuales exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.

c) Atender en el plazo de diez días desde su recepción las órdenes de no contratación o suspensión de los suministros dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

d) Atender cumplidamente, respecto de los servicios que presten, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirija.

Sección 2.ª Comunicaciones urbanísticas previas

Artículo 162. *Comunicaciones previas de obras, instalación y construcción.*

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo y los de obras de construcción, edificación, instalación y urbanización, no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 146 y en particular, los siguientes:

a) Las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación y las que modifiquen la distribución interior de las edificaciones o construcciones existentes, cualquiera que sea su uso, que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, el sistema estructural, no tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, ni supongan impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.

b) Obras sobre construcciones y edificaciones existentes que por su alcance puedan considerarse de escasa entidad y se realicen con un reducido presupuesto, tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, tabiquería, carpintería, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

c) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

d) La tala de arbolado en suelo urbano.

e) La implantación de estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.

f) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

g) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

h) La instalación de invernaderos de altura inferior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea inferior a 500 m^2.

i) La reparación de firmes y cunetas de caminos privados existentes.

j) La instalación de placas solares sobre edificios y construcciones, así como los puntos de recarga de vehículos eléctricos, salvo que supongan un impacto sobre el patrimonio histórico artístico.

Artículo 163. *Comunicaciones previas de uso y actividad.*

1. Estarán sujetos a comunicación previa de uso y actividad, sin perjuicio de los informes o autorizaciones que sean exigibles conforme la legislación aplicable, los siguientes actos:

a) La puesta en funcionamiento de actividades comerciales, industriales, de ocio y de servicios siempre que no deban someterse a licencia urbanística.

b) La modificación de uso de los edificios, construcciones e instalaciones cuando no se sujete a licencia urbanística.

c) Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa.

2. La puesta en funcionamiento de establecimientos sujetos a comunicación previa no requerirá de ningún tipo de autorización expresa para proceder a su apertura y bastará la simple presentación de la comunicación para su conocimiento por parte del Ayuntamiento y para la emisión de informe por parte de los servicios técnicos municipales a fin de comprobar las siguientes circunstancias:

a) Que la documentación se ha presentado de modo completo. En el supuesto de estar sometida a algún tipo de comunicación o declaración responsable autonómica, deberá adjuntarse copia de su presentación ante el registro correspondiente.

b) Que la actividad que se pretende desarrollar está sujeta al procedimiento de comunicación previa.

3. No obstante lo anteriormente expuesto, la comunicación previa de uso y actividad no será aplicable a aquellas actividades cuya legislación específica, estatal o autonómica, requiera de licencia de usos y actividad o las someta a la mera presentación de una declaración responsable.

Artículo 164. *El procedimiento de comunicación previa.*

1. La persona o entidad promotora de las actuaciones sujetas a comunicación previa podrá iniciarlas a partir del momento de presentación de la comunicación previa en el registro general del Ayuntamiento donde se pretenda desarrollar la actuación, el uso o actividad.

2. La comunicación previa urbanística y la comunicación ambiental municipal prevista en la legislación ambiental autonómica, se podrán presentar de manera conjunta ante el registro del Ayuntamiento.

3. La comunicación previa conllevará un control municipal posterior al inicio de la actuación, uso o actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora.

4. Cuando la actuación esté sujeta a autorizaciones, comunicaciones o declaraciones responsables de otras Administraciones Públicas ajenas a la Administración Local, deberá presentarse documentación que acredite que han sido comunicadas o las correspondientes resoluciones administrativas de autorización.

5. La habilitación para el ejercicio de actuaciones sujetas a comunicación previa no prejuzga la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de control que a la Administración le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente el acto, la operación o la actividad objeto de comunicación.

6. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe a la comunicación previa determinará la declaración por el Ayuntamiento de la imposibilidad de ejercer la actuación sin perjuicio de responsabilidades civiles, penales o administrativas a que hubiere lugar.

7. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro de los quince días hábiles siguientes a la comunicación el Municipio podrá:

a) Señalar a la persona interesada la necesidad de solicitar una licencia.

b) Requerir de la persona interesada ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

8. El Municipio dará traslado a las Administraciones competentes, de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.

9. En los supuestos de transmisibilidad de licencias urbanísticas el único requisito de la misma es que sea comunicada por escrito a la Administración concedente, bien por la persona transmitente o bien la nueva titular. La ausencia de tal comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión efectuada ni a la vigencia de la propia licencia, aunque en tal caso ambos quedarán sujetos de forma solidaria a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación objeto de licencia transmitida.

10. La comunicación previa para el ejercicio de actividades deberá ir acompañada al menos de la siguiente documentación:

a) Proyecto o memoria en los que se describan la actividad y sus principales impactos ambientales, especialmente los relativos a las emisiones al aire, al agua, al suelo, la gestión de residuos, y la contaminación acústica y lumínica.

b) Fecha a partir de la cual pretende iniciar el ejercicio del uso o actividad y el compromiso de mantener el cumplimiento de los requisitos legales durante todo el periodo en el que se vaya a ejercer la actividad.

c) Certificación emitida por el técnico director de la ejecución del proyecto, en la que se especifique la adecuación de la instalación a la actividad que vaya a desarrollarse, y el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa sectorial de aplicación.

d) Copia de las autorizaciones, notificaciones o informes de carácter ambiental de las que se deba disponer para poder ejercer la actividad en cada caso.

Cuando de acuerdo con la legislación aplicable, se exija una evaluación de impacto ambiental para el desarrollo de una actividad, la comunicación previa no podrá presentarse ante el Ayuntamiento, hasta haber llevado a cabo dicha evaluación de impacto ambiental y, en todo caso, deberá disponerse de la documentación que así lo acredite.

Carecerá de validez y eficacia a todos los efectos, la comunicación relativa a un proyecto o memoria que no se ajuste a lo determinado en la declaración o informe de impacto ambiental.

e) La Administración pondrá a disposición de las personas interesadas impresos normalizados en los que se hará constar la identidad de la persona interesada o titular de la actividad.

11. Si la documentación presentada ante el Ayuntamiento se considerara incompleta o se tratara de una actuación no sometida al procedimiento de acto comunicado, se notificará a la persona interesada en un plazo máximo de quince días, para que complete la documentación exigible o inicie el procedimiento de autorización ambiental y licencia que resulte aplicable, absteniéndose de ejercer la actividad.

Transcurrido el plazo ofrecido sin que se aporte la documentación requerida o se dé respuesta satisfactoria al requerimiento efectuado, se dictará resolución expresiva de que la comunicación previa no ha producido efectos, procediéndose a su archivo, ofreciendo a la persona interesada la posibilidad de interponer los recursos que procedan.

12. El inicio de la actuación se hará sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección del Ayuntamiento.

13. En ningún caso la comunicación previa autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o de la ordenación aplicable.

14. Realizada la comprobación material de la actividad si se aprecia, por los servicios técnicos municipales, la existencia de instalaciones o elementos que potencialmente pudiesen generar molestias se podrá requerir la documentación técnica precisa para garantizar el correcto funcionamiento de la actividad.

15. La apertura de una actividad sometida a comunicación previa tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las limitaciones temporales que se puedan imponer en supuestos concretos. No obstante, perderá su vigencia en el caso de cese o interrupción de la actividad por un periodo superior a 6 meses, por cualquier causa, salvo que la misma sea imputable a la Administración, en cuyo caso no se computará dicho periodo. Se presumirá que la actividad ha cesado o ha sido interrumpida por su titular cuando conste la baja ante otras Administraciones Públicas o ante las compañías suministradoras de servicios, agua y energía.

Artículo 165. *Caducidad de la comunicación previa.*

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

Artículo 166. *Control de actividades sujetas a comunicación previa.*

1. Al objeto de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles para el funcionamiento de la actividad, el Ayuntamiento deberá revisar la documentación presentada con la comunicación, así como inspeccionar el inmueble donde se lleva a cabo la actividad objeto de la misma.
2. Si tras las oportunas comprobaciones municipales se determinara que la comunicación previa resulta conforme con la normativa aplicable, el Ayuntamiento podrá expedir a favor de la persona interesada o titular de la actividad un documento de toma de conocimiento.
3. Si como consecuencia de la visita de comprobación, se detectasen deficiencias subsanables, se concederá a la persona o entidad con la condición de promotor un plazo para corregir los defectos advertidos. Este plazo será proporcionado a la magnitud de la deficiencia a subsanar.
4. Una vez subsanados, la persona o entidad promotora o titular lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, a fin de realizar nueva visita de comprobación y verificar el grado de subsanación.
5. Si como consecuencia de las visitas de comprobación, se detectasen deficiencias insubsanables, o la persona o entidad promotora hubiese incumplido el requerimiento de subsanación, el Ayuntamiento dictará resolución motivada ordenando la inmediata suspensión del ejercicio de la actividad, previa audiencia de quien ejerza la titularidad de la actividad.
6. Los Ayuntamientos deberán aprobar ordenanzas que regulen el procedimiento de control de actividades sometidas a comunicación previa.

CAPÍTULO 3

Deber de conservación y declaración de ruina

Artículo 167. *Deber de uso, conservación y rehabilitación.*

1. Las personas propietarias y titulares de derechos de uso de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en la que se encuentren, deberán:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás legalmente exigibles para servir de soporte a dichos usos, salvo que por incumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina.
c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.
d) Conservar, proteger y mantener los bienes integrantes del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico.
e) Edificar los solares situados en suelo urbano y, en su caso, completar la urbanización exigible y necesaria al uso previsto, dentro de los plazos máximos previstos. El deber de edificar incluye el deber de las personas propietarias de finalizar las obras para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia.
f) Ejecutar las obras necesarias para adaptar la edificación a las exigencias básicas previstas en la normativa técnica de obligado cumplimiento.
g) Adaptarlos al ambiente, tanto en materiales, dimensiones, alturas, volúmenes y tipologías en general, armonizando con el entorno y con las características del medio y el paisaje existente.

h) Minimizar el impacto y, de ser posible, reponer a su estado originario cualquier tipo de actuación contraria a lo establecido en la ordenación territorial y urbanística.

2. El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de las personas propietarias cuando la Administración las ordene, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.

3. Las obras se ejecutarán a costa de las personas propietarias y titulares de derechos de uso si estuvieran dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la entidad que la ordene cuando lo superara para obtener mejoras de interés general.

4. El incumplimiento del deber de edificar, habilitará a la Administración para expropiar la parcela o el solar, llevar a cabo su venta forzosa o proceder a la ejecución del planeamiento mediante la adjudicación de un programa de edificación a un agente edificador, previa declaración municipal de la misma en situación de edificación forzosa.

5. El Informe de Evaluación del Edificio acreditará la situación de las edificaciones en relación, al menos, a su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad universal y su grado de eficiencia energética. Se determinarán reglamentariamente los supuestos en que el informe sea exigible, su contenido, la capacitación para suscribirlo y demás aspectos necesarios para instrumentar su aplicación.

Artículo 168. *Órdenes de ejecución.*

1. Los Municipios y el órgano de la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, de oficio o a instancia de cualquier parte interesada, deberán dictar órdenes de ejecución para dar cumplimiento a los deberes señalados en el apartado primero del artículo anterior, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas y nunca inferior a 300 euros.

c) El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en la persona incumplidora.

d) Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de edificación.

e) Expropiación forzosa.

3. Las órdenes de ejecución tienen carácter inmediatamente ejecutivo. La Administración podrá suplir la actividad de la persona destinataria mediante los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común.

4. La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el apartado primero del artículo anterior, comunicará a la persona propietaria la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Identificación del motivo o motivos que justifican su adopción.

b) Relación y determinación de los actos, operaciones y actividades cuya realización se ordene.

c) Plazo para la ejecución voluntaria y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa.

d) En su caso, requerimiento de formulación del correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones. La persona, recibida la comunicación, tendrá un plazo adecuado, no inferior nunca a quince días, para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico. Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por los actos, las operaciones o las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de ésta. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento, la Administración resolverá sobre el contenido y las condiciones definitivas de la orden de ejecución.

5. En la determinación de los actos, las operaciones y las actividades objeto de la orden de ejecución se observarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines y menor restricción posible de los derechos e intereses legítimos de las personas, ponderados a la luz de los demás principios y valores consagrados en esta ley y teniendo en cuenta los intereses generales afectados por los hechos determinantes de la orden o por las consecuencias de su ejecución.

6. La orden de ejecución legitima por sí misma la ejecución de los actos, las operaciones y las actividades que en ella se contemplen.

7. La orden de ejecución que se adopte, determinará la afección real del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

8. La persona destinataria de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, así como los derivados de todas las operaciones de ejecución material de la orden. La Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la legislación general del Estado.

9. La Administración pública podrá acordar de plano y con carácter provisional y cautelar las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o la de sus bienes, así como la efectividad de los principios y valores proclamados en la presente Ley amenazada por riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos. Las actuaciones que comporten dichas medidas se realizarán por la propia Administración que las acuerde, la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de los titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones o construcciones. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de los bienes jurídicos en peligro, se procederá a tramitar el correspondiente expediente para el dictado de la orden de ejecución que proceda.

Artículo 169. *Ruina legal.*

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para garantizar la estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, y para recuperar o mantener las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento, supere el límite legal del deber de conservación normal.

b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias sumado al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando no estando en situación segura de uso por sus condiciones de estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, no pudieran realizarse las obras requeridas por encontrase en una situación de fuera de ordenación que impida su ejecución.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de situación legal de ruina, previo procedimiento iniciado de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia por plazo mínimo de 15 días a todas las personas

titulares de derechos afectados, para que aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen oportunos en defensa de sus derechos, así como a la Administración competente cuando resulte afectado un inmueble catalogado, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien cultural.

3. Para verificar la concurrencia del estado ruinoso del inmueble, será necesario en todo caso la emisión de un informe técnico por parte de los servicios técnicos municipales tras la correspondiente visita de inspección.

4. La declaración deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y deberá pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación. En ningún caso podrá observarse incumplimiento del deber cuando la ruina sea causada por causa mayor, hecho fortuito o culpa de una tercera persona.

5. La declaración obliga a la persona propietaria a:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o demolición cuando se trate de una edificación no catalogada ni protegida con un nivel de protección integral ni en trámite para su protección.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y obras necesarios para recuperar las condiciones de estabilidad y seguridad requeridas. En este caso la Administración podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzar acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución de la persona propietaria incumplidora aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos en esta ley.

6. En el caso de declaración de ruina legal que afecte un edificio catalogado, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien cultural, corresponde a la administración competente la determinación de los efectos de la declaración de ruina, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

Artículo 170. *Ruina física inminente.*

1. Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas, se encuentre en tal estado que amenace con derrumbarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Municipio estará habilitado para disponer con carácter urgente y sin dilaciones, todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento o apeo de la construcción o edificación y su desalojo. En el caso de edificios catalogados, objeto de un procedimiento de catalogación o declarados bien cultural, dichas medidas de manera excepcional, podrán extenderse a la demolición de los elementos estrictamente indispensables para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. Para verificar y resolver sobre la concurrencia del estado de ruina inminente, se requiere en todo caso la emisión de un informe técnico por parte de los servicios técnicos municipales tras la correspondiente visita de inspección.

3. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe a la persona propietaria. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en la persona que ostenta la propiedad hasta el límite del deber normal de conservación.

4. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

TÍTULO VII

Protección de la legalidad urbanística

CAPÍTULO 1

Medidas de reacción ante actuaciones ilegales

Artículo 171. *Actuación de la Administración.*

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

1. Paralización inmediata de las obras en fase de ejecución que carezcan del título o presupuesto habilitante legalmente exigibles o contravengan sus condiciones.

La notificación de la orden podrá realizarse, indistintamente, a la persona o entidad promotora o a la que ostente la condición de titular catastral del inmueble. Practicada la notificación, y transcurridas cuarenta y ocho horas desde ésta sin que se haya cumplido con la orden notificada, podrán adoptarse mediante las siguientes medidas cautelares:

a) El precinto de los inmuebles y maquinaria y materiales, o, cuando éstas fueran susceptibles de ello, el depósito de los mismos bajo custodia del Municipio.

b) La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad, incluso el desalojo y precinto del inmueble o inmuebles salvo que tuvieran la condición legal de domicilio de personas físicas. Para ello, el órgano municipal competente notificará la resolución de suspensión a las empresas suministradoras, que deberán suspender su correspondiente suministro en el plazo improrrogable de cinco días. El levantamiento de la suspensión sólo procederá cuando se haya notificado la legalización de las actuaciones o usos a las empresas suministradoras para que proceda a la contratación definitiva del servicio.

2. Restauración de la legalidad urbanística mediante la legalización del acto o uso ejecutado o en curso de ejecución, o bien, mediante la reposición a su estado originario de la realidad física alterada cuando la actuación no resulte legalizable o cuando no se haya solicitado en plazo la legalización de lo ilegalmente ejecutado.

3. Inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

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

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

Cuando una actuación se hubiere ejecutado al amparo de una licencia urbanística, comunicación previa u orden de ejecución, en el trámite por el cual se requiera su legalización, la persona interesada podrá alegar las razones o motivos y aportar las pruebas que acrediten la legitimidad de su actuación. De confirmarse la existencia de acto administrativo legitimador, éste deberá ser objeto de revisión, de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

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

4. Imposición de sanciones a las personas responsables por la comisión de una infracción urbanística, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar.

5. Cuando resultare procedente, traslado de las actuaciones al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o cuando la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta.

Sección 1.ª Obras y usos en curso de ejecución, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido

Artículo 172. *Orden de paralización y restauración de la legalidad urbanística.*

1. Cuando la Administración municipal conozca de la realización un acto de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier medio de control previo o posterior y que se realice o ejecute sin cumplir con el presupuesto legal que lo habilite o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de los mismos, ordenará, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución o funcionamiento.

2. La orden de paralización se realizará con carácter previo o simultáneo al acuerdo de incoación del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.

3. La orden de paralización deberá comunicarse por la Administración municipal al Registro de la Propiedad para su constancia mediante nota marginal.

4. En el acuerdo de incoación del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, se requerirá a la persona o entidad promotora y/o propietaria del inmueble para que en plazo de dos meses legalice la actuación a través de los medios de control previo o posterior previstos en la ley, acredite su legalidad por los medios que la persona interesada alegue en su derecho o, en su caso, ajuste las obras a dichos procedimientos de control ya efectuados.

5. Una vez transcurrido el plazo de dos meses, si no se hubiese presentado la documentación necesaria para regularizar la actuación, cuando esta fuera denegada o no se hubiere acreditado su legalidad por los medios que la persona interesada alegue en su derecho, la Administración competente formulará una propuesta de reposición de la realidad física alterada a los efectos del restablecimiento del orden jurídico perturbado, concediendo un plazo no inferior a quince días para la presentación de aquellas alegaciones que se estimen pertinentes.

6. En caso de instarse la legalización, regirán en cuanto a su tramitación y resolución, las mismas reglas establecidas para las licencias o comunicaciones previas que resulten procedentes.

7. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución definitiva que se dicte en el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística será de un año a contar desde la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restauración.

8. También se pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal los actos de desobediencia respecto a las resoluciones administrativas u órdenes dictadas en ejecución de esta ley.

Artículo 173. *Reposición de la realidad física alterada.*

1. Procede adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando:

a) Las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Se inste la legalización y esta haya sido denegada.

c) No se haya instado la legalización en el plazo de dos meses concedido al efecto.

2. Si las personas responsables de la infracción repusieran el bien al estado anterior a la infracción o dieran cumplimiento íntegro a los dispuesto en la resolución correspondiente, tendrán derecho a la reducción del 50% en el importe de la multa impuesta o que deba imponerse en el procedimiento sancionador, o a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, siendo esta acumulable con la prevista en el artículo 186.7.

3. La Administración competente dispondrá la demolición o reposición de la realidad física alterada de las actuaciones que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación

urbanística, previa audiencia de la persona interesada. En el caso de la Administración Local esta competencia recaerá sobre el Pleno.

4. En los edificios, construcciones o instalaciones ilegales para las que haya finalizado el plazo de actuación de la Administración para reposición de la legalidad urbanística, se aplicará el régimen de actuaciones disconformes, en lo que a usos y obras se refiere.

5. La restauración de la legalidad urbanística ante obras de demolición, consistirá en la reconstrucción de lo indebidamente demolido. Cuando se tratare de una construcción catalogada o de bienes de interés cultural, la reconstrucción se realizará conforme a los criterios que determine la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

6. En las parcelaciones ilegales las operaciones de restauración de los terrenos consistirán en la roturación de caminos, desmonte o destrucción de servicios, demolición de vallados o cerramientos y cualesquiera otras que resulten necesarias para el pleno restablecimiento de la realidad física alterada.

7. Cuando la incoación de expedientes de disciplina urbanística afecte a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración actuante estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de anotación preventiva.

Sección 2.ª Obras y usos terminados, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido

Artículo 174. *Actuación de la Administración.*

Si se hubiese llevado a cabo una parcelación o concluido una obra o uso del suelo o de subsuelo sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, o contraviniendo sus condiciones, el Ayuntamiento, dentro del plazo de seis años a contar desde su ejecución o total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la obra o uso fuera conforme con el planeamiento, se requerirá a la persona interesada para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o comunicación previa, con advertencia de demolición o reconstrucción a su costa si así no lo hiciera.

b) Si la obra o uso fuera disconforme con el planeamiento, se decretará su demolición o reconstrucción, según proceda, a costa de la persona interesada.

Artículo 175. *Compatibilidad con sanciones.*

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

Sección 3.ª Disposiciones comunes

Artículo 176. *Suspensión de licencias y de actuaciones comunicadas.*

El Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia, comunicación previa u orden de ejecución, y consiguientemente la paralización de las obras ejecutadas a su amparo, cuando el contenido de la resolución o del acto comunicado constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

Artículo 177. *Revisión de oficio.*

1. Las licencias, órdenes de ejecución, los documentos acreditativos de la toma en conocimiento de una comunicación previa o los instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento, conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

2. La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación de territorio, dentro de los plazos establecidos en la citada legislación para la revisión, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias, órdenes de ejecución o comunicaciones previas que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolos conforme a la ley de la jurisdicción contencioso administrativa.

3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren y los actos comunicados que impliquen una actuación contraria con el destino y uso urbanístico de terrenos que tengan condición de dominio público, como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, serán nulas de pleno derecho.

Artículo 178. *Multas coercitivas.*

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

2. En caso de impago por la persona obligada, el importe de las multas coercitivas, de los gastos derivados de la ejecución subsidiaria y de las responsabilidades por los daños y perjuicios, podrán exigirse por vía de apremio.

3. Las multas coercitivas son compatibles e independientes de las sanciones económicas que puedan imponerse y de la indemnización de los posibles daños ocasionados por la actuación.

4. En la resolución por la que se requiera la realización de un acto o la cesación del mismo, deberá apercibirse a la persona responsable, para que cumpla lo acordado en un plazo concreto y determinado, transcurrido el cual sin llevar a cabo lo acordado, la Administración municipal deberá proceder a la imposición de las multas coercitivas señaladas en el presente artículo.

5. El importe de las multas coercitivas que la Administración haya podido recaudar, quedará afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria del acuerdo incumplido por parte de la Administración competente, sin perjuicio de la posterior repercusión de su importe total a la persona responsable incumplidora.

Artículo 179. *Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.*

1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección y restauración de la legalidad urbanística previstas solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa finalización.

2. La Administración competente adoptará alguno de los acuerdos previstos en los números anteriores sin sujeción a plazo alguno en el caso de parcelaciones que se realicen en suelo rústico y ante actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realizaren:

a) Sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres públicos.

b) En terrenos declarados espacio natural protegido, y en los pertenecientes a la Red Natura 2000.

c) En dominio público o en sus zonas de servidumbre y afección o policía.

d) Afectando a bienes inventariados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

Sección 4.ª La relación entre las actuaciones de protección de la legalidad y el procedimiento sancionador

Artículo 180. *Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador.*

1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en esta ley dará lugar a la incoación, la instrucción y la resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de este.

2. El procedimiento derivado del requerimiento que se practique instando la legalización y, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que se haya incoado, pero de manera simultánea y coordinada con éste.

CAPÍTULO 2

Inspección urbanística

Artículo 181. *Competencias, función y facultades.*

1. La inspección urbanística es una potestad que ostenta la Administración para comprobar que los actos de transformación o uso del suelo, vuelo y subsuelo, sometidos a procedimientos de control previo o posterior, se ajustan a la legalidad y a la ordenación aplicable.

2. La inspección urbanística, de acuerdo con sus competencias y de conformidad con lo establecido en esta ley, se ejercerá por:

a) Los Ayuntamientos.

b) Las Mancomunidades de municipios y demás entidades con competencias urbanísticas de ámbito supramunicipal.

3. Todos los Ayuntamientos con carácter inexcusable deberán llevar a cabo labores inspectoras en su término municipal por sí mismos, por medio del cuerpo de Inspección Urbanística Municipal o por el cuerpo de Policía Local o, cuando no disponga de los mismos, deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora mediante la asistencia de los servicios técnicos de las Oficinas Técnicas Urbanísticas o de las Diputaciones.

En particular, el ejercicio de la función inspectora comprende:

a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística y territorial.

b) Vigilar, investigar y controlar la actividad de ejecución del planeamiento y uso del suelo.

c) Denunciar las anomalías advertidas en la ejecución y uso del suelo.

d) Informar y proponer a las administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que se estimen convenientes.

e) Colaborar con la Administración competente para el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

f) Asesorar, orientar e informar a la ciudadanía en materia de urbanismo.

4. El desempeño de la función inspectora comprende las siguientes potestades y facultades:

a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.

b) Extensión de actas de inspección.

c) Requerimiento y obtención del auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.

5. Toda persona tiene el deber de colaborar en el ejercicio de la función inspectora, facilitando los documentos y la información que les soliciten el personal funcionario y las autoridades que la ejerzan. Dicho deber de colaboración incluye la obligación de permitir el acceso a todos los inmuebles que no tengan la condición legal de domicilio.

6. Las actas de la inspección levantadas por el personal inspector en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos que se contienen en ellas, salvo prueba en contrario. Los hechos que figuren en las actas de inspección darán lugar a la actuación de oficio del órgano urbanístico competente.

7. Impedir o dificultar la labor inspectora al personal de la Administración, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección a los efectos de su consideración como infracción urbanística. Tanto las Administraciones públicas como los particulares estarán obligados a colaborar con los inspectores urbanísticos y a facilitarles el acceso a las edificaciones, construcciones o instalaciones, el examen de toda la documentación

relacionada con el cumplimiento de la legalidad urbanística, así como la obtención de copias o reproducciones de esta.

CAPÍTULO 3

Régimen sancionador

Artículo 182. *Definición.*

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

2. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a las personas responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística previstas en el capítulo anterior.

3. Las resoluciones sancionadoras firmes en vía administrativa por infracciones urbanísticas graves o muy graves se publicarán en la página web de la Administración resolutoria, con mención de las sanciones impuestas, los sujetos responsables, las infracciones cometidas y las posibles medidas de restablecimiento de la realidad física alterada que se hayan adoptado a consecuencia de la infracción.

Sección 1.ª Infracciones urbanísticas

Artículo 183. *Tipificación de las infracciones urbanísticas.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) Las divisiones urbanísticas en suelo rústico.

b) Los actos de edificación o uso del suelo contrarios a la ordenación territorial y urbanística que afecten a suelos dotacionales de titularidad pública, tales como zonas verdes, espacios libres, viales y equipamientos.

c) Los actos de edificación o uso del suelo contrarios a la ordenación territorial y urbanística que afecten a bienes inmuebles catalogados por los instrumentos de planeamiento que pertenezcan a las determinaciones estructurales.

d) La ejecución de obras de urbanización y la apertura de nuevos viales no contemplados en los instrumentos de ordenación y no autorizados previamente por la Administración.

e) La comisión de dos o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta ley.

3. Son infracciones urbanísticas graves:

a) Los movimientos de tierra que supongan alteración del paisaje, sin título habilitante.

b) Las divisiones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable que contradigan las determinaciones previstas en esta ley y en la ordenación territorial y urbanística.

c) La ejecución de obras de urbanización y la apertura de nuevos viales previstos en suelo urbano o urbanizable sin contar con la aprobación de la documentación legalmente exigible.

d) El incumplimiento de las obligaciones de cesión obligatoria derivadas de los actos de edificación y uso del suelo.

e) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador frente a la Administración actuante, en ejecución del planeamiento.

f) El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y sus instalaciones.

g) La ejecución de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia o incumpliendo sus condiciones, siempre que no esté tipificada como infracción muy grave.

h) La ejecución de obras de edificación en las que se supere la altura, edificabilidad, volumen, ocupación máxima o posición de las edificaciones, construcciones o instalaciones permitidos por el planeamiento urbanístico, en más de un diez por ciento.

i) La ejecución de obras no permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación.

j) El incumplimiento del régimen de usos previsto en el planeamiento, siempre que no sea infracción muy grave.

k) La comisión de tres o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta ley.

l) La puesta en funcionamiento y el desarrollo de una actividad sin licencia o comunicación previa, siempre que de la misma se deriven efectos perjudiciales para el medio ambiente o se afecte o haya afectado a la seguridad o salud de las personas.

4. Son infracciones urbanísticas leves:

a) La ejecución de actos de construcción o uso del suelo o del subsuelo, no amparados en título habilitante, siempre que quede constancia de su escasa entidad y reducido presupuesto, y no supongan una modificación del uso preexistente, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o cimentación del inmueble, y no estén tipificadas como una infracción grave.

b) La ejecución de obras de edificación en las que se supere la altura, edificabilidad, volumen, situación de las construcciones e instalaciones u ocupación máxima permitida por el planeamiento urbanístico en un porcentaje igual o inferior al diez por ciento.

c) La ausencia del obligatorio cartel de obras en todas aquellas obras de construcción, edificación y urbanización, así como su falsedad o contenido no ajustado a las respectivas ordenanzas municipales.

d) La ocupación de los inmuebles sin disponer de la licencia de primera ocupación o utilización cuando resulte legalmente preceptiva.

e) Cualquier tipo de actuación dirigida a impedir o dificultar la inspección urbanística.

f) El incumplimiento de las órdenes de paralización de las obras en fase de ejecución.

g) El incumplimiento por las empresas suministradoras de las obligaciones que les impone esta ley.

h) La puesta en funcionamiento y el desarrollo de una actividad sin licencia o comunicación previa, siempre que la misma no haya producido efectos perjudiciales para el medio ambiente ni haya afectado a la seguridad o salud de las personas

i) Las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en el ordenamiento jurídico urbanístico y que no puedan ser calificadas como graves o muy graves.

5. En los supuestos en los que, en aplicación del régimen sancionador previsto en esta ley, se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones entre las que exista conexión de causa y efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a la infracción más grave en la mitad superior de su escala. En el resto de supuestos, se impondrán a las personas responsables de dos o más infracciones, las sanciones correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 184. *Prescripción.*

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los seis años, las graves a los cinco años, y las leves al año.

2. El cómputo del plazo de prescripción de las infracciones relacionadas con actos de construcción, se iniciará desde que las obras estuvieran totalmente terminadas.

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

4. La prescripción de la infracción se interrumpe con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 185. *Personas y entidades responsables.*

1. En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico serán sancionados la persona o entidad promotora y la persona propietaria del suelo.
2. En las obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o comunicación o sin ajustarse a sus condiciones, serán sancionados la persona o entidad promotora, la persona titular de la empresa que ejecuta las obras y su dirección facultativa.
3. En las obras o usos del suelo amparados en una licencia o comunicación y cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave, serán igualmente sancionados con multa:

a) El personal facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto.
b) Todas las personas integrantes de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia, sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorables debido a aquella infracción.

4. Las compañías suministradoras de servicios que hubiesen incumplido los deberes establecidos para ellas en la presente ley.
5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes, y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y de los perjuicios a terceras personas que correspondan.
6. Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de las personas infractoras, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.
7. Las multas que se impongan a las distintas personas por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.
8. Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades y los cargos públicos que, con dolo, culpa o negligencia grave:

a) Dejen caducar los procedimientos de restablecimiento y/o los procedimientos sancionadores.
b) Dejen prescribir las infracciones urbanísticas.
c) Dejen prescribir las sanciones impuestas.
d) No ejecuten subsidiariamente, dentro del plazo máximo establecido, las órdenes de restablecimiento ya dictadas y firmes.

Además, incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades o los cargos públicos que sean competentes para dotar a la administración de los medios humanos y materiales suficientes para impedir la caducidad de los procedimientos sancionadores y/o de restablecimiento y la prescripción de las infracciones urbanísticas, las sanciones impuestas y las órdenes de restablecimiento ya dictadas y firmes, y no adopten las medidas necesarias para dotar a la administración de los medios suficientes después de haber sido advertidos de su insuficiencia por el personal responsable de la instrucción o tramitación de los expedientes.

Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades o los cargos públicos competentes para resolver que dejen de sancionar una infracción urbanística o dejen de ordenar el restablecimiento, cuando la persona instructora del procedimiento les eleve una propuesta de resolución en este sentido, o revoquen discrecionalmente y sin fundamento jurídico una resolución sancionadora o de restablecimiento.

Estas acciones u omisiones serán calificadas como faltas muy graves, con independencia de las responsabilidades penales o disciplinarias que estos hechos puedan generar.

Sección 2.ª Sanciones

Artículo 186. *Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas de la siguiente forma:

a) Las infracciones leves con multa de 100 € a 3.000 €.
b) Las infracciones graves con multa de 3.001 € hasta 50.000 €.

c) Las infracciones muy graves con multa de 50.001 € hasta 150.000 €

2. Para graduar correctamente la multa a imponer se atenderá primordialmente a la gravedad de la actuación, a la cuantía económica de la misma, a los daños producidos, a los valores a proteger, al beneficio obtenido por sus responsables y su reiteración y grado de culpabilidad de cada una de las personas infractoras.

3. En los supuestos de infracciones graves o muy graves, podrá imponerse como sanción accesoria la inhabilitación a la persona infractora, durante un plazo máximo de cinco años, para obtener subvenciones públicas o incentivos fiscales que otorgue la Administración Autonómica, la Administración Local o las Diputaciones Provinciales.

4. Se considerarán como circunstancias atenuantes para cada una de las personas infractoras, facilitar las labores de inspección, haber paralizado las obras sin esperar a recibir la orden de paralización, instar la legalización con carácter previo al inicio del expediente administrativo y colaborar con la Administración corrigiendo la situación creada.

5. Como circunstancias agravantes para cada una de las personas infractoras, la falta de colaboración de la infractora impidiendo o dificultando las labores de inspección, el incumplimiento del requerimiento de paralización efectuado por la Administración, la rotura de precintos, los daños ocasionados el interés público, el destacado beneficio económico obtenido y los conocimientos en materia urbanística de la persona infractora por razón de su oficio, profesión o actividad habitual.

6. De no existir circunstancias o elementos atenuantes o agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

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

Cuando existiesen varias circunstancias atenuantes y/o agravantes, estas se tendrán en cuenta para graduar adecuadamente la sanción a imponer, atendiendo a la trascendencia de unas y otras.

7. Iniciado un procedimiento sancionador, si la persona infractora reconoce su responsabilidad y procede a su pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución que ponga fin al procedimiento, se producirá la finalización del mismo, aplicándose una reducción del 25% sobre el importe de la sanción propuesta, siendo esta reducción acumulable con la prevista en el artículo 173.2.

La posibilidad de reducción del importe de la sanción y su porcentaje deberá figurar expresamente en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

8. En ningún caso, la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para la persona infractora. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de restauración del orden urbanístico arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

9. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas provisionales y definitivas de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la exigencia de responsabilidad patrimonial por daños y perjuicios, supuestos, todos ellos, que carecen de carácter sancionador.

Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Si la condición de persona promotora, constructora o directora de la obra recayera en dos o más personas, la responsabilidad será solidaria entre ellas, cuando no pueda individualizarse. Si en una misma persona concurrieran la condición de promotor, constructor y director de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción.

Artículo 187. *Competencias sancionadoras.*

1. Las actuaciones reguladas en este capítulo tienen, para los Municipios, el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable, necesariamente dotadas por ello, de la pertinente cobertura presupuestaria.

2. Previa incoación del correspondiente expediente, corresponderá a la persona titular de la Alcaldía sancionar por las infracciones leves y al Pleno del Ayuntamiento por las infracciones graves y muy graves, dictando una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

3. La inactividad municipal podrá dar lugar a la sustitución de la Administración municipal por la de la comunidad autónoma de Extremadura, en los términos dispuestos la legislación básica de Régimen Local.

4. El importe de las multas corresponderá a los Ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiera precedido requerimiento al respecto.

5. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación. La incoación del procedimiento deberá comunicarse a la persona denunciante.

6. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años y por infracciones leves al año, a contar desde el día en el que la resolución por la que se impone la sanción adquiera firmeza en vía administrativa.

7. Podrá accederse al aplazamiento y/o fraccionamiento en el pago de las sanciones cuando así se solicite y se garantice su abono, con el devengo de los intereses que legalmente procedan, dada la condición de la multa como ingreso público de derecho público.

Procederá excepcionalmente el aplazamiento y/o fraccionamiento con exoneración de garantías en los supuestos en que la situación económica de la persona física infractora justifique la imposibilidad de obtener garantías y que el cumplimiento inmediato de la sanción pueda dar lugar a situaciones de difícil reversibilidad en el plano personal, familiar o laboral.

8. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador podrá determinar, asimismo, previa audiencia de la persona interesada, la responsabilidad patrimonial extracontractual por los daños y perjuicios materiales que la actuación ilegal haya producido a la Administración Pública competente para imponer la sanción. La cantidad determinada en concepto de responsabilidad tendrá la consideración de ingreso público de derecho público y podrá ser exigible, de no procederse a su abono en periodo voluntario, por la vía de apremio.

La responsabilidad contemplada en el párrafo anterior operará sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad que la actuación ilegal pueda ocasionar a terceros o a otras administraciones públicas, que podrán exigirse a través de las acciones que, en cada caso, resultaran aplicables.

Artículo 188. *Prejudicialidad.*

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se presuma que de los documentos aportados o de la propia infracción se desprenden indicios del carácter de delito o falta del hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta de la persona instructora del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir quienes cometieron la infracción, absteniéndose aquella de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

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

1. En la ejecución de las actuaciones de urbanización o reforma, incluidas las de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que requieran el desalojo de las personas ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar su derecho de realojo y retorno conforme a lo previsto en la legislación del Estado.

2. La obligación de hacer efectivos los derechos regulados en esta disposición corresponden:

a) En actuaciones de expropiación, a la Administración expropiante o, en su caso, a la persona beneficiaria de la expropiación.

b) En las actuaciones sin expropiación, a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador respecto de las personas ocupantes en régimen de propiedad, y a las personas que ostenten la propiedad, respecto de las ocupantes en régimen de arrendamiento.

Disposición adicional segunda. *Dotaciones de aparcamiento.*

Hasta el desarrollo reglamentario, los instrumentos de ordenación urbanística deberán contemplar las siguientes reservas o dotaciones para aparcamientos, que serán un mínimo a contemplar en dicho desarrollo normativo:

1. Las actuaciones edificatorias deberán resolver en sus parcelas la dotación de aparcamientos prevista por el plan o la promoción, en función del uso del inmueble.
2. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán reservar espacio para plazas de aparcamiento de vehículos privados en proporción mínima de 1 plaza / 200 m² uso residencial, aplicando en dicha reserva la proporción de plazas accesibles de conformidad con la legislación vigente. Se reservarán también espacios para aparcamientos de bicicletas localizadas en las proximidades de los suelos destinados a dotaciones y zonas verdes y, en todo caso, se instalarán aparcabicis en todos los edificios públicos (con doble U invertida) y en zonas de gran confluencia. En el caso de las promociones públicas o privadas acogidas a Planes de Vivienda, esta reserva será de una plaza de aparcamiento por vivienda.
3. En los núcleos de base del sistema territorial, los aparcamientos previstos se situarán preferentemente en playas de aparcamiento situadas preferentemente junto a vías de comunicación principales o próximas a los equipamientos.
4. En los núcleos de relevancia territorial se repartirán entre plazas de aparcamiento y plazas en viario. Las plazas de aparcamiento se situarán próximas a las conexiones con los sistemas de transporte público.
5. Los aparcamientos que acompañan a un vial no podrán situarse en las proximidades de los cruces o pasos peatonales, de forma que no reduzcan su visibilidad.
6. En sectores de uso global terciario o productivo, la persona o entidad promotora deberá justificar la demanda de aparcamiento en función de la actividad y el flujo de personas y mercancías, dotando al sector de la reserva necesaria.
7. Las plazas de aparcamiento podrán ser computadas como cesiones de dotaciones de los sistemas local y general.

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

1. La Administración de la comunidad autónoma de Extremadura implementará las medidas adecuadas para hacer efectivo el empleo de medios electrónicos, informáticos y telemáticos en los procedimientos contemplados en esta ley en los plazos previstos en la normativa estatal reguladora del procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal, la regulación de dichos medios electrónicos, informáticos y telemáticos se ajustará a las normas siguientes:

a) Deberán ser no discriminatorios, estar a disposición del público y ser compatibles con las tecnologías de la información y de la comunicación de uso general.
b) Los programas y aplicaciones necesarios para la presentación electrónica de solicitudes deberán ser de amplio uso, fácil acceso y no discriminatorios. A tal efecto, las administraciones competentes deberán poner a disposición de las personas interesadas modelos electrónicos de solicitudes a través de la sede electrónica correspondiente.
c) Las aplicaciones que se utilicen para efectuar comunicaciones y notificaciones deberán poder acreditar la fecha y hora de su envío o puesta a disposición y la de la recepción o acceso por la persona interesada, la integridad de su contenido y la identidad de la persona remitente de la misma.
d) Las referencias de esta ley a la presentación de documentos escritos no obstarán a la presentación de los mismos por medios electrónicos.
e) En el ámbito de la garantía de accesibilidad para personas con discapacidad, la determinación de los medios de comunicación admisibles, el diseño de los elementos

instrumentales y la implantación de los trámites procedimentales, deberán realizarse teniendo en cuenta criterios de accesibilidad universal y de diseño universal o diseño para todas las personas, tal y como son definidos estos términos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

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

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

Disposición adicional quinta. *Relación entre habitantes y metro cuadrado edificables de uso residencial.*

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

Disposición adicional sexta. *Ley de Grandes Instalaciones de Ocio.*

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

Disposición adicional séptima. *Exención a la reserva de vivienda protegida.*

1. El planeamiento establecerá motivadamente las distintas tipologías de vivienda protegida que podrán construirse en el suelo vinculado a dicha finalidad.
2. En los núcleos base del sistema territorial no será obligatorio realizar reserva de suelo para vivienda protegida si se tratare de suelo urbano sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
3. A propuesta justificada de la Administración actuante, de conformidad con el artículo 20. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, previo informe preceptivo y no vinculante de la consejería competente en materia de vivienda, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura podrá proponer al titular de la consejería competente en materia de urbanismo, motivadamente y de manera particularizada para una determinada actuación:

a) La exención de la obligación de construir viviendas protegidas en el suelo afectado.
b) La reducción del porcentaje mínimo de exigencia referido en la legislación básica estatal.
c) La suspensión de la exención indicada en el apartado a).

Disposición adicional octava. *Apoyo técnico para la redacción de instrumentos de ordenación urbanística.*

Con el objeto de que las Entidades Locales de Extremadura puedan ejercer eficazmente sus competencias en materia urbanística, la Junta de Extremadura garantizará la asistencia técnica y asesoramiento en la redacción de los instrumentos de ordenación urbanística, así como el seguimiento en su tramitación, mediante mecanismos de colaboración adecuados.

Disposición adicional novena. *Apoyo y asistencia a los municipios.*

La Junta de Extremadura, en colaboración con las Diputaciones Provinciales y la Administración Estatal, debe aportar a los municipios recursos humanos, técnicos y económicos para asegurar el cumplimiento y poner en marcha las medidas contempladas en la presente ley.

Disposición adicional décima. *Jurado Autonómico de Valoraciones.*

1. El Jurado Autonómico de Valoraciones es el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura especializado en materia de expropiación forzosa. Estará adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación territorial para lo que contará con las dotaciones presupuestarias suficientes para atender los medios humanos y materiales necesarios para su adecuado funcionamiento.

2. Dicho órgano actuará en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.

3. El Jurado Autonómico de Valoraciones actuará con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa, para la fijación del justo precio en las expropiaciones, cuando la Administración expropiante sea la de la Junta o cualquiera de las Diputaciones o los Municipios.

4. El Jurado Autonómico de Valoraciones se compondrá de los siguientes miembros, designados por la Junta de Extremadura:

a) Presidente: un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, nombrado por el titular de la Consejería a la que esté adscrito.

b) Vocales:

– Dos letrados de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

– Dos técnicos superiores, de cualquier especialidad, así como uno de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, al servicio, en todos los casos, de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

– Tres técnicos facultativos elegidos por la Federación de Municipios y Provincias de Extremadura.

– Un profesional libre colegiado en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros Superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar.

c) Secretario: actuará como secretario del Jurado un funcionario de la Comunidad Autónoma de Extremadura de cuerpo para cuyo ingreso se requiera titulación superior, con voz, pero sin voto.

Cuando se trate de expropiaciones provinciales o municipales, podrá asistir además un representante de la Corporación local interesada, con voz, pero sin voto.

5. Podrán actuar de ponentes a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo e interviniendo en las deliberaciones del Jurado con voz, pero sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones provinciales y los Municipios de Extremadura.

6. El Jurado podrá reunirse en pleno o secciones.

7. Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del Jurado. Sin perjuicio entender atribuidas las facultades y competencias de la adscripción orgánica legalmente prevista en esta ley, y hasta tanto se proceda a su modificación, se seguirá aplicando en cuanto a la composición y funcionamiento del Jurado de valoraciones, el Decreto 59/2003, de 8 de mayo, por el que se regula el Jurado Autonómico de Valoraciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

8. Los acuerdos del Jurado Autonómico de Valoraciones serán siempre motivados, debiendo contener, en su caso, expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos de justiprecio, con relación a lo dispuesto en la legislación general del Estado y, en su caso, en esta Ley.

9. Los acuerdos del Jurado deberán ser inmediatamente notificados tanto a la Administración expropiante, como a los interesados en los correspondientes procedimientos administrativos. Los acuerdos de fijación del justo precio pondrán fin a la vía administrativa.

Disposición adicional undécima. *Edificaciones anteriores a la ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la ley del suelo y ordenación urbana.*

Las instalaciones, construcciones y edificaciones en suelo rústico, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación

en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Se exceptúan de este régimen aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural o que se hayan ejecutado sobre bienes de dominio público.

Disposición adicional duodécima. *Municipios sin planeamiento.*

1. Los municipios carentes de planeamiento general a la entrada en vigor de esta ley deberán, en el plazo máximo de seis años, someter a la aprobación definitiva de la consejería competente en materia urbanismo y ordenación del territorio de Extremadura un Plan General Municipal Estructural.

2. En los municipios que carezcan de planeamiento se aplicarán cuantas determinaciones se contienen en esta ley y cuantas otras impongan la legislación sectorial.

Disposición adicional decimotercera. *Delegación intersubjetiva.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 58 y 187 de esta Ley, los municipios de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrán delegar en la Diputación Provincial respectiva el ejercicio de sus competencias de inspección urbanística, protección de la legalidad y sancionadoras en materia de urbanismo, respecto de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución, o contra las condiciones señaladas en los mismos, estén en curso de ejecución o ya terminados, que resultaran incompatibles, total o parcialmente, con la ordenación urbanística vigente, y puedan tipificarse como infracción urbanística. El ejercicio de la delegación incluirá los correspondientes procedimientos de ejecución.

Lo dispuesto se entiende sin perjuicio de las fórmulas de cooperación interadministrativa, los convenios de colaboración u otros instrumentos que pudieran implementarse para el desarrollo de las funciones derivadas del ejercicio de tales competencias.

2. El acuerdo municipal de delegación de competencias en materia de disciplina urbanística deberá contener, de forma expresa, la delegación de las competencias para la resolución de los recursos administrativos que puedan interponerse a favor de la correspondiente Diputación Provincial.

3. El acuerdo de delegación se adoptará por el Pleno municipal. La efectividad de la delegación requerirá la aceptación de la Diputación Provincial correspondiente y su publicación en el boletín oficial de la provincia. Toda delegación de competencias entre Administraciones habilitará para el pleno ejercicio de estas, mientras no se produzca la publicación de su revocación en el boletín oficial de la provincia correspondiente.

Disposición transitoria primera. *Planes Territoriales vigentes o en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley.*

1. Los Planes Territoriales vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley, en el plazo de cuatro años desde dicha entrada en vigor deberán adaptar o completar sus determinaciones a la misma.

2. Los Planes Territoriales y sus modificaciones en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley podrán adaptarse plenamente a la misma antes de su aprobación. En caso contrario, se les seguirá aplicando la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura tanto en lo referente al procedimiento de aprobación como en cuanto a las normas sustantivas que les sean de aplicación, siempre que su aprobación definitiva se produzca dentro del plazo de dos años desde la vigencia de la misma. En cualquier caso, transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor deberán haberse adaptado a sus disposiciones.

Disposición transitoria segunda. *Régimen urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley.*

1. El régimen urbanístico del suelo establecido en la presente ley se aplicará según la siguiente regla general:

a) En los municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho será de aplicación el régimen del suelo previsto en el Título III de la Ley.

b) En los municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes de derecho, se aplicará con carácter general el régimen del suelo previsto en su planeamiento. En particular, serán de aplicación las prescripciones referentes al suelo rústico contenidas en el mismo en cuanto no se opongan al régimen previsto en la sección 2.ª del Capítulo 1 del Título III de la Ley.

2. La aplicación del régimen urbanístico del suelo de esta ley tendrá las siguientes particularidades:

a) Se considerarán equivalentes el suelo urbano consolidado y no consolidado al suelo urbano; el suelo urbanizable y el suelo apto para urbanizar al suelo urbanizable; el suelo no urbanizable al suelo rústico; y el suelo no urbanizable protegido al suelo rústico protegido.

b) En suelo rústico, aquellos usos no prohibidos expresamente por el planeamiento, mediante su identificación nominal concreta o mediante su adscripción a uno de los grupos o subgrupos de usos del artículo 5.5 de la Ley, se considerarán autorizables conforme al régimen previsto en el artículo 67, dependiendo su autorización, en última instancia, de que quede acreditada su compatibilidad con la conservación de las características ambientales, edafológicas o los valores singulares del suelo, mediante el informe del organismo que tenga entre sus funciones la protección de los valores que indujeron la inclusión del suelo en una concreta categoría.

c) Se considerará que el planeamiento no regula las intensidades y condiciones de implantación de un uso, en los términos a que se refiere en el punto 5 del artículo 67, cuando no contemple la intensidad, entendida como la regulación precisa y objetiva que cuantifique el aprovechamiento máximo materializadle para el uso pretendido mediante parámetros absolutos, o relativos a la superficie de suelo vinculada; o la implantación, con parámetros como la regulación de distancias mínimas a linderos de los elementos edificados, construidos o instalados.

d) Las disposiciones previstas en el punto 3 del artículo 65, referentes al riesgo de formación de nuevo tejido urbano, desplazarán a la regulación sobre el riesgo de formación de núcleo de población que figure en el planeamiento.

e) Lo dispuesto en el artículo 66 se entenderá de aplicación en cuanto el planeamiento no lo hubiera regulado de forma diferente.

f) Se considerará como superficie mínima necesaria para otorgar la calificación rústica, la prevista en el planeamiento urbanístico, siempre que no sea inferior al mínimo establecido por el artículo 70.3 de esta ley, o al que en su desarrollo pudiera prever el planeamiento territorial. Los supuestos especiales establecidos en el artículo 70.3 se aplicarán en sus propios términos.

3. Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:

a) Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:

1.º) No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.

2.º) Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.

3.º) No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

b) Podrá modificarse el Planeamiento General y el Planeamiento de Desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, durante el plazo de seis años a contar desde la entrada en vigor de esta norma en las mismas condiciones previstas en el apartado precedente.

Transcurrido dicho plazo solo podrán ser objeto de modificación para la clasificación o calificación de terrenos para uso dotacional o productivo.

c) Mediante su previa modificación, los instrumentos de planeamiento general podrán también delimitar sectores para la regularización o extinción de asentamientos irregulares; y para incorporar los asentamientos en suelo rustico previstos y, en su caso, los identificados por los Planes Territoriales.

d) Podrán modificarse también los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, en los términos de la disposición adicional cuarta, durante el plazo de seis años a contar desde la entrada en vigor de esta norma.

Siempre que el objeto y contenido de la modificación esté previsto en un plan general municipal en redacción sobre el que haya recaído la aprobación provisional, podrán abordarse otras modificaciones distintas a las contenidas en la disposición adicional cuarta.

Transcurrido dicho plazo no podrán ser objeto de modificación, debiendo aprobarse un instrumento de planeamiento general conforme a la presente ley.

e) El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre Plan General Municipal Estructural y detallado, prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.

f) La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma y las de carácter detallado al municipio.

A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de esta ley. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

g) La aprobación definitiva de la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponderá al municipio.

Disposición transitoria tercera. *Proyectos de Interés Regional.*

1. En el caso de Proyectos de Interés Regional aprobados definitivamente, cuyas obras de ejecución no hayan finalizado totalmente a la entrada en vigor de la presente ley, se les aplicará, además de las determinaciones previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el régimen acerca de la ejecución de las obras previsto en el artículo 41.2 de la presente ley.

2. En el caso de Proyectos de Interés Regional en tramitación que no cuenten con aprobación inicial a la entrada en vigor de la presente Ley, sólo se podrá continuar con su tramitación si adaptan sus determinaciones a la misma. En todo caso se tramitarán conforme a lo establecido en esta Ley.

3. A los Proyectos de Interés Regional en tramitación, que cuenten con aprobación inicial a la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará íntegramente el régimen previsto para los Proyectos de Interés Regional en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, hasta su total ejecución. Sin embargo, se les aplicará además el régimen acerca de la ejecución de las obras previsto en el artículo 41.2 de la presente ley.

4. A las modificaciones de Proyectos de Interés Regional, aprobados bajo la vigencia de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se les aplicará íntegramente el régimen previsto en aquella.

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

Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de cuatro años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia.

Cuando la aprobación definitiva se refiera a los planes generales municipales, el acuerdo de aprobación podrá adoptar la fórmula prevista en la letra c) del apartado 3 del artículo 58 de la LOTUS, con las consecuencias, en ese caso, del apartado 4 del mismo artículo.

Disposición transitoria quinta. *Instrumentos de gestión y ejecución aprobados antes de la entrada en vigor de la ley.*

1. Los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta ley, continuarán tramitándose conforme a la normativa anterior.

2. Las actuaciones urbanizadoras que a la entrada en vigor de esta ley se encuentren en ejecución, podrán seguir ejecutándose conforme a los programas aprobados.

3. En el caso de que hubieran finalizado los plazos previstos y no hubiera concluido la ejecución, podrán continuar ejecutándose sin pérdida de la garantía y sin necesidad de aprobación de prórroga. En este caso basta con que la agrupación de interés urbanístico o la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador comunique al Ayuntamiento su intención de continuar con la ejecución y así lo apruebe el órgano municipal competente, estableciendo nuevo plazo en el acuerdo, que no podrá superar el inicialmente previsto.

4. Los núcleos de base del sistema territorial en los que el planeamiento general haya delimitado unidades de actuación urbanizadora podrán aplicar la modalidad de las actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma del artículo 101 en el momento en el que se inicie la operación de trasformación urbanística.

Disposición transitoria sexta. *Calificaciones urbanísticas y calificaciones rústicas.*

Los procedimientos de calificación urbanística sobre suelo no urbanizable iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley se regirán por los trámites previstos en la Ley 15/2001 de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y serán resueltos de conformidad con las normas sustantivas previstas en la misma.

Las calificaciones rústicas solicitadas con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por las normas sustantivas y de procedimiento previstas en la misma.

Disposición transitoria séptima. *Procedimiento de licencias iniciadas antes de la entrada en vigor de esta ley.*

1. Las solicitudes de licencia que se hayan presentado antes de la entrada en vigor de esta ley, se rigen por la normativa aplicable al momento de su presentación.

2. En aquellos supuestos en que la nueva regulación establezca el régimen de comunicación previa, la persona interesada puede, con anterioridad a la resolución municipal que ponga fin al procedimiento, desistir de su solicitud y optar por la aplicación de lo dispuesto en esta ley.

Disposición transitoria octava. *Procedimientos sancionadores y de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

Los procedimientos sancionadores y los de restablecimiento de la legalidad urbanística, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de su iniciación, salvo cuando la presente ley resulte más favorable a la persona afectada, en cuyo caso, se resolverá conforme a lo establecido en ella.

Disposición transitoria novena. *Conservación de urbanizaciones.*

Las obras y servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada, a la entrada en vigor de esta ley, a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen sin que les sea de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 88.

Disposición transitoria décima. *Informe de Evaluación de Edificios.*

Los edificios que cuenten con inspección técnica vigente, realizada conforme a la normativa anterior, no tendrán que adaptarse a los requisitos que se establezcan para el Informe de Evaluación de los Edificios conforme al artículo 167.5 hasta que se tenga que llevar a cabo la siguiente inspección.

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

1. Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirán aplicándose en el territorio de Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley, las siguientes disposiciones:

a) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
b) El Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
c) El Real Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.
d) El Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo, que resultará igualmente aplicable a la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura y los entes públicos a ella pertenecientes.

2. Mientras no se produzca su derogación por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirán aplicándose en el territorio de Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley, el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

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

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

Disposición transitoria decimotercera. *Procedimientos de aprobación y modificación de los planes especiales y planes parciales.*

Hasta la entrada en vigor del reglamento al que se refiere el apartado 8 del artículo 51 de la presente ley, la tramitación será la siguiente:

a) Aprobación inicial, por el órgano municipal competente.
b) Información pública por periodo no inferior a 45 días, con notificación a los titulares catastrales del suelo y publicación en sede electrónica y Diario Oficial de Extremadura.
c) Evaluación ambiental que resultara procedente.
d) Aprobación definitiva por el órgano municipal competente.

Disposición transitoria decimocuarta. *Aprobación de los planes y directrices territoriales.*

En un plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley deben aprobarse y publicarse las Directrices de Ordenación Territorial y el Plan Territorial regulados en esta ley.

Disposición transitoria decimoquinta. *Procedimiento de tramitación de programas de ejecución.*

Hasta la entrada en vigor del reglamento al que se refiere el artículo 113 de la presente ley, la tramitación para los programas de ejecución a desarrollar en régimen de gestión indirecta, será la siguiente:

a) Aprobación inicial, por el órgano municipal competente.
b) Notificación a titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora.
c) Información pública por periodo no inferior a 30 días, mediante publicación en sede electrónica y Diario Oficial de Extremadura.
d) Aprobación definitiva por el órgano municipal competente y remisión para su inscripción en el Registro Único de Urbanismo.
e) Notificación de la adjudicación mediante suscripción del convenio urbanístico.

Disposición derogatoria única. *Derogatoria normativa.*

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

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

Se habilita a la Junta de Extremadura para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley en un plazo máximo de un año desde su entrada en vigor y para actualizar la cuantía de las multas en ella previstas.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Información relacionada

- Téngase en cuenta que se habilita a la Junta de Extremadura para actualizar la cuantía de las multas previstas en la presente ley mediante disposición publicada únicamente en el «Diario Oficial de Extremadura», según se establece en la disposición final 1.

§ 4

Ley 7/2018, de 2 de agosto, extremeña de grandes instalaciones de ocio (LEGIO). [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 152, de 6 de agosto de 2018
«BOE» núm. 208, de 28 de agosto de 2018
Última modificación: 25 de mayo de 2020
Referencia: BOE-A-2018-11905

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Comunidad Autónoma de Extremadura asume, en virtud del artículo 9.1 del Estatuto de Autonomía, en redacción dada por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, competencia exclusiva sobre el fomento del desarrollo económico y social de la Comunidad Autónoma dentro de los objetivos de la política económica nacional; especialidades del procedimiento administrativo; turismo, ordenación, planificación, información y promoción interior y exterior; regulación de los derechos y obligaciones de los usuarios y de los prestadores de servicios turísticos, regulación y clasificación de las empresas y establecimientos turísticos y hosteleros; espectáculos; y actividades recreativas, ordenación general del sector y régimen de intervención administrativa y control de espectáculos públicos; casinos, juegos y apuestas, incluidas las modalidades por medios telemáticos cuando la actividad se desarrolle exclusivamente en Extremadura.

Extremadura conserva un magnífico estado de biodiversidad porque el 90% del territorio, si excluimos a las ciudades, es un desierto demográfico (1’5 hab/km2). Sus ciudades son pequeñas y sus núcleos rurales dispersos, sin actividades que impacten significativamente sobre el medio ambiente.

En consecuencia, es necesario impulsar la implantación de un modelo de desarrollo sostenible en la Comunidad Autónoma, que incentive el desarrollo integral de las zonas rurales en equilibrio con las zonas urbanas a efectos de la generación de empleo en el sector servicios también en el medio rural. De suerte que los empleos del sector industrial destruidos con la crisis, que se están reemplazando en el sector servicios en las ciudades e incrementando la despoblación del medio rural, reviertan en sinergia positiva, convirtiendo al medio rural en un elemento atractivo para la innovación social y la implementación de las políticas de desarrollo, como elemento de progreso endógeno de los recursos naturales y palanca de crecimiento sostenible.

El establecimiento de los objetivos de política económica así fijados requiere la aprobación de diversas medidas normativas, que permitan una mejor y más eficaz ejecución de las políticas públicas por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Pieza clave para la consecución de los objetivos antes mencionados es la iniciativa empresarial como manifestación del derecho de establecimiento y libre prestación de servicios, que los poderes públicos deben proteger y potenciar, adoptando medidas que canalicen dicha iniciativa. En nuestra Comunidad es necesario, por tanto, introducir medidas encaminadas a la modificación de las distintas normas sectoriales, en su mayor parte de rango legal, que fomenten la actividad económico-empresarial en la región.

Tales modificaciones tienen razón de ser porque la normativa preexistente no había previsto la instalación en nuestro territorio de complejos de grandes dimensiones que aúnen establecimientos de turismo (hoteles, balnearios, equipamientos culturales, centros de congresos, campos de golf o de recreo acuático), junto con establecimientos destinados al ocio adulto (casinos, bingos, salas de juego, etc.), en un mismo espacio.

La presente Ley pretende dar cobertura jurídica a cualesquiera iniciativas empresariales que pretendan implantar de forma sostenible una instalación de Ocio de Alta Capacidad. A este fin, la Ley define un marco jurídico de suficiente flexibilidad y amplitud para diferentes tipos de iniciativas, que hasta ahora carecían de un régimen legal de garantías para su implantación y desarrollo. El sistema de garantías que desarrolla la Ley pretende, además, abrir el mercado del turismo internacional en Extremadura.

Las dimensiones y complejidad de las grandes instalaciones de ocio son evidentes. Como palmaria es la complejidad en la coordinación de competencias afectadas por esa dimensión, que requieren de una respuesta pública ágil difícilmente alcanzable mediante la actual regulación sectorial. Ello aconseja, en función de esa especial circunstancia, arbitrar un régimen jurídico integral que lo facilite.

Es valor constitucional dimanante de nuestro Estado social y democrático de derecho la igualdad efectiva a la que deben abocar las políticas públicas, de tal suerte que se corresponde con ese principio efectivo de igualdad que los poderes públicos promuevan la creación de marcos jurídicos efectivos para que la iniciativa privada genere progreso económico. Y, singularmente, que hagan posible la captación de iniciativas internacionales de desarrollo económico que por su evidente intensidad y envergadura pueden coadyuvar a la sostenibilidad económica de la Comunidad Autónoma.

El objeto de esta Ley, por tanto, es resolver el tratamiento unitario de diversas regulaciones en diferentes sectores, para dar respuesta a un tipo de complejos hasta ahora inexistentes en la región. Supone, por tanto, una innovación del ordenamiento jurídico autonómico.

La justificación del objeto de la Ley se sustenta en los requisitos cuantitativos y cualitativos mínimos contemplados para tal clase de complejos, en los apartados relativos a inversión, empleo y volumen de negocio proyectado.

La presente norma se caracteriza como intervención mínima posible en garantía del cumplimiento de los requisitos legales para su establecimiento y en salvaguarda de los principios de igualdad y proporcionalidad. Todo ello con la imprescindible y esencial agilidad en la respuesta de la Administración, dada la necesidad de acompasar los tiempos de respuesta administrativa a los tiempos de decisión estratégica de los proyectos empresariales de ámbito internacional. Una respuesta administrativa tardía o extemporánea conlleva la pérdida de oportunidad de localización en Extremadura de proyectos que por su dimensión pueden cambiar el devenir macroeconómico de la región y revertir del declive demográfico.

La debilidad del tejido productivo extremeño, su escasa densidad y la pequeña dimensión predominante de las empresas, de las que el 96’7% son micropymes, están en el origen de que las crisis económicas tengan, en Extremadura, un efecto negativo más intenso en términos de caída de la producción y del desempleo en Extremadura, que en otros ámbitos geográficos. De igual forma, las recuperaciones registran en la región una intensidad menor. Resulta evidente, pues, la necesidad de que exista un entramado empresarial mayor y más fuerte, una mayor masa crítica empresarial que asegure un crecimiento económico más dinámico y duradero.

Existen numerosos precedentes en otros territorios del efecto multiplicador que tiene la implantación de proyectos empresariales de gran escala; inversiones de peso que, contando con apoyo público, han provocado un efecto movilizador de recursos materiales y humanos que han derivado en consecuencias favorables para la economía de toda una zona de influencia, región o país.

Suele tratarse de proyectos emblemáticos, que tienen consecuencias positivas directas sobre el entorno en el que se ubican, sirviendo de foco de atracción para un conjunto de empresas de menor dimensión que les sirven de apoyo, así como otros efectos provechosos inducidos sobre sectores anejos que derivan en un crecimiento destacado de la economía y de la ocupación en general.

La implantación de un proyecto empresarial singular y de extraordinaria dimensión y alcance suele provocar un punto de inflexión en el contexto económico del territorio donde se localiza, tanto durante el proceso de instalación como durante la fase de producción o explotación propiamente dicha. El volumen de inversión directo e indirecto movilizado produce una espiral positiva de inversión y consumo que sirve de catalizador para un proceso de activación económica, con inmediatas repercusiones favorables en el mercado de trabajo y en el bienestar del conjunto de la ciudadanía.

De igual manera, resulta especialmente relevante que estas grandes inversiones empresariales, además de generar riqueza y empleo en el sistema productivo extremeño, conlleven una aportación directa a la cohesión territorial y al desarrollo de zonas desfavorecidas, al suponer la implantación de nuevas actividades económicas que sustituyan a sectores en declive o en reconversión.

Otro factor importante que considerar de estos grandes proyectos es el aumento, mediante el pago de impuestos, de los ingresos fiscales de la región, contribuyendo a la financiación de servicios públicos como sanidad, educación o políticas sociales.

En materia de planeamiento, la presente Ley parte de las particularidades que tienen los complejos o grandes instalaciones de ocio, que son tratados por el Derecho comparado de un modo específico.

El régimen jurídico del planeamiento urbanístico vigente en Extremadura se ha diseñado para el desarrollo de las ciudades. Su justificación básica es el crecimiento demográfico, intentando dar respuesta a un modelo de ciudad (zonas verdes, equipamientos comunitarios destinados a la población a la que va destinada el uso residencial permanente). Paralelamente, el Uso industrial previsto subsidiariamente en la legislación urbanística es muy específico. Y se basa en el tradicional modelo de transformación de materias primas. Ambos diseños son insuficientes para dar cobertura a la actividad que se desarrolla en los complejos que esta Ley regula, pues obedece a otras necesidades.

La singularidad de estos proyectos exige, de manera esencial, dotar de agilidad la tramitación administrativa correspondiente. Exigencia impuesta por la velocidad de la toma de decisiones de los operadores en los mercados internacionales en materia de turismo, todo ello sin olvidar el debido cumplimiento de los deberes de control público en materia de urbanismo en salvaguarda del interés general.

El Derecho comparado en materia de Urbanismo tiende, desde principios del siglo XXI, a la simplificación del procedimiento urbanístico. No obstante, han de mantenerse los principios básicos en materia de protección del medio ambiente, por lo que la ordenación deberá someterse a la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan, siempre será sin perjuicio de los tramites ambientales que sean preceptivos en caso de que se afecten infraestructuras estatales, y a la participación ciudadana, de tal modo que la comunidad donde radique la instalación deberá tener conocimiento del proyecto.

La presente Ley aborda la tramitación del Planeamiento de un modo específico. Siendo el urbanismo una cuestión de orden público, los instrumentos de planeamiento y su ejecución deberán contener un análisis de las distintas alternativas que acrediten la justificación de la localización del Complejo, y que tal análisis se incluirá en el Plan de Ordenación con Incidencia Territorial y Ejecución de las Grandes Instalaciones de Ocio cuya aprobación inicial se produce cuando se determina, mediante Decreto de la Junta de Extremadura, la calificación de Gran Instalación de Ocio, tanto desde el punto de vista meramente urbanístico como medio ambiental y social, de manera que los municipios donde se ubique el Complejo manifiesten su conformidad con el mismo. Por otro lado, la

justificación del Planeamiento es de índole económica, en la medida que la fuerte inversión justifica el desarrollo urbanístico. A la vez, resulta necesario agilizar la tramitación del Planeamiento, a fin de dar respuesta pública a la celeridad que el mercado turístico internacional exige. Para cumplir con ambos requisitos, la presente Ley plantea la creación de un nuevo modelo de planeamiento y ejecución.

El contenido de la Ley, además, contempla las medidas de naturaleza tributaria, así como otras medidas de diferente naturaleza destinadas, con carácter general, a la dinamización de la economía y a la racionalización del sector de actuación objeto de la misma, de tal suerte que resulten atractivas para la captación de proyectos de excepcionales dimensiones.

Para ello, se aborda en primer lugar un régimen de autorización integral de la construcción, instalación, puesta en marcha y funcionamiento de grandes instalaciones de ocio y turismo asociado, en razón de la extraordinaria importancia de la inversión económica, en términos de empleo y riqueza, que supone para la Región.

Para facilitar la integración de los eventuales proyectos en la ordenación del territorio, la construcción de infraestructuras necesarias y su encaje en el urbanismo del término municipal en el que se pretenda instalar el Complejo, a través de esta norma se aborda igualmente la creación del instrumento de planeamiento, a los efectos urbanísticos exigibles para la aprobación del mismo.

También, se dispone en la norma una modificación de la Ley del Juego de Extremadura, consistente en la inclusión de una nueva disposición adicional, que regula el régimen jurídico de estos complejos, remitiéndose a esta Ley para definir un tratamiento diferenciado del régimen ordinario establecido actualmente en la Ley del Juego.

A continuación, se propone una modificación de la Ley de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma, para crear un entorno fiscal más favorable para la implantación de estos complejos, ofreciendo una reducción ostensible del tipo impositivo de la tasa fiscal sobre juegos de suerte, envite o azar para proyectos como el que nos ocupa, aprobados por el régimen especial de grandes instalaciones de ocio.

Como ya se ha referido, la propuesta de Ley de Grandes Instalaciones de Ocio es objetivamente específica y compleja en todos sus aspectos, pues debemos reiterar que el actual marco jurídico no permitía, en su redacción anterior a esta Ley, la implantación efectiva de este tipo de proyectos.

Artículo 1. *Objeto y régimen jurídico.*

1. La presente Ley tiene por objeto la regulación de un régimen jurídico especial y específico para el establecimiento en Extremadura de grandes instalaciones de ocio, así como las actividades económicas que tengan relación con el mismo, en atención a la contribución a la dinamización, desarrollo relevante de la economía regional en términos de empleo, riqueza y sostenibilidad, y que su implantación se ejecute, sin perjuicio del inexcusable cumplimiento de los restantes requisitos impuestos por la normativa vigente, en garantía de su viabilidad en el marco del planeamiento urbanístico y de sostenibilidad ambiental.

2. La autorización, organización y desarrollo de las actividades de ocio, deportivas, recreativas, turísticas, residenciales, de juego y comercial en sus distintas modalidades, destinadas fundamentalmente a público internacional de ocio familiar, se atendrán de forma preferente a lo dispuesto en esta Ley y, subsidiariamente, a las normas sectoriales que le sean de aplicación.

3. Esta Ley también tiene por objeto introducir las modificaciones normativas sectoriales necesarias para la implementación de este marco jurídico especial y específico.

Artículo 2. *Grandes instalaciones de ocio.*

1. Se podrán acoger al régimen jurídico específico de esta Ley las iniciativas empresariales privadas que incluyan un complejo destinado a ubicar actividades de ocio, recreativas, deportivas, culturales, comerciales y hoteleras, además del juego de azar, con sus servicios complementarios correspondientes que, sin perjuicio de la eventual diversidad de titularidad o la gestión de las distintas actividades económicas singulares, formen una unidad de explotación integral.

2. Las grandes instalaciones de ocio objeto de esta Ley deberán reunir, al menos, los siguientes requisitos objetivos:

a) Una superficie mínima de trescientas hectáreas, de las que al menos el promotor tenga la disponibilidad dominical efectiva de dos tercios.
b) Una inversión global del proyecto de al menos mil millones de euros.
c) Creación de un mínimo de dos mil puestos de trabajo directos en las actividades económicas ubicadas en la Gran instalación de ocio.
d) Creación de un mínimo de tres mil plazas de alojamiento hotelero.
e) Los usos urbanísticos del suelo propuestos para la gran instalación sólo serán terciario, dotacional y residencial, sin que la edificabilidad destinada al uso residencial supere más de un 20% del total de la actuación.
f) Delimitación de un espacio singular destinado a la preservación de biodiversidad autóctona, que suponga al menos un 10 % del total del suelo dedicado al Proyecto.
g) Solvencia financiera de la entidad promotora solicitante mediante la constitución de garantía financiera provisional o garantía hipotecaria o pignoraticia de bienes adecuados y suficientes en favor de la Junta de Extremadura, por valor igual o superior a 10 millones de euros.
h) Una previsión temporal de ejecución material del proyecto no superior a 5 años.

Artículo 3. *Requisitos de las entidades promotoras de los proyectos de Gran Instalación de ocio.*

Las entidades promotoras de grandes instalaciones que pretendan acogerse a este régimen especial deberán ostentar la capacidad y solvencia suficientes para la efectiva ejecución material del proyecto promovido en los plazos establecidos, tener una estrategia de cumplimento corporativo de responsabilidad corporativa, y no incurrir en ninguna de las prohibiciones previstas en la legislación de contratos del sector público, subvenciones y juego.

Artículo 4. *Solicitudes y documentación.*

1. Los promotores que pretendan acogerse al régimen especial de esta Ley deberán presentar solicitud expresa en soporte digital, ante la Consejería competente en materia de hacienda de la Junta de Extremadura, en la forma prevista en el artículo 14 y concordantes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
A dicha solicitud deberá acompañarse, en formato digital, una memoria con información detallada, que describa el proyecto de gran instalación de ocio así como su funcionamiento en sus distintas instalaciones. En dicha memoria se acreditarán, de forma fehaciente y veraz, los requisitos objetivos descritos en el artículo 2, apartado segundo, de esta Ley.
2. Sin perjuicio de lo anterior, necesariamente se deberá acompañar la siguiente documentación en formato digital:

a) Nombre o razón social y domicilio de las empresas solicitantes y acreditación de la representación de las personas que actúan en nombre de éstas.
b) Identificación de la sociedad mercantil gestora a la que corresponderá la dirección y ejecución del proyecto, aportando los siguientes datos y documentos: objeto social; importe y distribución de su capital social suficiente, nombre y apellidos o razón social de las personas físicas o jurídicas titulares de las acciones, con indicación de sus cuotas respectivas; estatutos y pactos parasociales por los que habrá de regirse la sociedad, e identificación de las personas físicas que constituirán su órgano de administración.
En el caso de que la entidad promotora del Proyecto se constituya como Agrupación de Interés Económico formada por varias sociedades, se exigirá, además de la documentación anterior para cada una de las empresas asociadas, el contrato de constitución de la Agrupación de Interés Económico y cualesquiera acuerdos de distribución de derechos, obligaciones y responsabilidades entre las empresas participantes.
c) Identificación detallada de las principales actividades, acompañando un plano de distribución aproximada a escala 1:5.000.

d) Ubicación física del proyecto, indicando su extensión, límites y término o términos municipales en los que pretenda localizarse, acompañando al efecto un plano de situación a escala 1:50.000.

e) Documentos acreditativos de la titularidad o disponibilidad dominical efectiva de, al menos, dos tercios del terreno del proyecto, y relación detallada de los bienes y derechos afectados de los propietarios registrales del resto del terreno y servidumbres necesarias en los términos previstos en la legislación de expropiación forzosa.

f) Un proyecto de Plan de Ordenación con Incidencia Territorial y de Ejecución de la Gran Instalación de Ocio enunciado en el artículo 9.1, con las alternativas propuestas y, en lo no previsto en el presente artículo, aquellas determinaciones y documentos exigidos por el artículo 61 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

g) Un Documento Inicial Estratégico referido al Plan de Ordenación con Incidencia Territorial y de Ejecución de la Gran Instalación de Ocio presentado, que contendrá, al menos, la información y documentos establecidos en el artículo 18 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Igualmente se incluirá una propuesta de Plan de Seguridad y Emergencias asociado al Proyecto de Plan de Ordenación con Incidencia Territorial y de Ejecución.

h) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad empresarial del proyecto que contendrá, cuando menos, la cuantificación de los recursos financieros necesarios para su puesta en marcha y desarrollo, las fuentes de financiación a disposición de la empresa o empresas solicitantes y un avance del plan de negocio global, así como la experiencia empresarial de los promotores en proyectos similares de gran dimensión en el ámbito internacional. Además, se incluirá una propuesta de plan de cumplimiento corporativo y responsabilidad social.

i) Estudio prospectivo del número y características de los puestos de trabajo directos necesarios para el funcionamiento de la gran instalación en su grado final de desarrollo y de las plazas de alojamiento hotelero previstas.

j) Programación temporal de la construcción, urbanización e instalación y puesta en marcha de las diferentes actividades comprendidas en el proyecto, incluyendo las fases previstas para su ejecución, que habrán de ser temporalmente homogéneas. El desarrollo de la ejecución del suelo residencial no superará, proporcionalmente, el porcentaje de ejecución de la globalidad del proyecto en cada una de sus fases.

k) Evaluación preliminar de las infraestructuras requeridas por el proyecto, especificando, cuando menos, las alternativas de conexión con las redes viarias, ferroviaria y aeroportuaria, las necesidades de suministro de agua y energía, y las previsiones en cuanto a la depuración de aguas y eliminación de residuos.

l) Documento acreditativo de la constitución de una garantía provisional en legal forma, a favor de la Junta de Extremadura, por importe de 10 millones de euros.

m) Certificados de estar al corriente con la Hacienda Estatal y Autonómica y Seguridad Social.

n) Si el proyecto conllevara la instalación de casinos, declaración responsable, otorgada ante autoridad administrativa o notario público, de no haber sido sancionado por infracciones en materia de juego, acreditación de capital social mínimo de 600.000 € por cada casino solicitado, y demás documentación prevista en la normativa de casinos de Extremadura.

3. Si las solicitudes no reúnen los requisitos señalados, o no van acompañadas de los documentos que se indican, se requerirá a los interesados para que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, procedan a la subsanación de las solicitudes o a la aportación de los documentos omitidos, con indicación de que, si así no lo hiciera se les tendrá por desistido, previa resolución de la Consejería ante la que se formuló la solicitud dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la mencionada Ley.

Artículo 5. *Tramitación de la solicitud.*

1. Recibida la solicitud, la titular de la Consejería competente en materia de Hacienda constituirá una comisión interadministrativa especial, integrada por los titulares de los centros directivos afectados por el proyecto de gran instalación, a la que se podrán incorporar

técnicos y expertos de otras Administraciones, que procederá, en el plazo de un mes, al examen de la solicitud formulada y de la documentación aportada y emitirá un informe técnico expreso sobre la concurrencia de los requisitos objetivos del proyecto.

La comisión podrá recabar de la empresa o empresas solicitantes cuanta información complementaria resulte conveniente.

2. Simultáneamente a la constitución de la comisión interadministrativa especial, se remitirá copia de la solicitud y documentación adjunta a los Ayuntamientos de los municipios afectados y demás Administraciones afectadas para que, en el marco de sus competencias, emitan su parecer en el plazo improrrogable de 45 días. También de forma simultánea se someterá el proyecto completo a información pública de 45 días a todos los efectos.

3. A la vista de los informes previos, del trámite de información pública y de las consultas evacuadas a los ayuntamientos y Administraciones afectados, la Comisión Especial, por conducto de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, en el plazo máximo de sesenta días desde la publicación de la información pública así como del correspondiente documento de alcance del estudio ambiental, elevará al Consejo de Gobierno, si procede, propuesta de calificación de Gran Instalación de Ocio, en los términos que se indican en el artículo siguiente.

Artículo 6. *Calificación de Gran Instalación de Ocio.*

1. Si concurrieran los requisitos objetivos determinados en esta Ley, se determinará motivadamente, por Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, la calificación de Gran Instalación de Ocio. Dicha declaración incluirá detalladamente las actividades, usos y, en su caso, juegos autorizados que comprende y las condiciones de su explotación, así como un cronograma de ejecución en sus distintas fases. Dicha resolución ordenará la publicidad del documento de alcance del estudio ambiental y acordará dar traslado al promotor del proyecto a fin de que se incluya en el correspondiente estudio ambiental estratégico.

2. El Decreto que otorgue la calificación mencionada será publicado en el «Diario Oficial de Extremadura».

3. La entidad titular de la calificación de Gran Instalación de Ocio será titular de los derechos y obligaciones derivados de la misma, sin perjuicio de la cesión o transmisión de la explotación de sus actividades singulares.

Los derechos y obligaciones derivados de la calificación de Gran Instalación de Ocio sólo podrán transmitirse total o parcialmente o ceder su explotación a terceros, los cuales se subrogarán en el cumplimiento de los deberes y obligaciones de ella derivados. Toda transmisión requerirá autorización previa y expresa de la Junta de Extremadura.

4. El titular de la calificación de Gran Instalación de Ocio responderá directamente ante la Junta Extremadura de la correcta culminación del proyecto. Con dicha finalidad y en orden a asegurar el abono de las indemnizaciones y la reparación de los daños que pudieran producirse, se ampliará, en su caso, la fianza prestada con la presentación del proyecto, de tal suerte que alcance, en todo caso, al menos un 2% del proyecto de ejecución presentado.

5. Los proyectos y actividades económicas incluidos en la Gran Instalación de Ocio se ejecutarán y gestionarán por cuenta de la entidad titular de la calificación a su riesgo y ventura, sin obligación por parte de las Administraciones afectadas de mantener su equilibrio económico, aun en el supuesto de que concurra una circunstancia de fuerza mayor.

6. La ampliación o modificación sustancial de la calificación de Gran Instalación de Ocio que lleve aparejada una ampliación del terreno afectado o del número de casinos inicialmente autorizados, se realizará por el mismo procedimiento, aportando los documentos acreditativos con los requisitos en que tal calificación se vea ampliada o modificada.

Artículo 7. *Efectos generales de la Calificación de Gran Instalación de Ocio.*

1. La Calificación de Gran Instalación de Ocio obliga a la Administración otorgante a promover ante el resto de las Administraciones Públicas competentes, la cooperación y colaboración necesarias para el ejercicio de las competencias respectivas en materia de recursos hidrológicos, infraestructuras, energía, telecomunicaciones, o cualesquiera otras que coadyuven a la efectiva culminación de la Gran Instalación de Ocio.

2. La Calificación de Gran Instalación de Ocio conllevará la aplicación de procedimiento de urgencia en la tramitación de los procedimientos administrativos relativos al mismo y previstos en la normativa autonómica, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, reduciéndose a la mitad los plazos ordinarios establecidos, salvo los relativos a la presentación de recursos.

3. La Calificación de Gran Instalación de Ocio implicará la constitución automática, como fianza definitiva para todos los efectos del proyecto, de la fianza provisional depositada Junto con la solicitud.

4. La Calificación de Gran Instalación de Ocio implicará la suspensión automática de las licencias urbanísticas previas, así como del otorgamiento de nuevas licencias en el ámbito afectado y en el supuesto de que la ejecución del Proyecto de Gran Instalación de Ocio lleve aparejada una alteración del planeamiento territorial o urbanístico, se reducirán a la mitad los plazos establecidos legalmente en materia de tramitación, aprobación y ejecución del planeamiento urbanístico.

5. La entidad titular de la Calificación de Gran Instalación de Ocio, manteniendo la total responsabilidad de la ejecución, podrá concertar con terceros la realización parcial de las actuaciones incluidas en el ámbito de la autorización, o llevar a cabo actos de disposición sobre los activos comprendidos, previa comunicación fehaciente a la Junta de Extremadura.

Artículo 8. *Efectos expropiatorios de la Calificación de Gran Instalación de Ocio.*

1. La Calificación de Gran Instalación de Ocio otorga el carácter de interés prioritario en el ejercicio de la competencia exclusiva en materia de fomento del desarrollo económico de la Comunidad Autónoma y con el fin de promover el desarrollo y expansión del sector empresarial en la región, a efectos de lo previsto en la Ley 9/2002, de 14 de noviembre, de Impulso a la Localización Industrial de Extremadura.

2. Igualmente, la Calificación de Gran Instalación de Ocio implica la declaración de utilidad pública e interés social, así como la necesidad y urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados relacionados según dispone el artículo 4.2 de esta ley y en su caso, cuando la CCAA ostente competencias para ello, el establecimiento o ampliación de servidumbres de paso para vías de acceso, líneas de transporte y distribución de energía, y canalizaciones de líquidos o gases, de conformidad con la normativa vigente. A estos efectos, y a fin de llevar a cabo la ejecución del proyecto, se reconoce el titular de la Calificación de Gran Instalación de Ocio en la condición de beneficiario de la expropiación.

3. Se reconoce al titular de la Calificación de Gran Instalación de Ocio la condición de beneficiario de la expropiación, a efectos de la ejecución del proyecto, incluida la imposición o ampliación de servidumbre de paso para vías de acceso, líneas de transporte y distribución de energía y canalizaciones de líquidos o gases en los casos en que sea necesario.

4. La expropiación se llevará a cabo mediante el procedimiento de tasación conjunta previsto en la legislación urbanística y, en consecuencia, la resolución correspondiente de la Administración implicará la declaración de urgencia a efectos de ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del justiprecio.

Artículo 9. *Plan de Ordenación con Incidencia Territorial y Ejecución de las Grandes Instalaciones de Ocio.*

1. Con el fin de habilitar la transformación urbanística de los terrenos necesarios para la ejecución del proyecto correspondiente, la Calificación de Gran Instalación de Ocio implica la aprobación inicial del Plan de Ordenación con incidencia territorial y ejecución de las grandes Instalaciones de ocio, con el contenido que se detalla:

a) Análisis de las distintas alternativas que justifique la pertinencia del lugar escogido y delimitación del ámbito territorial objeto de la actuación.

b) Un proyecto de ordenación urbanística y de su ejecución, así como un anteproyecto de las infraestructuras asociadas, así como todas aquellas determinaciones y documentos exigidos por la legislación urbanística de Extremadura vigente al momento de la presentación de la solicitud para la aprobación inicial de los Proyectos de Interés Regional.

c) Un Estudio Ambiental Estratégico del Plan, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del Plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del mismo, en los términos previstos por la Ley 16/2015, de Protección Ambiental de la CCAA de Extremadura, y un Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización, así como de aquellos proyectos contenidos o derivados directamente del Plan para los que dicha evaluación ambiental resulte preceptiva con arreglo a la citada legislación ambiental tanto autonómica como estatal básica.

d) Planos de información, de ordenación estructural y de ordenación detallada.

e) Normas reguladoras de la edificación y del uso de los espacios.

f) Estudio económico-financiero comprensivo de la evaluación de los costes de urbanización y de la implantación de servicios, así como del mantenimiento de la urbanización para lo que deberá constituirse una Entidad de Conservación.

g) Proyecto de ejecución, que se ejecutará por el sistema de actuación urbanística correspondiente.

h) Proyecto de urbanización con los estándares urbanísticos idóneos a la finalidad del proyecto.

2. El Plan de Ordenación con Incidencia Territorial y proyecto de ejecución de Grandes Instalaciones de Ocio junto con la documentación referida en el apartado anterior, por el órgano sustantivo, a efectos de esta ley la Consejería que ostente las competencias de Hacienda y Administración Pública, será sometido a trámite de información pública por plazo común de 45 días de manera simultánea a través del Portal de Transparencia y su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura» a los efectos siguientes:

– De la Ley 4/2013, de 21 de mayo de Gobierno Abierto de Extremadura.

– De la Legislación ambiental, en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental estratégica, en los términos del artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

– Igualmente a los efectos de la legislación ambiental para la Evaluación de Impacto Ambiental Ordinario del proyecto de urbanización y de cualesquiera otros proyectos asociados al Plan de Ordenación con Incidencia Territorial que la requieran de acuerdo con el artículo 7.1 a) y Anexo I de la Ley 21 /2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental en relación con el artículo 36 de dicha norma.

Simultáneamente durante el mismo plazo, por el órgano sustantivo, se dará audiencia a los municipios afectados y se solicitarán cuantos informes sectoriales de otras Administraciones resulten preceptivos en los términos del artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, como trámite de Consulta a Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas.

3. Tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública, audiencia y de consultas citados, el promotor modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final del plan o programa, para que el órgano ambiental por conducto del órgano sustantivo, pueda llevar a cabo el análisis técnico y el de los impactos significativos de la aplicación del Plan de Ordenación de Gran Instalación de Ocio en el medio ambiente en los términos del artículo 24 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Conforme a dicho análisis del expediente el órgano ambiental formulará la Evaluación Ambiental Estratégica con las determinaciones y efectos que prevé la legislación ambiental de referencia que serán comunicadas al promotor y al órgano sustantivo y será publicada en el DOE y en la sede electrónica de aquel.

4. Una vez tramitada la evaluación ambiental estratégica del Plan de Ordenación con Incidencia Territorial y Ejecución de Gran Instalación de Ocio y antes de proceder a su aprobación definitiva junto al Plan deberán aprobarse las correspondientes Declaraciones de Impacto ambiental de los proyectos que incluya el citado Plan a través de las Evaluaciones ambientales ordinarias, cuando concurran los requisitos citados en el apartado 2 de este artículo 9, debiendo en todo caso respetar la tramitación prevista de información pública, consultas, análisis técnico del expediente conforme a lo preceptuados artículo 33 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, si bien en virtud del principio de eficacia el

órgano ambiental acordará la incorporación de trámites y de actos administrativos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica evacuados en virtud de lo establecido en el apartado 2 de este mismo artículo, por lo que en todo caso las Evaluaciones ambientales deberán quedar formuladas y evacuadas las correspondientes Declaraciones de Impacto Ambiental de los proyectos en el plazo de 2 meses desde el inicio de su tramitación.

Igualmente, en el referido plazo se procederá a la evaluación del Plan de seguridad y Emergencias Asociado al Plan de Gran Instalación de Ocio. A estos efectos se presume que las Grandes Instalaciones de Ocio tienen potencial afección en materia medioambiental por lo que se exime del informe de afección previsto para su determinación administrativa.

El acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación con incidencia territorial y ejecución de las grandes instalaciones de ocio legitimará para la obtención de las licencias para las construcciones e instalaciones precisas para el funcionamiento de la instalación, y será objeto de publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

5. El Plan de Ordenación con incidencia territorial y ejecución de las grandes instalaciones de ocio, establecerá la clasificación y calificación urbanística necesarias para implantar las actividades proyectadas, quedando el suelo afecto al destino resultante de aquellas. Las construcciones, instalaciones y usos serán autorizadas siempre que se adecúen al mismo y, en su caso, a la normativa específica que le sea de aplicación. Igualmente, incluirá todas aquellas determinaciones que permitan la ejecución urbanística de la Gran Instalación de Ocio.

6. En aplicación de la legislación básica estatal, respecto a los usos urbanísticos del suelo deberá reservarse al menos el 30 % del total de la edificabilidad residencial a materializar en el ámbito de actuación a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección púbica, pudiendo optarse motivadamente por su establecimiento discontinuo en el núcleo principal o su sustitución por el pago de su valor en metálico, incorporándose en este último caso los recursos obtenidos al Patrimonio Público de Suelo.

En lo no previsto en referencia al respecto de estándares urbanístico, y en relación a las actuaciones destinadas a uso residencial se estará a lo dispuesto en los apartados primero, segundo y tercero de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y la Ordenación Territorial de Extremadura.

7. La aprobación definitiva de la clasificación y calificación urbanísticas, mediante el Plan de Ordenación con incidencia territorial y ejecución de las Grandes Instalaciones de Ocio, producirá igualmente los efectos propios de la de los planes urbanísticos previstos en el apartado 1 del artículo 79 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y determinará el desplazamiento de aquellas determinaciones y normas de planeamiento municipal que resulten incompatibles con las determinaciones contenidas en esta Ley.

A tal fin, en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación con incidencia territorial y ejecución de las Grandes Instalaciones de Ocio se acordará, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, la suspensión, en todo o en parte, de la vigencia de los planes de ordenación urbanística cuando éstos se encuentren afectados por determinaciones de aquel.

El acuerdo de suspensión determinará el ámbito territorial y el alcance de la medida, y conllevará la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación, edificación y demolición, así como de implantación, desarrollo y cambio objetivo de usos en el referido ámbito territorial, debiendo ser publicado en el «Diario Oficial de Extremadura».

Los municipios afectados deberán proceder a tramitar una adaptación del planeamiento en el plazo de un año a contar desde la aprobación definitiva de la ordenación urbanística. Dicha adaptación en ningún caso interrumpirá o suspenderá la continuación de la tramitación del Proyecto, o el inicio de las obras o instalaciones previstas. El Plan de Ordenación con incidencia territorial y ejecución de las Grandes Instalaciones de Ocio incluirá, hasta tanto no se apruebe la adaptación del plan de ordenación urbanística de que se trate, las normas supletorias, que regirán hasta la aprobación definitiva de dicha adaptación.

8. La aprobación de las modificaciones sustanciales del Plan de Ordenación con incidencia territorial y proyecto de ejecución de las grandes Instalaciones de ocio se ajustarán al procedimiento previsto en esta misma ley para su aprobación.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular de la Consejería con competencias en materia de ordenación del territorio podrá aprobar, en fase de ejecución, las adaptaciones del Plan de Ordenación con incidencia territorial y proyecto de ejecución de las grandes Instalaciones de ocio que, justificadas por circunstancias sobrevenidas o imprevistas, exijan la adecuación de alguno de sus parámetros para asegurar la mayor efectividad de las determinaciones generales que justificaron su aprobación y que no supongan la alteración de las determinaciones estructurales ni modificación de estas últimas.

9. A la vista de la tramitación señalada y con la documentación preceptiva evacuada incorporada al Plan de Ordenación con Incidencia Territorial y Ejecución de Grandes instalaciones de Ocio, este será sometido a aprobación definitiva, por conducto de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, por el Consejo de Gobierno mediante Decreto, el cual será objeto de publicación con el mismo contenido que a dichos efectos se prevé en la legislación urbanística para los Proyectos de Interés Regional, además de incluir extracto de las declaraciones e informes de evaluación ambiental estratégica así como de las de Impacto Ambiental Ordinario de cada uno de los proyectos que se hayan evacuado, incorporando enlace electrónico del órgano ambiental donde consultarlas íntegramente.

El Acuerdo de aprobación definitiva legitimará para llevar a cabo al promotor la solicitud de las correspondientes licencias municipales de instalación de actividad y posteriormente las de apertura y funcionamiento de las mismas, unas vez ejecutadas y concluidas las instalaciones y realizadas las comprobaciones técnicas correspondientes por los órganos competentes de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación a cada una de las mencionadas instalaciones y actividades.

Artículo 10. *Obligaciones específicas del titular de la Calificación de Gran instalación de Ocio.*

1. La entidad promotora del proyecto y titular de la Calificación de Gran instalación de Ocio deberá destinar los terrenos a la ejecución del proyecto definido en el Plan de Ordenación con incidencia territorial y ejecución de las Grandes Instalaciones de Ocio, derivado de la Calificación de Gran Instalación de Ocio, en los plazos establecidos en la misma, de conformidad con su clasificación y calificación urbanísticas.

2. La entidad titular de la Calificación de Gran Instalación de Ocio, tras la aprobación definitiva del Plan de Ordenación con incidencia territorial y ejecución de las Grandes Instalaciones de Ocio, asume específicamente las siguientes obligaciones en materia urbanística:

a) Ostentará la condición de agente urbanizador, asumiendo las obligaciones y derechos inherentes a tal cualidad en la legislación de ordenación del territorio y urbanismo para la gestión y transformación urbanística de los terrenos.

b) Ejecutará a su costa todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande, por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante.

c) Entregará a la Administración competente, 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.

d) Entregará a la Administración Local del ámbito de actuación, libre y gratuitamente, la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el cinco por ciento del aprovechamiento del sector, que podrá sustituirse por su abono en metálico.

e) Conservará el suelo y las construcciones en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato, y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

f) Garantizará el realojamiento de las personas ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno, cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

g) Indemnizará a las personas titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

h) Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la entidad promotora y titular de la calificación de Gran Instalación de Ocio se constituirá obligatoriamente en Entidad de Conservación, de conformidad con lo previsto en el artículo 161 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, asumiendo las obligaciones y deberes correspondientes.

3. El plazo para comenzar las obras de construcción del Complejo con Calificación de Gran Instalación de Ocio será de seis meses, a contar desde el día siguiente a la publicación en el DOE del Plan de Ordenación con incidencia territorial y ejecución de las grandes instalaciones de ocio. La duración máxima de las mismas será de 5 años desde su inicio hasta su culminación definitiva, salvo prórroga debidamente autorizada.

4. Desde la finalización de las obras en sus distintas fases, las entidades promotoras disponen de un plazo de 6 meses para poner en funcionamiento, al menos, el 50% de las instalaciones y establecimientos que constituyan la GIO. En el plazo máximo de un año desde la finalización de las obras en sus respectivas fases, deberán ponerse en funcionamiento la totalidad de las instalaciones, salvo prórroga debidamente autorizada.

Artículo 11. *Régimen jurídico especial en materia de Juegos.*

1. De conllevar el proyecto la existencia de casinos, la Calificación de Gran Instalación de Ocio otorgada implica que se autorizan las actividades de cualquier otra modalidad de juego de azar desarrollados en los establecimientos en ella contemplados, sin perjuicio de la constitución de los afianzamientos específicos y la actividad de comprobación previa a su puesta en funcionamiento, ni tampoco a la supervisión, inspección y control a posteriori de dichas actividades por la Junta de Extremadura, en el marco de la Ley 6/1998, de 18 de junio, del Juego de Extremadura y su normativa de desarrollo.

2. Salvo limitación expresa contenida en la Calificación de Gran Instalación de Ocio, los juegos autorizados son todos los incluidos en el Catálogo de Juegos y Apuestas de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en el horario máximo establecido expresamente en la Calificación de Gran Instalación de ocio.

3. Las autorizaciones en materia de juego que implican la calificación de Gran Instalación de Ocio tendrán una vigencia de 25 años y renovable por períodos de idéntica duración, si se cumplen los requisitos establecidos en la normativa vigente en el momento de la renovación. Dicha renovación se deberá solicitar, por el titular de la autorización, con una antelación mínima de dos meses a la expiración de la autorización vigente.

4. Se permite la cesión o transmisión parcial de la explotación de la autorización de cada establecimiento de juego de la GIO. Los negocios jurídicos de cesión, de explotación, o de gestión de actividades de juego, deberán contar con autorización expresa de la Consejería competente.

5. El titular de la Calificación de Gran Instalación de Ocio asumirá, frente a la Administración, las obligaciones establecidas en la normativa extremeña en materia de juego y en materia fiscal, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria en supuestos de cesión de la gestión o explotación de instalaciones a otros operadores debidamente autorizados.

Artículo 12. *Régimen de horarios comerciales.*

Las actividades comerciales desarrolladas en la Gran Instalación de Ocio gozarán de libertad de horarios y no estarán sujetas al régimen de horarios comerciales establecidos en la Ley 3/2002, de 9 de mayo, de Comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura y su normativa de desarrollo.

Artículo 13. *Revocación por caducidad de la Calificación de Gran instalación de ocio.*

1. Son causas que darán lugar a la revocación, por caducidad, de la Calificación de Gran Instalación de Ocio, las siguientes:

a) La inactividad de la entidad interesada por más de seis meses en cuanto a la realización de trámites y demás actuaciones necesarias para la ejecución material del proyecto.

b) El incumplimiento de las condiciones establecidas en la declaración de calificación GIO, tras requerimiento de corrección por estar contraviniendo gravemente o apartándose manifiestamente, en cualquier forma, de las previsiones contenidas en el acuerdo de aprobación definitiva de la GIO.

c) Otras causas sobrevenidas objetivas y ajenas a la entidad titular de la GIO que revelen, objetiva y manifiestamente, la inviabilidad del proyecto.

d) El incumplimiento de los plazos de inicio de la ejecución previstos en el programa de implantación, salvo que se hubiera otorgado prórroga de los mismos.

e) La falta de culminación de las obras de urbanización e infraestructuras de conexión de la GIO y de los elementos estructurales de la urbanización, una vez excedido en un 50% al doble del previsto en el programa de implantación.

f) La falta de apertura al público de, al menos, el treinta por ciento de las instalaciones que a estos efectos se señalen en el Proyecto, que representen un mínimo del veinticinco por ciento de la inversión comprometida, dentro de los plazos previstos en el programa de implantación, salvo que se hubiera otorgado prórroga de los mismos.

g) La indebida sustitución o subrogación de tercero en la posición jurídica de la entidad titular de la autorización de la GIO.

2. Es causa de caducidad parcial de la autorización de la GIO, fuera de los supuestos previstos en el apartado 1.e) de este artículo, la falta de puesta en funcionamiento de algunas de las instalaciones que a estos efectos se señalen en el proyecto, dentro de los plazos previstos en el programa de implantación, salvo que se hubiera otorgado prórroga de los mismos.

3. Para la revocación por caducidad total o parcial de la autorización, se deberá seguir el correspondiente procedimiento contradictorio en el que la Administración otorgará a la entidad titular de la autorización de la GIO el plazo que considere adecuado para subsanar los incumplimientos que dieron lugar a la imposición de la misma.

4. La resolución que declare la caducidad parcial de la autorización de la GIO no afectará a la continuación de los usos y actividades implantados de acuerdo con el Proyecto del Centro, en ámbitos ya consolidados, ni a la ejecución de aquellos sectores que estén completamente urbanizados y en fase de edificación. El acuerdo que declare la caducidad deberá prever la conservación o la revisión de la ordenación urbanística del ámbito en los términos que en dicho acuerdo se establezcan.

Artículo 14. *Promoción de la sostenibilidad económica.*

1. El titular de la Calificación de Gran Instalación de Ocio en ejecución del proyecto constituirá, con al menos un 10% del terreno, un espacio de salvaguarda de la biodiversidad, de titularidad y gestión privada, sin perjuicio de solicitar de las Administraciones competentes el régimen de protección que corresponda.

2. La entidad titular de la Calificación de Gran Instalación de Ocio, transcurrido un año natural desde la fecha de apertura y funcionamiento del complejo, constituirá un Fondo de Sostenibilidad Social Corporativa para actuaciones de interés general en el ámbito del patrimonio histórico, cultural, natural, eficiencia energética o inclusión social. Dicho fondo se nutrirá anualmente con una aportación financiera del promotor de al menos tres millones de euros, cifra mínima actualizable en ejercicios sucesivos según el IPC. La gestión del Fondo será compartida con la Administración autonómica y local y estará abierta a la participación de entidades sociales representativas de su ámbito de actuación.

Artículo 15. *De la promoción y formación del empleo.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura adoptará las medidas oportunas para que, en la elaboración de los planes y programas de inserción laboral, se dé un tratamiento específico a las actividades residenciales, deportivas, recreativas y de ocio en sus distintas modalidades a ejecutar en el Complejo, y realizará las actuaciones necesarias para la incentivación de la empleabilidad relacionada con la Gran Instalación de Ocio.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura programará y regulará, con cargo a sus presupuestos y concertadamente con el titular de la calificación GIO, un programa específico formativo, a efectos de completar, mejorar o habilitar en competencias profesionales a los empleados, como cursos, itinerarios, talleres o conferencias con el fin de mejorar la eficiencia y la calidad del servicio y promoción profesional del personal. Se potenciarán todas aquellas iniciativas que tiendan a favorecer la conciliación de la vida familiar y laboral, así como la participación de los empleados con cualquier tipo de discapacidad y otros colectivos que puedan tener mayores dificultades en la realización de las acciones formativas.

Disposición adicional primera. *Modificación de la Ley 6/1998, de 18 de junio, del Juego de Extremadura.*

Se añade una disposición adicional cuarta a la Ley 6/1998, de 18 de junio, del Juego de Extremadura, con la siguiente redacción:

> **«Disposición adicional cuarta.**
>
> Los establecimientos de juego en grandes instalaciones de ocio que cuenten con la Calificación de Gran Instalación de Ocio en los términos establecidos en la legislación especial al respecto, se someterán al régimen jurídico especial allí previsto, sin que les sean de aplicación los procedimientos de autorización previstos en el articulado de esta Ley. Tampoco le serán de aplicación los límites previstos en el artículo 8 de esta Ley. En el resto de cuestiones, se aplicará esta Ley con carácter supletorio.»

[. . .]

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Disposición final primera.

Se autoriza al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura para que dicte las disposiciones necesarias para el desarrollo de la presente Ley.

Disposición final segunda.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura», salvo las Disposiciones adicionales, que entrarán en vigor en el mismo día de su publicación.

§ 5

Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 55, de 21 de marzo de 2022
«BOE» núm. 86, de 11 de abril de 2022
Última modificación: 29 de noviembre de 2022
Referencia: BOE-A-2022-5853

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y finalidad de la ley.*

1. La presente Ley tiene por objeto establecer un marco de actuación en materia demográfica y territorial en Extremadura, prestando especial atención a la lucha contra la despoblación, así como garantizar los servicios básicos e igualdad de oportunidades para sus habitantes, mediante la adopción de medidas que promuevan el desarrollo social inclusivo, económico, cultural y ambiental, sostenible y equilibrado, en todo el territorio regional.

2. Para la consecución del mencionado objetivo la ley propugna la coordinación de las políticas públicas autonómicas, el fomento de la colaboración y la cooperación entre las distintas Administraciones Públicas, la participación de los interlocutores sociales y económicos de Extremadura y la alineación con las prioridades y estrategias estatales y europeas.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. La presente ley es de aplicación a la Junta de Extremadura y al resto de entidades integrantes del sector público autonómico.

2. Las disposiciones relativas a las Administraciones públicas de Extremadura contenidas en esta ley serán de aplicación a las Administraciones Locales de Extremadura, en el marco de la Ley 3/2019, de 22 de enero, de garantía de la autonomía municipal de Extremadura, y demás normativa de aplicación al régimen local.

TÍTULO I

Principios de actuación y organización de la política demográfica de Extremadura

CAPÍTULO I

Principios y criterios de actuación de la política demográfica

Artículo 3. *Principios de actuación.*

La aplicación de esta ley se regirá por los siguientes principios:

a) Transversalidad. La Junta de Extremadura incorporará la perspectiva demográfica en todas sus políticas, tanto en la elaboración de la normativa que las regule como en la dotación presupuestaria, especialmente en los ámbitos familiar, laboral, de la economía, de la salud y de los servicios sociales, de la vivienda, de la educación, de la cultura, del deporte, de la juventud, del envejecimiento, de la migración, de los servicios públicos, de las comunicaciones y de la fiscalidad.

b) Colaboración y cooperación. La Junta de Extremadura promoverá la colaboración y la cooperación con el resto de Administraciones Públicas para la consecución de los objetivos establecidos en la presente ley.

c) Coordinación, eficacia y simplificación administrativa. La Junta de Extremadura articulará procedimientos de coordinación entre los diferentes órganos implicados en las medidas previstas en esta ley, garantizando la eficacia y eficiencia en el empleo de los recursos, evitando posibles duplicidades derivadas de la intervención de diferentes órganos o administraciones y velando por la aplicación de una perspectiva integral en el planteamiento de políticas sectoriales, con el objeto de simplificar y agilizar la tramitación de los procedimientos relacionados con ellas.

d) Información y sensibilización. La Junta de Extremadura fomentará el análisis de las implicaciones de la evolución demográfica y territorial y la concienciación de la ciudadanía ante este fenómeno a través de medidas de sensibilización social.

e) Seguimiento y evaluación. La Junta de Extremadura realizará un seguimiento y evaluación de la política demográfica y territorial, la cual deberá ser tenida en cuenta en la toma de decisiones.

f) Participación. La Junta de Extremadura promoverá la participación de la ciudadanía en general, y de todos agentes públicos y privados interesados en la política demográfica y territorial.

g) Transparencia. La Junta de Extremadura implantará la transparencia en la gestión pública en el ámbito de aplicación de la presente ley, como derecho de acceso a la información pública, así como en el grado de aplicación y evaluación de la norma. Dicha información se actualizará de forma periódica y mediante un mecanismo accesible y sencillo.

h) Igualdad. La Junta promoverá y garantizará la igualdad efectiva entre mujeres y hombres en el ejercicio de sus derechos y libertades en el medio rural, y pondrá en marcha actuaciones para remover los obstáculos que impiden o dificultan su plenitud, así como para combatir las discriminaciones y desigualdades que sufren las mujeres rurales, conforme a lo establecido en la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de Igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura y demás normativa de aplicación.

Artículo 4. *Objetivos estratégicos.*

La aplicación de esta ley perseguirá la consecución de los siguientes objetivos estratégicos:

a) La incorporación de la perspectiva demográfica en la elaboración, ejecución y seguimiento de las disposiciones normativas, así como en las políticas y actividades de todos los ámbitos de actuación.

b) El mantenimiento de unos servicios públicos básicos y accesibles en las zonas rurales, que redunden en la consecución de un nivel y calidad de vida dignos de su

población, pudiendo adoptar, además, medidas de discriminación positiva que mantengan el equilibrio territorial y la cohesión social.

c) La puesta en valor del capital humano del medio rural, priorizando actuaciones que generen oportunidades, especialmente para mujeres, jóvenes, personas con discapacidad y otros grupos vulnerables, y fomentando la formación y los mecanismos de participación tanto individuales como colectivos y el desarrollo de una economía social sólida.

d) Frenar los procesos de despoblación del medio rural, así como el establecimiento de condiciones que puedan favorecer el retorno de quienes quieren regresar a la región, y el refuerzo de la conexión con el talento de aquellas personas que desean colaborar con el desarrollo de Extremadura desde el exterior de la misma.

e) El fomento de la agricultura, la ganadería y la silvicultura como ejes vertebradores del mundo rural sin perjuicio de ampliar la base económica del medio rural con la diversificación productiva de las agroindustrias y de la artesanía alimentaria para desarrollar políticas transformadoras.

f) El apoyo a la transición ecológica en el medio rural a través de la creación y desarrollo de pueblos inteligentes, de la promoción de energías limpias y la economía circular, que redunden en beneficio del territorio y la producción ecológica y sostenible, unido a la potenciación del patrimonio natural como garante de la biodiversidad y vía de valorización socioeconómica del territorio.

g) El fomento de la innovación y la implantación de las nuevas tecnologías en el mundo rural y, en su caso, la financiación de proyectos de I+D+I adecuados a la realidad rural.

h) La consecución de la plena conectividad en las zonas rurales, mediante una cobertura de internet de banda ancha y de telefonía móvil similar en todo el territorio extremeño.

i) La apuesta por la dimensión familiar del sector primario, el mantenimiento de la renta de las explotaciones agrarias y la organización asociativa de los medios de producción y comercialización, así como el impulso de la ganadería extensiva. El fomento del mantenimiento, recuperación y rehabilitación del patrimonio rural como elemento para el desarrollo económico y social del mundo rural.

j) El impulso a la cooperación territorial europea: transfronteriza con Portugal, transnacional e interregional.

k) La promoción de una mayor sensibilización hacia los valores del medio rural.

l) El desarrollo de programas intergeneracionales que promuevan el uso compartido de los espacios y servicios públicos y una mayor cohesión social.

m) El impulso de la economía plateada, al constituir una oportunidad que ofrece el envejecimiento de la población como nuevo sector generador de empleo.

n) Fomentar el desarrollo de un turismo sostenible, mediante proyectos compatibles con el medio natural, la integración de la actividad turística en la población rural y los valores medioambientales.

o) Impulsar programas de atención a la dependencia en el entorno, con el fin de mantener a las personas mayores el mayor tiempo posible en sus entornos rurales, dotándoles de los servicios necesarios para el mantenimiento de una vida saludable.

p) Fortalecer los servicios públicos que se prestan en las zonas rurales más despobladas, en la atención a la dependencia, la educación y la sanidad, favoreciendo con ello, el mantenimiento de la población en el entorno.

Artículo 5. *Incorporación de la perspectiva demográfica y territorial.*

1. La Junta de Extremadura incorporará la perspectiva demográfica y territorial en la elaboración, ejecución y seguimiento de las políticas de su competencia, velando, en la medida de lo posible, por el equilibrio en la aplicación de medidas e inversiones en aquellas comarcas donde la despoblación sea más acentuada.

2. En la elaboración de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura se tomarán en consideración indicadores que permitan integrar la perspectiva demográfica y territorial en las políticas presupuestarias. Para ello, la memoria de objetivos, actuaciones e indicadores identificará aquellas partidas presupuestarias que constituyan políticas activas de lucha frente a la despoblación. En todo caso, se elaborará un informe de impacto territorial en relación con los créditos destinados a transferencias e inversiones, debiendo incorporar el criterio de distribución territorial.

Artículo 6. *Análisis del impacto demográfico y territorial.*

1. En los procedimientos de elaboración de proyectos de ley, de decretos y de documentos de planificación sectorial que se tramiten por la Junta de Extremadura, el centro directivo que inicie el expediente, incorporará un análisis de su impacto demográfico y territorial, en el marco de lo que establezca la Estrategia ante el Reto Demográfico y Territorial de Extremadura.

2. Reglamentariamente, se establecerán los criterios y la metodología para la elaboración del análisis previsto en el apartado anterior.

Artículo 7. *Colaboración institucional.*

1. La Junta de Extremadura garantizará la presencia de las Administraciones Públicas de Extremadura y de las entidades representativas de los diferentes sectores económicos, sindicales y sociales presentes en el medio rural en la composición de los órganos de colaboración que se creen para la definición y gestión de las políticas públicas ante el reto demográfico, y promoverá la formalización de los oportunos instrumentos de colaboración.

2. A estos efectos, la Junta de Extremadura establecerá acuerdos de colaboración con la Universidad de Extremadura para desarrollar proyectos que se dirijan a la lucha contra la despoblación.

Artículo 8. *Colaboración con el sector privado.*

1. La Junta de Extremadura fomentará la implicación y participación de los agentes del sector privado en las políticas públicas de impulso demográfico.

2. Con carácter prioritario, la Junta de Extremadura promoverá la participación del Tercer Sector Social en las acciones de impulso demográfico para fortalecer el reconocimiento y el ejercicio efectivo de los derechos sociales, mejorar el conocimiento y la cobertura de las necesidades de la población más vulnerable y avanzar en una sociedad cohesionada e inclusiva.

3. La Junta de Extremadura podrá firmar convenios de colaboración con las entidades financieras que operan en la región, así como con otros entes privados, a fin de facilitar el acceso al crédito de trabajadoras y trabajadores autónomos y de empresas en nuestro territorio.

4. Asimismo, la Junta de Extremadura impulsará la cooperación con el sector privado para que incorpore la formación de su personal en materias con impacto demográfico, así como para potenciar el talento asociado al entorno de nuestra tierra.

Artículo 9. *Apoyo a las entidades locales.*

1. El órgano competente en materia de administración local, colaborará y cooperará para la consecución de los objetivos establecidos en la presente ley.

2. El órgano competente en materia de administración local promoverá la implicación de todas las entidades integrantes del ámbito local, especialmente de las Diputaciones Provinciales, para combatir la desigualdad, garantizar la cohesión social y preservar el modelo de vertebración territorial a través de las siguientes actuaciones:

a) Facilitar el desarrollo de actuaciones y de proyectos de obras y servicios de interés general y social que se aprueben por las entidades locales en tanto coadyuven a superar el reto demográfico y territorial.

b) Fomentar las agrupaciones de las entidades locales extremeñas para el mantenimiento de puestos de trabajo legalmente reservados al personal funcionario de Administración Local con habilitación de carácter nacional para el desempeño de las funciones públicas necesarias en todas las corporaciones locales, en virtud de la normativa aplicable en materia de régimen local.

c) Fomentar las mancomunidades de municipios de acuerdo con la situación demográfica y territorial de Extremadura para ayudar a los municipios integrantes de esas mancomunidades a prestar servicios en común de manera más eficiente impulsar un desarrollo más sostenible, igualitario y equilibrado entre sus respectivos territorios.

d) Posibilitar la creación de una partida específica, dentro de los criterios de reparto del Fondo Regional de Cooperación Municipal, destinada a compensar la pérdida de recursos en aquellas entidades con menor población, conforme a los criterios previstos en la Ley 3/2019, de 22 de enero, de Garantía de Autonomía Municipal de Extremadura.

e) Reforzar y potenciar la figura de agentes de desarrollo local, dinamizadores locales agroecológicos y agentes de igualdad en los ayuntamientos y mancomunidades, como agentes esenciales en la dinamización socioeconómica de los pequeños municipios y zonas rurales.

Artículo 10. *Cooperación transfronteriza e interregional.*

1. Todos los planes estratégicos y proyectos en el ámbito de la cooperación transfronteriza de Extremadura con las regiones portuguesas de Alentejo y Centro incorporarán la perspectiva demográfica, con especial consideración a su repercusión sobre la evolución demográfica y territorial de estas áreas.

2. La Junta de Extremadura participará en aquellos grupos de regiones españolas y europeas que pongan de manifiesto ante las instituciones nacionales y europeas, la realidad de las regiones que afrontan desafíos demográficos y territoriales, instando la puesta en marcha de medidas efectivas que coadyuven a superar el reto demográfico y territorial.

3. Los poderes públicos reforzarán la coordinación y cooperación, e incorporarán la perspectiva demográfica como elementos claves en las acciones de gestión de espacios compartidos, con el fin de contribuir al desarrollo sostenible y a la generación de empleo y riqueza en las poblaciones afectadas.

Artículo 11. *Sensibilización social en materia demográfica.*

1. Corresponderá a las administraciones públicas de Extremadura la sensibilización de la sociedad sobre el cambio demográfico y sus implicaciones, así como sobre los beneficios de atraer nueva población al territorio de la Comunidad Autónoma, a fin de generar una conciencia social a este respecto.

2. Asimismo, la Junta de Extremadura garantizará el acceso de la población a datos actualizados en materia de población y demografía.

Artículo 12. *Medios de comunicación social.*

1. La Junta de Extremadura impulsará medidas que favorezcan el acceso de la ciudadanía a una información veraz, y que propicie los intercambios humanos, culturales y económicos de la población del medio rural.

2. A estos efectos, la Junta de Extremadura habilitará mecanismos que impulsen la radiodifusión, televisión y cualquier otro medio de comunicación social en el medio rural, colaborando con los diferentes medios de comunicación social con presencia en el territorio regional.

CAPÍTULO II

Organización

Artículo 13. *Competencias del Consejo de Gobierno.*

En materia demográfica y territorial, le corresponden al Consejo de Gobierno las siguientes competencias:

a) La superior coordinación e impulso de la política demográfica y territorial.

b) Aprobar la Estrategia ante el Reto Demográfico y Territorial de Extremadura.

c) Garantizar la aplicación transversal y la incorporación efectiva de la perspectiva demográfica y territorial en todas las políticas sectoriales.

d) Establecer las directrices de la actuación autonómica en materia demográfica y territorial.

e) Realizar el seguimiento y evaluación del desarrollo de las políticas en materia demográfica y territorial, partiendo del informe anual de seguimiento de las medidas adoptadas que la Comisión Interdepartamental de Población le elevará.

f) Elaborar una propuesta de Pacto Político y Social ante el Reto Demográfico y Territorial de Extremadura.

Artículo 14. *Consejería competente en materia demográfica y territorial.*

La Consejería con las competencias en materia de política demográfica y territorial, se encargará de ejecutar las actuaciones necesarias para el impulso de las políticas demográfica y territorial, y de realizar y divulgar, todos aquellos estudios e informes, de los que se disponga, en estas materias, sin perjuicio de las atribuciones que tengan conferidas otros órganos de la administración autonómica.

Artículo 15. *Comisión Interdepartamental de Población.*

Le corresponden a la Comisión Interdepartamental de Población, órgano colegiado adscrito a la Consejería competente en materia de política demográfica y territorial de la Junta de Extremadura, las funciones que le atribuye el Decreto 180/2019, de 26 de noviembre, por el que se crea la Comisión Interdepartamental de Población, y las que expresamente se le encomienden mediante la presente ley.

Artículo 16. *Mesa de Población de Extremadura.*

1. Con el fin de lograr el mayor grado de participación en la política demográfica y territorial de la ciudadanía, de los agentes económicos y sociales y de las distintas Administraciones Públicas de Extremadura, se constituirá, como órgano colegiado, la Mesa de Población de Extremadura, que garantizará la presencia de todos los sectores implicados.

2. Su composición y funciones se determinará reglamentariamente, siendo preceptiva la participación de colectivos y asociaciones. En todo caso, se atenderá a la representación equilibrada de sus miembros, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de Igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura.

CAPÍTULO III

Planificación y seguimiento

Artículo 17. *Estrategia ante el Reto Demográfico y Territorial de Extremadura.*

1. La Estrategia ante el Reto Demográfico y Territorial de Extremadura es el documento que define los objetivos, la clasificación de las diferentes zonas del territorio rural extremeño, conforme a su situación demográfica, sus singularidades, sus necesidades específicas y sus capacidades de desarrollo, las áreas de intervención, las líneas estratégicas las medidas y las acciones a desarrollar por la Junta de Extremadura en estas materias, y contendrá un modelo de gobernanza multinivel, una estimación de su financiación, así como la evaluación y seguimiento de la misma.

2. La Estrategia ante el Reto Demográfico y Territorial de Extremadura será aprobada mediante Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Comisión Interdepartamental de Población, y deberá ser elaborada tras un proceso participativo institucional y social.

3. Su ejecución corresponde a la Junta de Extremadura, y en su caso, a las Administraciones Públicas de Extremadura.

4. La Estrategia ante el Reto Demográfico y Territorial de Extremadura será pública y tendrá una vigencia de 4 años. Podrán efectuarse actualizaciones anuales referidas exclusivamente a las acciones y a las medidas ya incluidas o a otras que se vayan incorporando a la Estrategia.

5. Tanto la Estrategia como sus actualizaciones, y los procesos de evaluación y seguimiento de la misma, se pondrán a disposición de la ciudadanía a través de los canales de interacción y acceso a la información disponibles en cada momento.

Artículo 18. *Informe anual e indicadores en materia demográfica y territorial.*

1. La Comisión Interdepartamental de Población elaborará un informe anual sobre la situación demográfica y territorial de Extremadura, en el que se incluirá un análisis de las medidas adoptadas en desarrollo de la Estrategia regulada anteriormente.

La persona titular de la Consejería competente en materia de política demográfica y territorial informará al Consejo de Gobierno del contenido de este informe, así como a la Asamblea de Extremadura, sin perjuicio de su publicación en el Portal de Transparencia y Participación ciudadana de la Junta de Extremadura.

2. La Junta de Extremadura incluirá en su planificación estadística indicadores que servirán de orientación a las políticas en materia de reto demográfico y territorial, que en todo caso, tendrán en cuenta la desagregación por sexo en aplicación de la perspectiva de género, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 8/2011, de Igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura.

TÍTULO II

Políticas públicas ante el reto demográfico y territorial

CAPÍTULO I

Criterios generales

Artículo 19. *Interés general por razones demográficas.*

1. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente, podrá declarar motivadamente la declaración de interés general, que llevará implícita la declaración de interés social, a los efectos señalados en la normativa reguladora de la expropiación forzosa, para aquellos proyectos o actuaciones que puedan generar una significativa incidencia positiva en las zonas más vulnerables al fenómeno demográfico.

2. El Consejo de Gobierno podrá incorporar a la declaración de interés general, en función de las circunstancias concurrentes en cada caso, otros efectos adicionales al indicado en el apartado anterior.

Artículo 20. *Subvenciones Públicas.*

1. Las bases reguladoras de subvenciones de la Junta de Extremadura podrán incorporar criterios de discriminación positiva o reservar parte del crédito global de las convocatorias, para los solicitantes de municipios de menos de 5.000 habitantes, o de entre 5.001 y 10.000 habitantes que presenten un saldo demográfico negativo en la última década.

2. Se podrán aprobar líneas de ayudas, mediante el procedimiento de concesión directa, destinadas a financiar específicamente proyectos que ayuden a afrontar el reto demográfico, en consonancia con la regulación que para estos fines establezca la Unión Europea y el Estado, y de conformidad con la disposición adicional primera de la presente ley.

Artículo 21. *Contratación del Sector Público.*

1. En el marco de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y de la Ley 12/2018, de 26 de diciembre, de contratación pública socialmente responsable de Extremadura, la contratación pública podrá constituir un instrumento para promover el desarrollo territorial equilibrado de la región por parte de las entidades integrantes del sector público de Extremadura.

2. Las entidades integrantes del sector público de Extremadura, en el marco de la normativa vigente en materia de contratación pública, velarán por la incorporación en los pliegos de prescripciones técnicas, de requisitos y características que redunden en la mejora del medio rural, propiciando la adquisición de productos de calidad diferenciada regional, siempre que ello sea conforme con la normativa básica estatal en materia de contratación pública y con el derecho comunitario.

3. Asimismo, de acuerdo con la normativa vigente en materia de contratación, las entidades integrantes del sector público de Extremadura establecerán en los pliegos de cláusulas administrativas requisitos de capacidad y solvencia, y criterios de adjudicación que faciliten el acceso a las licitaciones en condiciones de igualdad a las pequeñas y medianas empresas, así como a las entidades de la economía social.

4. En los contratos menores se facilitará el acceso a pequeñas y medianas empresas, así como a las entidades de la economía social en condiciones de igualdad, siempre que cuenten con capacidad y solvencia adecuada para ejecutar las prestaciones objeto del contrato.

[. . .]

CAPÍTULO III

Urbanismo y ordenación del territorio y vivienda

Sección 1.ª Urbanismo y ordenación del territorio

Artículo 39. *Instrumentos de Ordenación del Territorio.*

1. Los fines de la ordenación territorial, en relación con el reto demográfico y territorial, son:

a) Vertebrar de manera equilibrada el sistema de asentamientos, integrando en el modelo territorial el papel de los núcleos de relevancia territorial, como elementos funcionales articuladores de los equipamientos, servicios y actividad económica diversificada. Así mismo, a través de los Planes Territoriales, se identifican los nuevos asentamientos en suelo rústico de carácter residencial autónomo, así como productivos.

b) Identificar las fortalezas territoriales como bases estratégicas del sistema económico y social, soporte de la actividad económica y el empleo, de acuerdo con los principios del desarrollo sostenible.

c) Integrar la perspectiva de género y la atención de las necesidades de la ciudadanía en general, y en especial, de menores, jóvenes, personas con discapacidad y personas mayores.

2. Los instrumentos de ordenación del territorio regulados en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), que tienen la capacidad de contribuir a la mejora de la situación demográfica y territorial de Extremadura, y para desarrollar las actuaciones planteadas al objeto de combatir la despoblación, son los siguientes:

a) Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura y las Directrices Complementarias de Ordenación Territorial específicas para desarrollar las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura en materia de reto demográfico.

b) Plan Especial de Ordenación del Territorio para regular detalladamente y completar las determinaciones de los Planes Territoriales en materia de reto demográfico.

c) Proyectos de Interés Regional para la inmediata ejecución de obras de infraestructuras, servicios, dotaciones e instalaciones que se declaren de interés regional, debido a su particular utilidad pública o interés social en materia de reto demográfico.

3. Los proyectos o actuaciones catalogados como de interés general por razones demográficas podrán tramitarse como Proyectos de Interés Regional, conforme a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, salvo cuando pretendan abordar nuevos desarrollos urbanísticos, entendiendo como tales aquellas actuaciones de transformación urbanística de urbanización que deban realizarse mediante la aprobación o modificación del plan urbanístico que corresponda y que claramente correspondan a competencias municipales de ordenación y ejecución del planeamiento.

Artículo 40. *Instrumentos de Ordenación Urbanística.*

1. El Plan General Municipal planificará las actuaciones más adecuadas para combatir la despoblación del término municipal que ordena, proyectando la implantación y regulando pormenorizadamente usos o actividades urbanísticas que aborden el reto demográfico.

2. El Plan Especial es el instrumento de ordenación urbanística regulado en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura con capacidad para ordenar y desarrollar las acciones especiales en materia de reto demográfico que no hayan sido previstas por el Plan General Municipal.

Artículo 41. *Gestión equilibrada del territorio.*

En materia de gestión territorial se procurará que los beneficios y cargas derivadas de las actuaciones supramunicipales dirigidas a hacer frente al reto demográfico reviertan en las entidades o actores del mismo ámbito geográfico.

Artículo 42. *Agenda Urbana de Extremadura.*

1. La Agenda Urbana de Extremadura pretende ser un marco estratégico para el desarrollo territorial y urbano de sostenible de Extremadura de forma transversal e incluyente.

2. Su plan de acción para fijar la población en el territorio tendrá como objetivos:

a) Garantizar la funcionalidad de los territorios afectados por la baja densidad de población y el acceso equilibrado a dotaciones y servicios de la población extremeña.

b) Propiciar el desarrollo de nuevas actividades económicas de forma equilibrada y sostenible con el territorio, como motor para la lucha contra la despoblación.

c) Fijar la población en el medio rural. En especial mediante el cumplimiento de unos indicadores y estándares objetivos que sitúen a las personas, independientemente de la edad, género, condición social o personal en el centro de las políticas del desarrollo urbano sostenible.

d) Implantar las políticas de igualdad de género en materia del diseño territorial y urbano, así como la participación efectiva de las mujeres en esta materia para el adecuado desenvolvimiento de las mujeres con independencia del lugar donde habiten.

e) Coordinar todas las políticas en materia de desarrollo territorial y urbano sostenible para lograr el cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030 y que se materializan en los criterios de ordenación sostenible de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística de Extremadura (LOTUS).

Artículo 43. *Herramientas de gestión territorial y urbanística.*

Son herramientas destinadas a facilitar a los ciudadanos la gestión territorial y urbanística las siguientes:

1. Las Oficinas Técnicas Urbanísticas, reguladas en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), que tienen por objeto acercar al ciudadano las gestiones en materia de ordenación, ejecución del planeamiento y disciplina urbanística y territorial. Su labor ha de tender a conseguir un desarrollo territorial sostenible y a ayudar a fijar la población en el territorio.

2. La Infraestructura de Datos Espaciales de Extremadura (IDEEX) y el Sistema de Información Territorial Extremeño (SITEX), plataformas en línea para la consulta y divulgación de la información cartográfica y territorial pública de referencia sobre el territorio regional, que permiten la descarga de información y evitan desplazamientos innecesarios a los centros administrativos.

3. Estudiar la incorporación a las Oficinas Técnicas Urbanísticas de personal especializado en materia de conservación y patrimonio, para atender cuantas demandas y necesidades ciudadanas e institucionales existan, entre otras, aquellas relacionadas con el patrimonio y los conjuntos monumentales de los municipios rurales.

Sección 2.ª Medidas en materia de vivienda

Artículo 44. *Acceso a la vivienda.*

1. La política de vivienda de la Junta de Extremadura tendrá, como uno de sus objetivos prioritarios, facilitar el acceso a la vivienda de las personas que viven en el medio rural.

2. La Junta de Extremadura en sus actuaciones en materia de vivienda:

a) Procurará la «re-habitación» de las viviendas vacías de los núcleos urbanos, mediante la cesión de inmuebles desocupados con el objeto de ser adecuados y puestos a disposición para alquiler asequible durante el período de cesión.

b) Se facilitarán instrumentos financieros y/o ayudas para el acceso a la vivienda, especialmente en situaciones de vulnerabilidad, jóvenes y mujeres.

c) Se fomentará la mejora de la habitabilidad y accesibilidad, y el ahorro y eficiencia energética, mediante el establecimiento de ayudas y líneas de financiación de rehabilitación de viviendas, con especial consideración en lo que se refiere a la conservación del patrimonio.

d) Fomentará la rehabilitación de viviendas vacías en los municipios que se dispondrán para uso particular o social.

3. Los municipios, en consonancia con los objetivos contemplados en este artículo, podrán elaborar un censo de inmuebles desocupados a efectos de procurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

[. . .]

§ 6

Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanísmo y de Ordenación del Territorio de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 87, de 9 de mayo de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2016-90362

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Mediante la aprobación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura nuestra Comunidad Autónoma ejerció el desarrollo pleno de su competencia legislativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y estableció un nuevo reparto competencial entre la Junta de Extremadura y los municipios que integran la misma, sin perjuicio de la reservas atribuidas al Estado.

Desde la fecha de aprobación del Decreto 314/2007, de 26 octubre, regulador de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se han sucedido diferentes reformas del marco legal de referencia, destacando las efectuadas por las leyes 9/2010, de 18 de octubre, y de 10/2015, de 8 de abril, ambas de modificación de la Ley 15/2001, las cuales inciden, de un lado, en funciones encomendadas inicialmente a la Comunidad Autónoma en relación con competencias sobre ordenación detallada y procedimientos de gestión urbanística en pequeños municipios que han pasado a ser de plena asunción por las entidades locales, y de otro, en nuevas formas de ordenación y gestión, derivadas de demandas o necesidades sociales, en las que resulta preciso determinar el órgano al que debe atribuirse tales funciones.

Igualmente, durante el mismo transcurso anterior, se han ido produciendo distintas reestructuraciones en los departamentos de la Junta de Extremadura, culminando en el Decreto 263/2015, de 7 de agosto, que establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, a la que asigna, entre otras, las competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Ello hace necesaria una actualización normativa conforme a esta nueva estructura orgánica y el nuevo reparto de funciones resultante, así como en la composición de los miembros de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, para conseguir una mayor agilidad y seguridad jurídica en la toma de decisiones, junto con una adecuada identificación de los diferentes sectores e intereses implicados en la vertebración y el diseño urbanístico. Todo ello tiene como propósito último lograr una mayor coordinación, transparencia y participación en los aspectos que inciden directamente en el territorio y que, por tanto, a todos los que en él nos desenvolvemos nos afecta. Por ello, como órgano colegiado que es y, como tal,

compuesto por una pluralidad de personas, se configura la comisión desde la perspectiva de género, en cumplimiento de los objetivos definidos desde la estrategia europea hasta la regional en cuanto a la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres. Igualmente se incorpora, como una de sus funciones propias, la consideración de las acciones en materia de accesibilidad universal, en virtud de lo dispuesto en la Ley comisión una persona experta en cohesión social. Igualmente se refuerza la relación entre los entes locales y la Junta de Extremadura con la integración en la comisión de quien lleva a cabo la coordinación entre las oficinas de gestión urbanística de las mancomunidades de municipios de la región. Teniendo en cuenta las nuevas y redobladas exigencias legales de armonización entre los órganos urbanísticos y los registros de propiedad, así como los efectos civiles de determinados actos urbanísticos, la representación territorial de registradores y de notarios terminan de completar la composición de la comisión. En cuanto a las formas de participación, a la presencia de los representantes de las entidades locales se añaden las organizaciones representativas de intereses sociales, y ello en aras de la debida concertación social que se precisa en la dinámica urbanística como factor influyente del desarrollo regional.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de 26 de abril de 2016,

DISPONGO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente decreto tiene por objeto articular las atribuciones que, de conformidad con las competencias asumidas en virtud de los apartados 31 y 32, respectivamente, del artículo 9 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, han de corresponder a los órganos urbanísticos y de ordenación territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Asimismo es objeto de este decreto, el establecimiento del régimen de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 2. *Coordinación administrativa.*

Los órganos urbanísticos y de ordenación territorial ejercerán sus atribuciones coordinadamente entre sí y con los de las demás Administraciones Públicas cuyas competencias se ejerciten en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 3. *De los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio.*

1. Son órganos urbanísticos y de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

a) La Junta de Extremadura.
b) La Consejería competente en materia urbanismo y ordenación del territorio.
c) La Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
d) La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

2. En su condición de órgano urbanístico y de ordenación del territorio, la Junta de Extremadura ejerce las atribuciones en la materia que, de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación, corresponden a su naturaleza de órgano colegiado de Gobierno y de Administración de la Comunidad Autónoma.

3. En su condición de órgano urbanístico y de ordenación del territorio, corresponde a la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio elevar a la Junta de Extremadura las propuestas, proyectos y anteproyectos que estime pertinentes en las referidas materias, desarrollar la acción de gobierno en este área de responsabilidad, ejercer la dirección, coordinación e inspección de los órganos y servicios propios de su Consejería con funciones en la materia, así como, en su caso, la coordinación y alta inspección de la Administración institucional a ella adscrita y, en general, el ejercicio de

cuantas otras atribuciones en la materia corresponden, de conformidad con la normativa de aplicación, a su naturaleza de órgano de Gobierno y de Administración de la Comunidad Autónoma.

4. La Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la referida Consejería es el órgano directivo a cuya persona titular, en el ámbito material de sus funciones, corresponde la preparación y, en su caso, ejecución de los asuntos de la competencia de la persona titular de la Consejería y de la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial, la decisión y ejecución de los asuntos atribuidos a su competencia, la dirección, impulso, coordinación y control de la actuación de las unidades administrativas de ella dependientes y el ejercicio de cuantas otras atribuciones le confiera la normativa de aplicación.

5. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio es un órgano colegiado adscrito a la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para el ejercicio de las atribuciones consultivas y decisorias que le son conferidas.

CAPÍTULO II

De las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación territorial, y régimen de recursos

Artículo 4. *De las atribuciones que corresponden a la Junta de Extremadura como órgano urbanístico y de ordenación territorial.*

1. En su condición de órgano urbanístico y de ordenación territorial, a la Junta de Extremadura le corresponde dictar los reglamentos de desarrollo y ejecución de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, así como ejercer cuantas otras atribuciones en la materia le confiera la normativa de aplicación o deban entenderse a ella atribuidas en razón a su naturaleza de órgano colegiado de Gobierno y Administración de la Comunidad Autónoma.

2. De conformidad con lo establecido en las disposiciones de la antes citada Ley 15/2001, que en cada caso se refieren y sin perjuicio de cuantas otras le correspondan en razón a lo reseñado en el apartado anterior, son atribuciones de la Junta de Extremadura:

a) Acordar, mediante decreto, la formulación de las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura, así como aprobar los proyectos relativos a las mismas y, en su caso, las adaptaciones que la Asamblea de Extremadura requiera.

b) Acordar la formulación y resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Territoriales.

c) Resolver sobre la Declaración de Interés Regional de los Proyectos que a tal objeto hayan sido promovidos por los particulares, así como sobre la aprobación definitiva de cualesquiera Proyectos de Interés Regional.

d) Resolver sobre la sustitución, total o parcial, de las personas o entidades particulares responsables de la ejecución de los Proyectos de Interés Regional.

e) Resolver los procedimientos de declaración de caducidad de los Proyectos de Interés Regional en los supuestos y con los efectos legalmente previstos para los casos en que sea apreciada, o, en su defecto, disponer la rehabilitación de aquel y la prórroga del plazo o los plazos para su ejecución, con la imposición de los requisitos y las condiciones pertinentes y adecuadas para garantizar su cumplimiento.

f) Acordar la modificación o revisión de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio.

g) Resolver sobre la suspensión, en todo o en parte, de planes de ordenación urbana cuando, estando afectados por determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, no hayan sido adaptados a ellos en los plazos fijados a tal efecto.

h) Establecer, mediante decreto, el deber de proceder a la revisión de planes de ordenación urbanística cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan su adaptación a los instrumentos de ordenación del territorio, fijando plazos adecuados para ello y para la adopción de cuantas otras medidas se estimen pertinentes a tal efecto.

i) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ordenación Territorial cuya aprobación inicial corresponda a la Administración autonómica.

j) Designar la persona que ejerza la Presidencia del Jurado Autonómico de Valoraciones.

k) Acordar, mediante decreto, la ampliación los plazos máximos de resolución en los procedimientos de licencias de obras, edificación e instalación, hasta el triple de su duración para los supuestos que requieran estudios de impacto ambiental.

l) Resolver el trámite de consulta sustitutivo de la licencia o autorización, cuando aquélla hubiere sido evacuada en disconformidad, así como, en su caso, disponer la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento de ordenamiento territorial y urbanística y la adopción de cuantas otras medidas sean procedentes en orden a la ejecución de las actuaciones a que dicha consulta se refiera.

m) Adoptar las medidas de coordinación y de sustitución que, en el ejercicio de las funciones municipales de control, verificación, disciplina y sanción, legalmente procedan.

n) Sancionar las infracciones en materia urbanística y de ordenación del territorio atribuidas a su competencia.

ñ) Modificar la superficie mínima de la unidad rústica apta para la edificación en virtud de la disposición transitoria segunda de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial.

Artículo 5. *De las atribuciones que corresponden a la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.*

1. A la persona titular de la Consejería competente en materia urbanismo y ordenación del territorio le corresponden las atribuciones que le confiere la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y cuantas otras en la materia le atribuya la normativa de aplicación o deban entenderse a él atribuidas en razón a su naturaleza de órgano de Gobierno y Administración de la Comunidad Autónoma.

2. De conformidad con lo establecido en el apartado anterior, son atribuciones de la persona titular de la Consejería competente en materia urbanismo y ordenación del territorio:

a) Resolver sobre la aprobación de los avances y anteproyectos de Directrices de Ordenación Territorial.

b) Dar audiencia a las corporaciones locales afectadas por los Planes Territoriales cuya formulación se pretenda, así como resolver sobre su aprobación inicial.

c) Resolver sobre la aprobación inicial de los Proyectos de Interés Regional y, en su caso, aprobar definitivamente cuantos proyectos e instrumentos los complementen con posterioridad a la aprobación definitiva de aquéllos.

d) Aprobar los Proyectos de Reparcelación, relativos a los Proyectos de Interés Regional, cuando la iniciación del expediente de reparcelación corresponda a la Administración autonómica.

e) Aprobar, en fase de ejecución, las adaptaciones de los Proyectos de Interés Regional que, justificadas por circunstancias sobrevenidas o imprevistas, exijan la adecuación de alguno de sus parámetros en orden a asegurar la mayor efectividad de las determinaciones generales que fundamentaron su aprobación y que no supongan la alteración de las determinaciones estructurales ni modificación de estas últimas.

f) Formular la advertencia previa de incumplimiento, así como dirigir la tramitación de los procedimientos de declaración de caducidad de los Proyectos de Interés Regional, o las condiciones impuestas para garantizar el cumplimiento del Proyecto de Interés Regional cuando se hubiese acordado su rehabilitación y prórroga.

g) Aprobar Criterios de ordenación urbanística.

h) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales de municipios con población de derecho superior a 20.000 habitantes, así como sobre la aprobación definitiva de sus innovaciones cuando tal competencia corresponda a la Administración autonómica.

i) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ordenación Urbanística y de sus innovaciones cuando se trate de municipios con población de derecho superior a 20.000 habitantes y tales competencias correspondan a la Administración autonómica.

j) Resolver sobre la aprobación definitiva de cualesquiera otras innovaciones cuando respecto a ellas sea exigible dictamen de la comisión o del órgano que desempeñe la función superior consultiva de la Junta de Extremadura.

k) Aprobar los avances de Plan General Municipal cuando éste afectare a municipios colindantes y no se hubiere alcanzado acuerdo entre éstos.

l) Resolver sobre la aprobación inicial de los Planes Especiales de Ordenación Territorial cuya aprobación definitiva corresponda a la Administración autonómica.

m) Resolver sobre la permisión de uso y, en su caso, explotación privada de dotaciones públicas; la disminución o exención del cumplimiento de las reservas mínimas de suelo dotacional; la elevación del límite máximo de edificabilidad en uso residencial o terciario; la suspensión o exención del cumplimiento del estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública; la disminución o exención de la reserva de aparcamientos en determinadas actuaciones de uso global industrial y la superación del porcentaje máximo de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en los planes generales simplificados.

n) Resolver sobre la suspensión de los planes de ordenación urbanística, en virtud del artículo 83 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

ñ) Resolver sobre la aprobación inicial y definitiva de los programas de ejecución cuya tramitación corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como aprobar los proyectos técnicos que sirvan a su ejecución cuando hayan sido promovidos por la propia Consejería competente en materia urbanismo y ordenación del territorio o así se acuerde mediante convenio o encomienda de gestión.

o) Informar las solicitudes de calificación urbanística en orden a disminuir la superficie mínima requerida para la autorización de construcciones e instalaciones no destinadas a vivienda familiar, así como en orden a superar el límite de porcentaje del incremento de superficie construida en la rehabilitación de edificaciones y construcciones existentes.

p) Constituir, mantener y gestionar el Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

q) Declarar la situación de ejecución por sustitución en caso de inactividad de la Administración municipal ante el incumplimiento del deber de edificar.

r) Establecer Áreas de Rehabilitación Preferente.

s) Sancionar las infracciones en materia urbanística y de ordenación del territorio atribuidas a su competencia.

t) Proponer ante el Consejo de Gobierno a la persona candidata para la Presidencia del Jurado Autonómico de Valoraciones.

u) Proponer al Consejo de Gobierno, mediante proyecto de decreto a adoptar por aquél, la ampliación los plazos máximos de resolución en los procedimientos de licencias de obras, edificación e instalación, hasta el triple de su duración para los supuestos que requieran estudios de impacto ambiental.

v) Resolver sobre la superación del porcentaje de la superficie total de los nuevos desarrollos urbanísticos, en virtud de la regla 7ª de la disposición adicional tercera de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

w) Resolver sobre la concesión de los premios de urbanismo y ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3. Las competencias resolutorias que, en relación con el planeamiento no homologado detenta la Comunidad Autónoma de Extremadura en razón a esa circunstancia serán ejercidas por la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio cuando se trate de asuntos en los que haya de informar el órgano que desempeñe la función superior consultiva de la Junta de Extremadura o de la aprobación de planeamiento de carácter general o de innovaciones que impliquen reclasificaciones de suelo para municipios de más de 20.000 habitantes de derecho, correspondiendo a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en cualquier otro caso.

4. La resolución sobre la declaración de viabilidad de urbanizaciones residenciales de carácter autónomo corresponderá a la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Dado que la citada declaración, previa a la modificación de planeamiento que la contemple, debe basarse en criterios de sostenibilidad

y de ordenación territorial, razones de coherencia, coordinación y simplificación administrativas aconsejan la previa cumplimentación de los trámites correspondientes a la evaluación ambiental de la propuesta presentada, cuyo documento de alcance, servirá a efectos de justificar la incorporación de los informes sectoriales a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 de la disposición adicional cuarta de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

5. La resolución sobre la declaración de viabilidad de regularización de actuaciones clandestinas o ilegales de carácter aislado que forman núcleo de población corresponderá también a la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y se sustanciará en los mismos términos establecidos en el apartado 4.

6. En virtud de la disposición adicional única de la Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, a la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio le corresponderá la aprobación inicial y sometimiento a información pública de las homologaciones relativas a los instrumentos de ordenación territorial.

Artículo 6. *De las atribuciones que corresponden a la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.*

1. A la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio le corresponden las atribuciones que se determinan en el presente decreto, así como cuantas otras en su ámbito material competencial le confiera la normativa de aplicación o deban entenderse a ella referidas en razón a su naturaleza de órgano directivo.

2. En relación con las competencias que la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura confiere a la Administración de esta Comunidad Autónoma y de conformidad con las disposiciones que en cada caso se citan, corresponde a la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio:

a) Asumir la dirección técnica de la redacción de las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura, someter el avance de las mismas a información pública y ejercer cuantas otras atribuciones sean precisas en orden a su tramitación.

b) Asumir la dirección técnica de la redacción de los Planes Territoriales, someter el documento de aprobación inicial a información pública y ejercer cuantas otras atribuciones sean precisas en orden a su tramitación.

c) Tramitar las solicitudes de declaración de interés regional, someter el documento de aprobación inicial de los Proyectos de Interés Regional a información pública y ejercer cuantas otras atribuciones sean precisas en orden a la tramitación de éstos.

d) Tramitar el procedimiento para autorizar la sustitución total o parcial de la persona o entidad responsable de la ejecución de un Proyecto de Interés Regional.

e) Aprobar inicialmente los proyectos o instrumentos que vengan a complementar los Proyectos de Interés Regional y cuya aprobación definitiva corresponda a la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

f) Acordar el inicio del expediente y tramitar los Proyectos de Reparcelación, relativos a los Proyectos de Interés Regional, cuya aprobación corresponda a la Administración autonómica.

g) Emitir informe sobre las modificaciones de las determinaciones de ordenación detallada que contengan cualesquiera planes de ordenación urbanística, así como sobre los Planes Parciales y Especiales de Ordenación Urbanística cuando la competencia para su aprobación definitiva corresponda a municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes.

h) Gestionar el Registro administrativo de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

i) Gestionar el Registro de Convenios Urbanísticos.

j) Impulsar, ordenar el procedimiento y formular la propuesta de resolución de los premios de urbanismo y ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

k) Imponer y liquidar las cuotas de urbanización en el supuesto de que la Administración autonómica ejecute obras de infraestructuras.

l) Gestionar el Registro de Programas de Actuación y de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

m) Tramitar y resolver los expedientes de calificación urbanística en suelo no urbanizable, así como emitir los informes que procedan en relación con las obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio que deban ser ejecutadas o desarrolladas por particulares.

n) Gestionar el Registro de Explotación del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

ñ) Ejercer la función de inspección y acordar la incoación de los procedimientos sancionadores, cuando tenga por objeto la protección de los bienes del patrimonio histórico, cultural y artístico, los espacios naturales protegidos, el dominio público de titularidad autonómica y las carreteras y demás obras e infraestructuras autonómicas.

o) Incoar los procedimientos sancionadores en sustitución de los municipios, cuando legalmente así corresponda.

p) Sancionar las infracciones a la legalidad urbanística y territorial que correspondan a la competencia de la Comunidad Autónoma y no se hallen atribuidas a la Junta de Extremadura o a la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

q) Proponer la adjudicación de los premios de urbanismo y ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura con base en el informe vinculante emitido por el jurado.

3. Las competencias consultivas que, en relación con el planeamiento no homologado detenta la Comunidad Autónoma de Extremadura en razón a esa circunstancia serán ejercidas por la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio cuando la resolución definitiva sobre los mismos no corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma y por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en caso contrario.

4. En virtud de la disposición adicional única de la Ley 9/2011 de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, a la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio le corresponderá la aprobación inicial y sometimiento a información pública de las homologaciones relativas a los instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 7. *De las atribuciones que corresponden a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.*

1. A la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura le corresponden las atribuciones que, en su ámbito material y sin perjuicio de cuantas otras le confiera la normativa de aplicación, se determinan en el presente decreto en atención a su condición de órgano colegiado adscrito a la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

2. En relación con las competencias que la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, confiere a la Administración de esta Comunidad Autónoma y de conformidad con las disposiciones que, en su caso, se citan, corresponde a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio:

a) Emitir informe previo a la aprobación del proyecto de Directrices de Ordenación Territorial.

b) Emitir informe previo a la adopción de la iniciativa en orden a la aprobación definitiva de los Planes Territoriales.

c) Emitir informe previo a la adopción de la iniciativa en orden a la aprobación definitiva de los Proyectos de Interés Regional.

d) Emitir informe previo a la adopción de la iniciativa en orden a la resolución de las solicitudes de subrogación en la ejecución de Proyectos de Interés Regional.

e) Emitir informe previo a la adopción de la iniciativa en orden a la suspensión del planeamiento urbanístico precisado de adaptación y previo a la propuesta de aprobación definitiva de las normas supletorias de dicho planeamiento.

f) Emitir informe previo a la aprobación de los Criterios de Ordenación Urbanística.

g) Informar sobre la aprobación definitiva de los Planes y de sus innovaciones cuando dicha competencia corresponda a la Junta de Extremadura o a la persona titular de la Consejería en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

h) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes y de sus innovaciones cuando dicha competencia corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma y no se halle atribuida a otro de los órganos regulados en el presente decreto.

i) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Especiales Industriales contemplados en la disposición adicional sexta de la Ley 15/2001.

j) Informar sobre la permisión de uso y, en su caso, explotación privada de dotaciones públicas; la disminución o exención del cumplimiento de las reservas mínimas de suelo dotacional; la elevación del límite máximo de edificabilidad en uso residencial o terciario; la suspensión o exención del cumplimiento del estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública; la disminución o exención de la reserva de aparcamientos en determinadas actuaciones de uso global industrial y la superación del porcentaje máximo de superficie de los nuevos desarrollos urbanísticos en los planes generales simplificados.

k) Informar sobre la suspensión de los planes de ordenación urbanística, en virtud del artículo 83 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

l) Informar sobre la aprobación de Programas de Ejecución con plazos más amplios a los establecidos en la ley y las prórrogas de éstos.

m) Informar en orden a la resolución del trámite de consulta en disconformidad.

n) Informar sobre las calificaciones urbanísticas en suelo no urbanizable y sobre aquellos otros asuntos en materia territorial y urbanística de competencia autonómica que, por propia iniciativa o a resultas de orden superior, la persona titular de la Dirección General a la que se adscribe decida someter a su consideración en razón a su particular naturaleza o importancia o a las especiales circunstancias que en ellos concurran.

3. En virtud de la disposición adicional única de la Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura le corresponderá resolver las alegaciones presentadas durante su información pública, y aprobar o desestimar la homologación de cualesquiera instrumentos de ordenación a que se refiere la Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 8. *Régimen de recursos.*

1. Los actos de la Junta de Extremadura y del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio ponen fin a la vía administrativa.

2. Los actos administrativos de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y de la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio serán susceptibles de recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería a la que se adscriben, salvo que por tratarse del ejercicio de atribuciones delegadas, el carácter normativo del planeamiento aprobado, o por cualquier otro motivo establecido en la normativa de aplicación tales actos pongan asimismo fin a la vía administrativa.

CAPÍTULO III

De la composición, organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura

Artículo 9. *De la naturaleza, estructura, composición e integración de la Comisión en la Administración de la Comunidad Autónoma.*

1. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura es un órgano colegiado adscrito a la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y participado por representaciones de distintas Administraciones Públicas y de

organizaciones representativas de intereses sociales para el ejercicio de las funciones consultivas y ejecutivas a que se refiere el artículo 7 de este decreto.

2. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura podrá funcionar en Pleno y en Ponencias.

Artículo 10. *De la Presidencia.*

1. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura será presidida por la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

2. A la Presidencia de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio le corresponde dirimir con su voto los empates a efectos de adoptar acuerdos, así como ejercer cuantas otras funciones disponga para los órganos colegiados la legislación en materia de régimen jurídico del sector público.

3. La Presidencia será asistida en sus funciones por el personal perteneciente a la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, debiendo designar de entre ellos a quienes hayan de actuar como ponentes en los asuntos sometidos a la consideración de la comisión.

4. En caso de concurrir cualquier causa que imposibilite la presencia de la persona titular de la Presidencia, el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio será presidido por quien ostente la Vicepresidencia de la comisión.

5. La Presidencia será encargada de promover una representación paritaria en cuanto a dimensión de género en la composición de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 11. *De los miembros de la comisión.*

1. Serán miembros de la comisión:

a) Presidencia: la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

b) Vicepresidencia: la persona titular de la Secretaría General de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

A. Las personas titulares de los órganos directivos de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio siguientes:

a) Secretaría General competente en materia de política territorial y administración local.
b) Dirección General competente en materia de medio ambiente.
c) Dirección General competente en materia de desarrollo rural.

B. Las personas titulares de otros órganos directivos, integrados en el resto de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, siguientes:

a) La competente en materia de arquitectura.
b) La competente en materia de vivienda.
c) La competente en materia de patrimonio cultural.
d) La competente en materia de infraestructuras viarias e hidráulicas.
e) La competente en materia de ordenación industrial, energía y minas.

C. Por la Administración del Estado:

a) Una persona representante de Carreteras del Estado en Extremadura.
b) Una persona representante del Ministerio competente en materia ferroviaria.
c) Una persona representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo en Extremadura.
d) Una persona representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana en Extremadura.
e) Una persona representante de la Gerencia Regional de Extremadura de la Dirección General del Catastro.

D. Por la Administración local:

a) Una persona representante de la Diputación Provincial de Cáceres.
b) Una persona representante de la Diputación Provincial de Badajoz.
c) Tres representantes de la Federación Extremeña de Municipios y Provincias.

E. Una persona representante de cada uno de los colegios profesionales siguientes:

a) Arquitectos.
b) Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.
c) Secretarios e Interventores de Administración Local.
d) Registradores de la Propiedad en Extremadura.
e) Notarial de Extremadura.

F. Otros miembros:

a) Una persona experta urbanista designada por la titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
b) La persona coordinadora de las Oficinas de Gestión Urbanística de las mancomunidades de municipios adscrita a la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. c) Una persona experta en cohesión social designada por la titular de la Consejería competente en materia urbanismo y ordenación del territorio.

2. En caso de ausencia o de enfermedad, o por concurrir cualquier otra causa que imposibilite su asistencia, quienes actúen como miembros de la comisión en cuanto que titulares de órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma serán sustituidos por quienes designe la persona titular del que dependan, en tanto que los restantes miembros de la comisión serán designados conforme a las propias normas de los organismos, Administraciones y colectivos de procedencia.
3. A las reuniones del pleno o ponencia podrán también asistir aquellas personas que sean expresamente emplazadas por el Presidente para informar o participar sobre algún asunto incluido en el orden del día.
4. También podrá asistir a las citadas reuniones a iniciativa propia, la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, cuando así lo estime conveniente.

Artículo 12. *Del régimen de convocatoria y sesiones del Pleno.*

1. Las sesiones ordinarias del Pleno de la comisión se celebrarán preferentemente el último jueves de cada mes.
2. Toda convocatoria del Pleno de la comisión deberá efectuarse con, al menos, 7 días naturales de antelación, salvo que ésta fuere declarada de carácter extraordinario y urgente en que bastará con que se efectúe con 2 días naturales de antelación.
3. Para la válida constitución del Pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá, en primera convocatoria, la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes, en dichas funciones les sustituyan, y de la mitad, al menos, de los restantes miembros de la comisión con derecho a voto.
4. En segunda convocatoria, para la válida constitución del Pleno de la comisión, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes en dichas funciones les sustituyan y la asistencia de un tercio de los miembros de la comisión con derecho a voto.
5. Si en la primera convocatoria no existiera el quórum necesario, se entenderá automáticamente convocada la sesión, en segunda convocatoria, el mismo día hábil, media hora más tarde de la señalada para la primera convocatoria.
6. Los miembros de esta comisión que participen en representación de las distintas Administraciones Públicas ejercerán también de portavoz de sus órganos u organismos en relación con la totalidad de los bienes o intereses públicos que, en virtud de sus respectivas competencias tengan atribuidas y pudieran resultar afectados por el acuerdo que proceda adoptarse.
A estos efectos, sus pronunciamientos, salvo manifestación expresa en contrario, se presumirán válidos y vincularán a la Administración u órgano a los que representan.
7. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos.

Artículo 13. *De la secretaría.*

1. La persona que ejerza la secretaría de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, así como su suplente para los casos de ausencia, enfermedad o cualquier otra causa que imposibilite su asistencia, serán designadas por el Presidente de la comisión de entre el personal adscrito a la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

2. Serán funciones de la secretaría las previstas para los órganos colegiados en la legislación de Régimen Jurídico del Sector Público, así como el levantamiento de las actas de cada sesión.

Artículo 14. *De las Ponencias.*

1. El Presidente podrá designar, de entre los miembros del Pleno, Ponencias para el estudio, preparación y dictamen de asuntos concretos que lo requieran por su particular trascendencia o complejidad.

2. La composición, objeto y funcionamiento de la ponencia, será determinada en el acuerdo de su constitución.

3. Las Ponencias serán asistidas por el personal de la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 15. *De la participación municipal y de las organizaciones representativas de intereses sociales.*

1. Los Alcaldes podrán ser emplazados a las sesiones tanto de las Ponencias como del Pleno, cuando en alguna de éstas hayan de ser objeto de estudio, para su aprobación definitiva, o para su informe, los instrumentos de planeamiento de sus respectivos municipios o las innovaciones de éstos.

2. En las citadas sesiones los Alcaldes podrán ser sustituidos por los respectivos Concejales de urbanismo y ser asistidos por los técnicos municipales, de las oficinas de gestión urbanística de las mancomunidades de municipios o por el equipo redactor del correspondiente instrumento de planeamiento.

3. Así mismo podrán ser emplazadas las organizaciones representativas de intereses sociales, en relación con los asuntos que pudieran tener especial repercusión social.

Artículo 16. *Del régimen subsidiario.*

En lo no previsto respecto a la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se estará a lo dispuesto, para los órganos colegiados en la legislación de Régimen Jurídico del Sector Público.

Disposición adicional primera. *Centro de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura.*

1. Se adscribe a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio el Centro de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura al que alude el Decreto 181/2006, de 31 de octubre, por el que se regula la composición y funciones del Centro de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura, y del Consejo de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura.

2. Las menciones que el citado decreto realiza a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, al Presidente de la misma y a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio se entenderán efectuadas, respectivamente, a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a la persona titular de dicha Consejería y a la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

3. Se modifican las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 7 del Decreto 181/2006, de 31 de octubre, por el que se regula la composición y funciones del Centro de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura, y del Consejo de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura, que pasa a tener la siguiente redacción:

«a) Presidente: el Director Técnico del Centro de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura o persona en quien delegue.

b) Vocales: un representante técnico de cada Consejería de la Junta de Extremadura, designados por los Consejeros respectivos.»

Disposición adicional segunda. *Adaptación del Decreto 7/2007 de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento a las previsiones competenciales de este decreto.*

Las menciones que el Decreto 7/2007, de 23 de enero, realiza a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, al Presidente de la misma y a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio se entenderán efectuadas a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a la persona titular de dicha Consejería, a la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en los términos previstos en este decreto.

Disposición adicional tercera. *Funcionamiento telemático y por medios electrónicos.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura se podrá constituir, convocar, celebrar sus sesiones, adoptar acuerdos y remitir actas tanto de forma presencial como a distancia, siempre que dicho funcionamiento se produzca por medios electrónicos en los términos de la legislación de Régimen Jurídico del Sector Público.

Disposición transitoria única. *Expedientes iniciados con anterioridad a este decreto.*

Lo dispuesto en este decreto será de aplicación a aquellos expedientes sobre los que a la fecha de su entrada en vigor aún no hubiere recaído pronunciamiento alguno, resolutorio o consultivo, por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado el Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, así como cuantas otras disposiciones de igual o menor rango se opongan a este decreto.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

§ 7

Decreto 128/2018, de 1 de agosto, por el que se regula la composición, organización y funcionamiento de la comisión de Coordinación Intersectorial y el procedimiento de coordinación intersectorial

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 154, de 8 de agosto de 2018
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2018-90412

Los instrumentos de ordenación urbanística y del territorio tienen una gran relevancia en el desarrollo de cualquier actividad que se pretenda realizar sobre el suelo. Por una parte, porque son estos instrumentos los que establecen el régimen de usos que pueden o no establecerse en el territorio y, por otra parte, porque son el soporte de los complejos procedimientos de las autorizaciones autonómicas y municipales de control previo, que hacen efectiva la implantación de usos y actividades. La redacción de estos instrumentos posee un gran alcance estratégico en la implantación de actividades y creación de empleo, puesto que generan expectativas de desarrollo y ordenan físicamente las dinámicas económicas existentes.

Sin embargo, este horizonte de posibilidades se ve dificultado por los plazos de tramitación, su dilación en el tiempo e incluso su injustificada paralización, provocando inseguridad jurídica, incertidumbres y elevados costes administrativos y financieros en los procesos de implantación de usos y actividades de iniciativa pública y privada, truncando el escenario de posibilidades desplegado durante el proceso de redacción.

La incidencia de la legislación sectorial en el planteamiento urbanístico y territorial es fundamental, tanto en los plazos como en lo sustancial, considerando la compleja trama de intervención administrativa donde cada vez más organismos reclaman ser actores, desde distintos ámbitos competenciales, disciplinas y materias que están intensificando las recurrentes incidencias en el procedimiento de aprobación de planes.

Mediante la aprobación de la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura, nuestra Comunidad Autónoma, en el ejercicio de su competencia legislativa en materia de urbanismo y ordenación del territorio, creó la Comisión de Coordinación Intersectorial con el objeto de coordinar la emisión de informes sectoriales en los procedimientos para la aprobación de los instrumentos de ordenación cuando su aprobación definitiva corresponda a los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio de la Junta de Extremadura. Dicha Ley estableció también el procedimiento de coordinación intersectorial

El presente Decreto regula las atribuciones y el régimen de organización y funcionamiento de la Comisión de Coordinación Intersectorial, así como las normas del procedimiento de coordinación intersectorial en la aprobación de aquellos instrumentos de ordenación urbanística y territorial sujetos al mismo.

En su virtud, oída la Comisión Jurídica de Extremadura, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de 1 de agosto de 2018,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto del presente Decreto es la regulación del proceso de coordinación intersectorial en la tramitación de los procedimientos de aprobación de los instrumentos a los que es aplicable, y la composición, organización y funcionamiento de la Comisión de Coordinación intersectorial.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Quedan sujetos al trámite de coordinación intersectorial, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, los procedimientos siguientes:

a) El procedimiento de aprobación de Planes Generales Municipales, sus revisiones y modificaciones de ordenación estructural.
b) El procedimiento de aprobación, modificación y revisión de los Planes Territoriales.

2. No obstante, en el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico, el órgano promotor podrá renunciar al trámite de coordinación intersectorial establecido en la Ley 2/2018 y en el presente Decreto. Del citado acuerdo se dará traslado a la Presidencia de la Comisión de Coordinación Intersectorial.

Artículo 3. *Composición de la Comisión de Coordinación Intersectorial.*

1. La Comisión de Coordinación Intersectorial estará presidida por la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio o persona en quien delegue, y estará integrada por los miembros que se designen de acuerdo con este Decreto, y asistida por personal adscrito a la referida Dirección General de entre los cuales se designará el secretario y el resto actuará como ponentes de los asuntos a tratar.
2. Deberá contar al menos con un miembro designado por cada uno de los órganos de la Junta de Extremadura que deban emitir informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos, en relación con las siguientes materias:

– Urbanismo.
– Ordenación del territorio.
– Medio ambiente.
– Vías pecuarias.
– Regadíos.
– Vivienda.
– Patrimonio cultural.
– Salud.
– Carreteras.
– Las demás materias con incidencia territorial que establezcan las leyes.

Se puede designar más de un miembro perteneciente a una misma Dirección General cuando, según su estructura orgánica, deba emitirse más de un informe desde distintas unidades administrativas.
3. En cuanto a las demás Administraciones, formarán parte de la comisión los siguientes miembros:

a) Por la Administración General del Estado: un representante de la Demarcación de carreteras del Estado en Extremadura, un representante del Ministerio competente en materia ferroviaria, un representante del Ministerio competente en materia de telecomunicaciones y de redes públicas de comunicaciones electrónicas y un representante de cada Confederación Hidrográfica afectada por el orden del día.
b) Por la Administración Local, un representante de cada una de las Diputaciones Provinciales de Extremadura.

4. Podrá, así mismo, designarse un representante de cualquier otro órgano administrativo que, de acuerdo con la legislación aplicable, deba emitir informe en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que no se encuentre dentro de los señalados anteriormente.

5. En la designación de los miembros de la Comisión de Coordinación Intersectorial habrán de preverse las personas que hayan de sustituirles en caso de ausencia o de enfermedad. Así mismo, deberá garantizarse la presencia y representación equilibrada entre mujeres y hombres en los términos previstos en el artículo 29 de la Ley 8/2001, de 23 de marzo, de igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura.

6. Ejercerá como secretario, con voz pero sin voto, el empleado público designado por la Presidencia de la Comisión de Coordinación Intersectorial entre el personal adscrito a la Dirección General competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que tendrá atribuida las funciones del artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Artículo 4. *Organización de la Comisión de Coordinación Intersectorial.*

1. Se convocará sesión ordinaria de la Comisión de Coordinación Intersectorial preferentemente una vez al mes, incluyendo el orden del día con una antelación de siete días.

2. La Presidencia de la Comisión de Coordinación Intersectorial podrá convocar a miembros de otras administraciones, instituciones o personas especializadas que estime conveniente, para el mejor asesoramiento y eficacia de la Comisión, o a petición de aquella administración que lo motive en su normativa correspondiente.

3. Actuará como Ponente de la Comisión, con voz pero sin voto, el empleado público que designe la Presidencia de la Comisión de Coordinación entre los adscritos a la Dirección General competente en materia de ordenación territorial y urbanística, según si los asuntos a tratar son de materia urbanística o de ordenación del territorio. La Ponencia llevará a cabo las labores de coordinación técnica.

4. Los acuerdos de aprobación de los informes de coordinación serán adoptados por mayoría de votos de los miembros asistentes. En caso de empate se dirimirá por el voto de calidad de la Presidencia de la Comisión. De cada sesión se levantará acta por el Secretario de la Comisión de Coordinación.

5. Para la válida constitución de la Comisión de Coordinación Intersectorial, a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá la asistencia, presencial o a distancia, del Presidente y Secretario o en su caso, de quienes les suplan, y la de la mitad, al menos, de sus miembros.

Artículo 5. *Funciones de la Comisión de Coordinación Intersectorial.*

1. La Comisión de Coordinación Intersectorial, dependiente de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, recabará, a través de su Secretaría, los informes necesarios en los procedimientos de aprobación de los instrumentos a los que se hace referencia en el artículo 2, con el fin de integrar los intereses de los organismos sectoriales con el interés global propio de los instrumentos urbanísticos y territoriales.

2. La Comisión emitirá en cada procedimiento un informe de coordinación que podrá establecer medidas necesarias para superar posibles discrepancias sectoriales, y que permita la continuación de la tramitación de los correspondientes procedimientos.

3. La Comisión de Coordinación Intersectorial está facultada para emitir informes, directrices y recomendaciones con la finalidad de interpretar y aclarar los aspectos relativos al procedimiento de coordinación intersectorial.

Artículo 6. *Procedimiento de coordinación intersectorial en la aprobación de los planes generales municipales.*

1. Tras la aprobación inicial, y antes del comienzo del periodo de información pública, el Municipio, salvo renuncia expresa, comunicará a la Comisión de Coordinación Intersectorial dicho acto de aprobación al objeto de comenzar la coordinación intersectorial. Con la

comunicación se adjuntará el plan general municipal aprobado inicialmente y estudio ambiental estratégico, completos y diligenciados.

2. La Comisión de Coordinación Intersectorial, a través de su Secretaría, solicitará los informes sectoriales a los organismos afectados por el instrumento en tramitación adjuntando el documento a informar a través de la plataforma digital. Por la misma vía efectuará al órgano ambiental, en nombre y representación del municipio, la solicitud de declaración ambiental estratégica.

3. La Comisión de Coordinación Intersectorial será el medio único a través del cual se requerirá y facilitará la documentación complementaria o aclaratoria en relación con el instrumento en tramitación. En caso de requerirse documentación, podrá interrumpirse el plazo máximo de emisión de los informes.

4. Antes de la celebración de cada sesión, los órganos afectados deberán incorporar a la plataforma digital su informe previo con las determinaciones legales que consideren de aplicación al proyecto de Plan correspondiente. En las sesiones se realizará una exposición de cada asunto por el ponente designado, tras la cual se pronunciarán los representantes de los órganos sectoriales, sometiéndose a aprobación la propuesta de Informe de Coordinación elaborado por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio que servirá de base a los informes sectoriales definitivos que se emitan en el procedimiento de aprobación del Plan.

5. El alcance de los informes sectoriales, así como los plazos para la emisión de los mismos y para la formulación de la declaración ambiental estratégica, serán los establecidos en el artículo 7 y 8 respectivamente.

6. Una vez recabados los informes sectoriales, junto con el informe de coordinación, serán remitidos por la Secretaría de la Comisión de Coordinación al Municipio solicitante para que pueda continuar con el procedimiento de aprobación.

7. A la vista de los informes sectoriales, de la declaración ambiental estratégica y del resultado de las alegaciones realizadas durante el periodo de Información pública, el Municipio introducirá los cambios que resulten necesarios respecto del instrumento aprobado inicialmente.

Artículo 7. *Alcance de los informes sectoriales.*

1. El alcance de los informes sectoriales se limitará al ámbito competencial de las administraciones que los emiten. Las observaciones que excedan de dicho ámbito podrán no ser tenidas en cuenta por la administración municipal o autonómica en sus respectivas aprobaciones del instrumento de planeamiento urbanístico o territorial en tramitación.

2. Los informes se entenderán favorables, sin perjuicio de las prescripciones que contengan, excepto cuando hagan constar expresa y motivadamente su carácter desfavorable, el cual sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte preceptivo.

3. Los informes no tendrán carácter vinculante, salvo que una disposición normativa se lo atribuya expresamente.

4. En el caso de que el plan hubiera sufrido alguna modificación, en virtud de lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 6, no será exigible un segundo informe siempre que el órgano promotor se hubiera limitado a cumplir lo prescrito en el primero. Los sucesivos informes, en su caso, no podrán disentir del anterior respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el anterior.

Artículo 8. *Plazos.*

1. El informe previo al que hace alusión el apartado 4 del artículo 6 deberá emitirse en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de su solicitud.

2. El plazo de emisión del informe sectorial definitivo será de tres meses contados desde la fecha de la solicitud. Si cumplido el plazo no se hubiera emitido alguno de aquellos, por aplicación de la respectiva legislación sectorial, podrán proseguir las actuaciones para la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico o territorial.

3. La declaración ambiental estratégica habrá de formularse, como máximo, dentro del plazo de cuatro meses desde su solicitud.

Artículo 9. *Procedimiento de coordinación intersectorial en la aprobación de las modificaciones de ordenación estructural de los planes generales municipales.*

La coordinación de los informes sectoriales a emitir en los procedimientos de aprobación de modificaciones de ordenación estructural de planes generales municipales, se sujetará a lo previsto en el artículo 6, con las particularidades establecidas en la legislación ambiental respecto a la evaluación de las mismas.

Artículo 10. *Procedimiento de coordinación intersectorial en la aprobación de los instrumentos de ordenación territorial.*

La coordinación de los informes sectoriales a emitir en los procedimientos de aprobación de los planes territoriales se sujetará a las mismas condiciones que las dispuestas en el artículo 6, con la particularidad de que las menciones al plan general municipal y al Municipio, en él efectuadas, se entenderán referidas al correspondiente instrumento de ordenación territorial y al órgano promotor respectivamente.

Disposición transitoria única. *Planeamiento en curso de aprobación.*

Aquellos instrumentos de planeamiento que a la entrada en vigor del presente decreto hayan sido objeto de aprobación inicial, seguirán su tramitación sin sometimiento al procedimiento de coordinación intersectorial. No obstante, en aquellos en los que, habiendo recaído aprobación inicial, todavía no hubiera finalizado el plazo de información pública, el órgano promotor podrá acordar acogerse al procedimiento de coordinación intersectorial. Si, con anterioridad a la adopción de dicho acuerdo, ya se hubieran solicitado informes, se dará traslado del citado acuerdo a los órganos consultados.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a este decreto.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

§ 8

Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 248, de 28 de diciembre de 2021
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2021-90489

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

En su virtud, oída la Comisión Jurídica de Extremadura y, a propuesta de la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en su reunión del día 21 de diciembre de 2021, dispongo:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.*

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

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

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 3. *La ordenación territorial y urbanística como función pública.*

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

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

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

Artículo 4. *Coordinación de competencias y cooperación. Las Oficinas Técnicas de Urbanismo.*

1. Las competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio atribuidas en la Ley y en este reglamento a las Administraciones públicas, se ejercerán en coordinación con las atribuidas para la gestión de otros intereses públicos en cuyo desarrollo se requiera ordenar, transformar, conservar o controlar el uso del suelo, correspondiendo a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística regular y facilitar la ejecución de tales actuaciones.

2. A tal efecto, la Comisión de Coordinación Intersectorial, dependiente de la Consejería con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, coordinará, conforme a lo dispuesto en su normativa reguladora, la emisión de informes sectoriales en los

procedimientos para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, cuando su aprobación definitiva corresponda a los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio propios de la Junta de Extremadura.

Se garantizará, en cumplimiento del artículo 29 de la Ley 8/2011 de 23 de marzo, de Igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura, la representación equilibrada de dicha comisión.

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

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

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

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

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

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

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

5. Las OTUDTS son equipos interdisciplinares de profesionales, encuadrados en la Mancomunidad de Municipios respectiva, que prestan asistencia técnica y jurídica a los municipios en materia de ordenación, gestión y disciplina urbanística y territorial, vivienda, habitabilidad, accesibilidad y movilidad. En función de la composición de cada equipo, podrán asimismo prestar asistencia en materia de desarrollo rural y protección y conservación de medio ambiente y patrimonio cultural. Colaborarán también con la administración autonómica en las mismas materias.

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

a) Director/Directora, con funciones técnicas, de dirección del equipo y coordinación de los trabajos, a ejercer por personas con titulación en Arquitectura o equivalente.

b) Asesora/Asesor jurídico a ejercer por personas con titulación en Derecho o título equivalente.

c) Personal Técnico con titulación en Arquitectura o Arquitectura Técnica o Ingeniería de la Edificación o título equivalente.

d) Personal administrativo u opcionalmente por personal Técnico Delineante con la titulación correspondiente.

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

7. El personal adscrito a las OTUDTS, desarrollará los trabajos propios de sus competencias profesionales, en los ámbitos de actuación de las oficinas, según los requerimientos de las Administraciones afectadas y en consonancia con el contenido de los convenios o resoluciones reguladoras de su funcionamiento. Sus funciones podrán consistir en la redacción de documentos de planeamiento o de gestión urbanística, informes técnicos

o jurídicos, representaciones gráficas, asistencia a reuniones, visitas de inspección y las demás que sean necesarias para el desarrollo de las tareas de la oficina.

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

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

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

a) Seguimiento de los trabajos realizados por cada oficina.

b) Apoyo técnico y jurídico a las OTUDTS, para la unificación de criterios y procedimientos urbanísticos, tendentes a alcanzar mayor seguridad jurídica, simplificación y seguridad a las personas o entidades afectadas.

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

d) Organizar acciones formativas y divulgativas, tanto entre el personal adscrito a las oficinas, como el de los municipios en que prestan servicio. La actividad formativa incorporará la perspectiva de género con el fin de dotar, al referido personal, de las herramientas y conocimientos en materia de igualdad que le permitan aplicar la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 5. *Definiciones legales.*

1. A los efectos de la ley y del presente reglamento, se entiende por:

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

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

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

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

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

En el caso de un municipio, que contenga varios núcleos de población, cada uno de de ellos se identificará como núcleo de base o núcleo de relevancia, del sistema territorial, atendiendo a sus características.

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

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

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

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

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

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

f) Unidad funcional homogénea: es el ámbito de suelo de características morfológicas y tipológicas similares y funcionalmente independiente.

g) Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

h) Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

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

a) Uso global: uso genérico mayoritario asignado por los instrumentos de ordenación a un sector o ámbito, que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos:

Residencial, Terciario, Productivo, Dotacional y Zonas Verdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Uso residencial: uso destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, bien sea individualmente, en núcleos de convivencia o con carácter colectivo y con

independencia de la clase de suelo donde se implante. Integra los siguientes usos pormenorizados: vivienda y residencial autónomo:

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

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

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

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

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

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

4) Uso especial: actividades que por su naturaleza son técnicamente incluibles en algunas de las categorías anteriores, pero por sus características específicas (volumen, peligrosidad, impacto, etc.) precisen una regulación urbanística especial. Se pueden integrar, entre otros, los siguientes:

a. Uso de actividades extractivas. Es el relativo a la extracción o explotación de recursos mineros y primera transformación de las materias primas extraídas. Se pueden distinguir dentro del uso de actividades extractivas los siguientes:

- Extracción de áridos.
- Explotaciones de aguas mineromedicinales.
- Explotaciones de minerales industriales y de recursos metálicos o energéticos.

b. Uso de producción de energías renovables.

c. Uso de producción de energías no renovables.

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

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

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

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

4) Uso hotelero: actividades destinadas al alojamiento temporal.

5) Uso hostelero: actividades que comprenden la venta y consumo de alimentos, bebidas y similares.

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

1) Sistema de infraestructuras básicas y servicios: aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana, tales como, infraestructura viaria, infraestructura de comunicaciones y transporte, infraestructura del ciclo hidráulico, de suministro de energía y telecomunicaciones, de tratamiento de residuos, y cementerios. No computarán a los efectos de la justificación de los estándares dotacionales previstos en la ley y en este reglamento.

2) Equipamientos: aquellos usos que comprenden los diferentes servicios, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, cultural, deportiva, prestación sanitaria, asistencial o administrativa de ciudadanas y ciudadanos.

a. Uso educativo: aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas.

b. Uso cultural-deportivo: aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o deportiva de las personas.

c. Uso administrativo-institucional: aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

d. Uso sanitario-asistencial: aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de personas mayores, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general.

e. Uso alojamiento temporal: aquel uso destinado a prestar servicio temporal de alojamiento para personas usuarias de cualquiera de los usos dotacionales relacionados en las letras anteriores.

f. Uso playa de aparcamiento: aquel uso que comprende el estacionamiento de vehículos en un espacio amplio y diferenciado de las plazas de aparcamiento que acompañan a un vial. Se entenderá que tiene el carácter de disuasorio cuando se ubiquen en el entorno de los núcleos y posibiliten acceder a los equipamientos y servicios, públicos y privados, de forma peatonal, o con transporte público.

e) Uso zonas verdes: uso público destinado a zonas verdes, como parques, jardines o áreas de juego y espacios libres, como plazas y áreas peatonales, para el esparcimiento de la población y la mejora de las condiciones ambientales de los núcleos y asentamientos, deberán ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a personas residentes y usuarias. Se distinguen, por tanto, los siguientes usos pormenorizados:

a. Á reas de juego: deben tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados y permitir la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.

b. Jardines o parques: deben tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y permitir, la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

c. Zonas de acompañamiento al viario: deben tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y una anchura como mínimo de 12 metros.

d. Espacios libres: plazas y áreas peatonales.

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

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

6. A efectos de gestión se definen:

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

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

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

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

e) Aprovechamiento medio: es el aprovechamiento de referencia de cada área de reparto. El aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto, obtenido como la suma de todos los aprovechamientos lucrativos permitidos en el área de reparto ponderados respecto al aprovechamiento del uso

característico, entre la superficie de aquella, excluido el suelo público existente, dotacional y zonas verdes, ya afectado a su destino.

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

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

h) Complejo inmobiliario privado: todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

i) Complejo inmobiliario urbanístico: el complejo inmobiliario integrado por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público.

j) Actuaciones de dotación: Son actuaciones de transformación urbanística mediante las que, con la revisión o modificación del planeamiento, se atribuye a un ámbito concreto del suelo urbanizado un aprovechamiento superior al 10% del preexistente, bien porque se le asigne una edificabilidad mayor que la preexistente o porque se modifique el uso característico por uno de mayor rentabilidad, siempre que esta atribución no requiera la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. Este incremento de aprovechamiento debe ser compensado incrementando a su vez las dotaciones públicas y las zonas verdes de modo que se mantenga lo proporción entre aquél y éstas en la zona objeto de la actuación de transformación urbanística.

Del mismo modo, respetando el principio de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, se deberá ceder a la administración el 5% del incremento de aprovechamiento atribuido sobre el otorgado por el planeamiento anterior.

TÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 6. *Clasificación del suelo.*

1. Las clases de suelo son: urbano, urbanizable y rústico.
2. Son suelo urbano los terrenos que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

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

3. El suelo urbanizable es el suelo clasificado como tal por los Planes Generales Municipales porque se considere necesario e idóneo para su transformación e integración en la trama urbana.

La clasificación del suelo como urbanizable deberá justificarse en la memoria del plan en atención a las necesidades a satisfacer y la imposibilidad de hacerlo mediante actuaciones de reforma o renovación o de incremento de la densidad edificatoria del suelo urbano existente. Se localizará preferentemente en colindancia con el suelo urbano, salvo que no sea posible por la configuración del terreno o por circunstancias urbanísticas que deberán justificarse conforme a los principios generales y fines previstos en la ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 8. *Solar.*

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

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

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

La edificación y urbanización simultánea podrá autorizarse en el acto de otorgamiento de la licencia conforme a lo previsto en el artículo 175.2 del presente reglamento.

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

Artículo 9. *Categorías del suelo rústico.*

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

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

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

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

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

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

4. La categoría asignada a cada porción de suelo es única y su establecimiento deberá estar motivado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Se adscribirán a la categoría de suelo rústico que en cada caso corresponda, los conjuntos de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes en suelo rústico a que se refiere el artículo 86 del presente reglamento.

Artículo 10. *Afecciones y coordinación intersectorial.*

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

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

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

b) Entidad competente y la relación de la normativa aplicable.

c) Relación exhaustiva de los usos prohibidos.

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

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

TÍTULO II

La ordenación territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Criterios de ordenación

Artículo 11. *Criterios de ordenación sostenible.*

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

1. Sostenibilidad:

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

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

c) La ordenación urbana debe favorecer:

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

2.° La depuración de las aguas residuales originadas en el núcleo urbano, favoreciendo el ahorro y la eficiencia en el uso del agua, la reutilización de aguas depuradas y la captación y almacenamiento de las aguas de lluvias.

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

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

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

f) Los costes ambientales, incluidos los de la depuración de aguas residuales, la gestión de residuos y cualesquiera de ellos análogos, serán tenidos en cuenta en las evaluaciones económicas de las iniciativas de planificación.

g) Cuando ocupen zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras de transporte, deben disponer apantallamientos de material vegetal vivo junto con otros elementos preferentemente integrados, que reduzcan o mitiguen el ruido en el exterior de las áreas habitadas por debajo de los valores establecidos como límite de inmisión.

h) Se promoverá la reutilización de los residuos, con el fin de minorar el uso de recursos naturales.

i) Se promoverá que el diseño, construcción y mejora de la urbanización, facilite su mantenimiento y conservación.

2. Movilidad y accesibilidad:

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

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

1.° Los desplazamientos peatonales y ciclistas.

2.° El transporte público, de cualquier clase.

3.° El transporte colectivo, público o privado.

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

Además, se deberá atender a la seguridad vial, tanto en los sistemas generales de nueva creación como en los existentes, identificando los problemas de seguridad vial en entornos urbanos.

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

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

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

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

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

f) Establecerán las medidas de índole normativa y material precisas para lograr en su ámbito de actuación la accesibilidad universal de la población, conforme a los requerimientos establecidos legalmente con carácter de mínimos para los edificios de titularidad pública y privada, los equipamientos, las infraestructuras, los servicios y el transporte público.

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

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

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

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

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

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

m) Se fomentarán las tecnologías de la información y comunicación (TIC), con el objeto de mejorar la accesibilidad a la información (ciudades inteligentes, smartcity o rural smart).

3. Conservación del patrimonio cultural:

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

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

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

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

4. Eficiencia energética:

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

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

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

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

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

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

5. Perspectiva de género:

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

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

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

d) Se garantizará la representación paritaria en la composición de los órganos urbanísticos colegiados. No obstante, en aquellos órganos en que no existan opciones para designación, por ser titulares de administraciones, se procurará la paridad entre titulares y suplentes.

6. Participación:

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística fomentarán la participación de toda la ciudadanía en el proceso de redacción, mediante la información y debate de las necesidades de los distintos grupos sociales. El proceso de participación se instrumentará mediante una memoria de participación que deberá contener al menos la relación de acciones realizadas, los colectivos participantes y las conclusiones.

Artículo 12. *Indicadores y estándares de sostenibilidad.*

1. Los indicadores de sostenibilidad son herramientas que utilizarán los instrumentos de ordenación para la evaluación de los modelos territoriales y urbanos. Según su ámbito de

aplicación se distinguirán indicadores de sostenibilidad territorial e indicadores de sostenibilidad urbana.

2. Los estándares de sostenibilidad son los valores a los que deben evolucionar o deben alcanzar los indicadores de sostenibilidad. Los estándares de sostenibilidad pueden ser objetivo o mínimo. Al igual que los indicadores, según su ámbito de aplicación, se distinguirán entre estándares de sostenibilidad territorial y estándares de sostenibilidad urbana.

2.1 Los estándares objetivos de sostenibilidad son los valores hacia los que deben evolucionar los modelos territoriales y urbanos de Extremadura, tanto en los instrumentos de ordenación territorial, como en los instrumentos de ordenación urbana. Los instrumentos de ordenación deberán adoptar las medidas necesarias para mejorar, mediante la ejecución de sus determinaciones, el valor inicial.

2.2 Los estándares mínimos de sostenibilidad en ámbitos de ordenación territorial, son los valores que deben alcanzar los indicadores de sostenibilidad en el ámbito a ordenar. Los estándares mínimos de sostenibilidad en ámbitos de ordenación urbana, son los valores que deben alcanzar los indicadores de sostenibilidad:

- En el conjunto del suelo urbano. En los núcleos de relevancia territorial, el conjunto del suelo urbano podrá analizarse dividido en barrios o unidades homogéneas funcionalmente completas.
- En cada uno de los nuevos desarrollos de suelo urbanizable que prevea el instrumento de ordenación.

2.3 Los instrumentos de ordenación, tanto territoriales como urbanísticos, cuyos ámbitos no alcancen los estándares mínimos de sostenibilidad, deberán adoptar las medidas necesarias, dentro de sus determinaciones, para su consecución.

2.4 En los instrumentos de ordenación urbanística, no podrán preverse nuevos desarrollos de uso residencial en suelo urbanizable si, en el conjunto del suelo urbano, no se alcanzan los estándares mínimos previstos en el presente reglamento. La persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, mediante resolución motivada, podrá eximir del cumplimiento del estándar de densidad de vivienda.

3. Los estándares de sostenibilidad territoriales y urbanos deberán ser definidos por los Planes Territoriales para su ámbito. En el caso de que el Plan Territorial vigente no los fije o que no exista Plan Territorial, deberán tenerse en cuenta los estándares de sostenibilidad territoriales y urbanos fijados en este reglamento.

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

5. En todo caso, la evaluación comprenderá los criterios de ordenación sostenible fijados en el artículo 11 de este reglamento.

Artículo 13. *Indicadores y estándares de sostenibilidad territorial.*

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

a) Densidad de población territorial: Relación entre la cantidad de habitantes de derecho y la superficie, en kilómetros cuadrados del ámbito del instrumento de ordenación.

b) Densidad de población territorial femenina: Relación entre la cantidad de mujeres de derecho y la superficie, en kilómetros cuadrados del ámbito del instrumento de ordenación.

c) Densidad de población territorial masculina: Relación entre la cantidad de hombres de derecho y la superficie, en kilómetros cuadrados del ámbito del instrumento de ordenación.

d) Distribución de la población territorial: Su cálculo se realizará mediante la siguiente fórmula: ∑|Densidad de población de cada municipio –Densidad de población territorial del ámbito | / Número de municipios del ámbito.

e) Zonas verdes del sistema supramunicipal: Superficie de suelo de dominio público en metros cuadrados, destinado a parques y jardines o espacios libres, en calidad de sistema supramunicipal, del conjunto de núcleos de población del ámbito por cada habitante de derecho del ámbito.

f) Dotaciones públicas del sistema supramunicipal: Superficie de suelo de dominio público en metros cuadrados, destinado a dotaciones públicas, en calidad de sistema supramunicipal del conjunto de núcleos de población del ámbito por cada habitante de derecho del ámbito.

g) Accesibilidad a las dotaciones públicas y servicios básicos: Tiempo máximo empleado, en transporte público y privado, para llegar desde cada núcleo de población a:

Grupo 1: colegio, guardería y centros de día.
Grupo 2: centro de salud, farmacia, oficina bancaria y oficina de correos.
Grupo 3: instituto y hospital.

h) Tiempo máximo empleado en llegar desde cada núcleo base a los núcleos de relevancia territorial de su ámbito en transporte público regular.

i) Distancia máxima empleada para llegar desde cada núcleo de población a:

- Una gasolinera.
- Una electrolinera.
- Estación de ferrocarril.
- Estación de autobús.
- Aeropuerto.

j) Porcentaje de núcleos de población con autorización de suministro de agua respecto del total de núcleos de población del ámbito.

k) Porcentaje de núcleos de población sin estación depuradora de aguas residuales respecto del total de núcleos de población del ámbito.

l) Porcentaje de núcleos de población con autorización de vertido de aguas residuales respecto del total de núcleos de población del ámbito.

m) Porcentaje de la superficie anual incendiada respecto de la superficie total del ámbito.

n) Porcentaje de núcleos de población que disponen de sistema de recogida selectiva de residuos respecto del número total de núcleos de población del ámbito.

o) Porcentaje de núcleos de población con fibra óptica respecto del total de núcleos de población del ámbito.

p) Porcentaje de superficie de suelo con cobertura 3G-5G respecto del total de la superficie del ámbito.

q) Porcentaje de núcleos de población con Plan de Accesibilidad respecto del total de núcleos de población del ámbito.

r) Porcentaje de kilómetros de vías pecuarias deslindadas respecto del total de kilómetros de vías pecuarias existentes en el ámbito.

s) Porcentaje de conjuntos históricos declarados con plan especial vigente respecto del total de conjuntos históricos declarados del ámbito.

t) Porcentaje de energía renovable producida en el ámbito respecto del consumo total de energía del ámbito.

u) Porcentaje de instrumentos de planeamiento urbanístico general adaptado a la LOTUS respecto del total de instrumentos de planeamiento urbanístico general del ámbito.

v) Porcentaje de Planes Generales Municipales con memoria de participación ciudadana respecto del total de Planes Generales Municipales del ámbito.

w) Porcentaje de núcleos de población con diagnóstico de género respecto del total de núcleos de población del ámbito.

x) Porcentaje de núcleos de población con dotaciones destinadas al cuidado o atención de personas mayores como por ejemplo, centros de día, respecto del total de núcleos de población del ámbito.

y) Porcentaje de núcleos de población con equipamiento destinado al cuidado de niños y niñas como por ejemplo, guarderías y centros infantiles, respecto del total de núcleos de población del ámbito.

z) Porcentaje de superficie de suelo de asentamientos de uso residencial autónomo «sin regularizar» sobre el total de superficie de suelo de asentamiento de uso residencial autónomo del ámbito.

aa) Porcentaje de superficie de suelo de asentamientos de uso productivo «sin regularizar» sobre el total de superficie de suelo de asentamiento de uso productivo del ámbito.

Excepcionalmente, bajo justificación expresa y motivada, podrán no utilizarse, aquellos indicadores que no sean susceptibles de aplicación por las características propias del ámbito que se esté ordenando. Los indicadores de densidad de población territorial, zonas verdes del sistema supramunicipal y dotaciones públicas del sistema supramunicipal, serán, en todo caso, obligatorios.

2. Los planes territoriales, deberá justificar, al menos, los siguientes estándares mínimos a cumplir en su ámbito:

Indicador	Estándar
Zonas Verdes sistema supramunicipal.	≥4m²/habitante
Dotaciones sistema supramunicipal.	≥4m²/habitante

3. El resto de indicadores relacionados en el apartado 1 del presente artículo, tienen vocación de ser medidos mediante estándares objetivos.

4. Los suelos de los sistemas supramunicipales se computarán independientemente de los suelos de los sistemas locales, esto es, una misma superficie, solamente podrá formar parte de uno de estos sistemas.

5. En los núcleos de relevancia territorial, los sistemas supramunicipales que se ubiquen en dicho núcleo, podrán computar como sistema general del mismo de manera proporcional a su número de habitantes respecto del total de habitantes del ámbito del Plan Territorial.

Artículo 14. *Indicadores y estándares de sostenibilidad urbana.*

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

a) Densidad:

• Densidad de población urbana: Relación entre la cantidad de habitantes de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población.

• Densidad de población urbana femenina: Relación entre la cantidad de mujeres de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población.

• Densidad de población urbana masculina: Relación entre la cantidad de hombres de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población.

• Densidad de viviendas: Relación entre la cantidad de viviendas censadas y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano identificado por el Plan General Municipal del núcleo de población.

En núcleos de relevancia territorial, además, los siguientes:

• Densidad de población urbana por unidad funcional homogénea: Relación entre la cantidad de habitantes de derecho y la superficie, en hectáreas, de cada una de las unidades funcionales homogéneas, en las que se divida, en su caso, el suelo de los núcleos de relevancia territorial.

• Distribución de la población urbana: Su cálculo se realizará mediante la siguiente fórmula: ∑ | Densidad de población urbana de cada unidad funcional homogénea – Densidad de población urbana del núcleo de población| / Número de habitantes del núcleo de población.

b) Zonas Verdes:

En núcleos de relevancia territorial:

• Zonas verdes del sistema general: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a parques y jardines o espacios libres en calidad de sistema general dividido por el número de habitantes de derecho del municipio.

• Zonas verdes del sistema local: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a parques y jardines o espacios libres en calidad de sistema local de cada unidad funcionalmente homogénea, dividido por el número de habitantes de derecho de dicho ámbito.

En núcleos de base del sistema territorial:

• Zonas verdes: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a parques y jardines o espacios libres, en calidad de sistema local del municipio por cada habitante de derecho del municipio.

c) Dotaciones públicas:

En núcleos de relevancia territorial:

• Dotaciones públicas del sistema general: Superficie de suelo de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a dotaciones públicas en calidad de sistema general dividido por el número de habitantes de derecho del municipio.

• Dotaciones públicas del sistema local: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a dotaciones públicas, en calidad de sistema local de cada unidad funcional homogénea, dividido por el número de habitantes de derecho de dicho ámbito.

En núcleos de base del sistema territorial:

• Dotaciones públicas: Superficie de suelo de dominio público, en metros cuadrados, destinado a dotaciones públicas, en calidad de sistema local del municipio dividido por el número de habitantes de derecho de dicho municipio.

d) Accesibilidad a las dotaciones públicas y servicios básicos:

En núcleos de relevancia territorial:

• Porcentaje de superficie de suelo urbano a una distancia mayor de x m de:

– G rupo 1: colegios, guarderías y centros de día.
– Grupo 2: centros de salud, farmacia, oficina bancaria y oficina de correos.
– Grupo 3: instituto y hospital.

En núcleos de base del sistema territorial:

• Porcentaje de superficie de suelo urbano a un tiempo mayor de x minutos, andando, transporte público y privado, o en bicicleta, de:

– Grupo 1: colegios, guarderías y centros de día.
– Grupo 2: centros de salud, farmacia, oficina bancaria y oficina de correos.
– Grupo 3: instituto y hospital.

e) Compacidad edificatoria del suelo urbano, definida como la superficie total construida del suelo urbano, dividida entre la superficie total de suelo urbano.

f) Porcentaje de esponjamiento del suelo urbano, definido como la superficie total de suelo urbano edificable vacante, dividido por la superficie total del suelo urbano edificable.

g) Porcentaje de suelo urbano de uso mayoritario residencial disponible, definido como la superficie de suelo urbano de uso mayoritario residencial vacante de edificación, dividido por la superficie total de suelo urbano de uso mayoritario residencial.

h) Porcentaje de suelo urbano de uso mayoritario productivo disponible, definido como la superficie de suelo urbano de uso mayoritario productivo vacante de edificación, dividido por la superficie total de suelo urbano de uso mayoritario productivo.

i) Porcentaje de suelo urbano de uso terciario disponible, definido como la superficie de suelo urbano de uso mayoritario terciario vacante de edificación, dividido por la superficie total de suelo urbano de uso mayoritario terciario.

j) Porcentaje de número de plazas de aparcamientos públicos dividido por el número de viviendas censadas.

k) Porcentaje de superficie de suelo urbano sujeto a actuaciones de renovación, mejora urbana o dotación dividida por la superficie total del suelo urbano.

l) Porcentaje de centros educativos con caminos escolares operativos dividido por el número total de centros educativos. Se entenderá por caminos escolares, la red de itinerarios seguros para desplazamientos, peatonales o en bicicleta, que puedan ser utilizados por el alumnado hasta los centros escolares.

m) Porcentaje de puntos conflictivos respecto a perspectiva de género, accesibilidad y similares con propuesta de mejora, dividido por el número total de puntos conflictivos detectados en el mapa de riesgos elaborado por el instrumento de planeamiento. Para la correcta interpretación de estos puntos deberá tenerse en cuenta lo establecido en las Normas Técnicas para la integración de la dimensión de género en la ordenación territorial y urbanística de Extremadura.

n) Porcentaje de elementos de patrimonio cultural puesto en valor, dividido entre el número total de elementos patrimoniales existentes en el ámbito.

o) Porcentaje de suelo urbano situado a una distancia superior de 50 metros de un contenedor orgánico, dividido entre la superficie total del suelo urbano.

p) Porcentaje de suelo urbano situada a una distancia mayor de 100 m de un contenedor vidrio/papel/envases, respecto de la superficie total del suelo urbano.

q) Porcentaje de superficie destinada a uso de infraestructura viaria con red de saneamiento separativa, respecto superficie total destinada a uso de infraestructura viaria del ámbito.

r) Porcentaje de superficie destinada a uso de infraestructura viaria con luminarias de bajo consumo, respecto superficie total destinada a uso de infraestructura viaria del ámbito.

s) Porcentaje de la superficie de suelo urbano con acceso a la red de fibra óptica respecto del total de la superficie de suelo urbano.

t) Porcentaje de superficie de zonas verdes con sistemas de ahorro de agua dividido por la superficie total de zonas verdes.

u) ¿Tiene el núcleo de población plan de movilidad sostenible?

v) ¿Tiene el núcleo de población plan de accesibilidad?

w) ¿Tiene el núcleo de población plan de igualdad?

x) ¿Tiene el núcleo de población punto limpio?

y) Porcentaje de superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso residencial autónomo, con plan especial de asentamiento vigente, sobre el total de superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso residencial autónomo, del término municipal.

z) Porcentaje de superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso productivo, con plan especial de asentamiento vigente, sobre el total de superficie de suelo delimitado como asentamiento irregular de uso productivo, del término municipal.

Excepcionalmente, bajo justificación expresa y motivada, podrán no utilizarse, aquellos indicadores que no sean susceptibles de aplicación por las características propias del ámbito que se esté ordenando. Los indicadores de densidad, zonas verdes y dotaciones públicas, serán, en todo caso, obligatorios.

2. En defecto de determinaciones del planeamiento territorial, los instrumentos de ordenación urbanística deberán justificar al menos, los siguientes estándares mínimos a cumplir en su ámbito:

Núcleos de Relevancia Territorial	
Indicador	**Estándar**
Densidad de Viviendas	20 viviendas /hectárea
Zonas Verdes sistema general	≥4m^2 / habitante
Dotaciones sistema general	≥4m^2 / habitante
Zonas Verdes sistema local	≥5 m^2 / habitante
Dotaciones sistema local	≥1,6 m^2 / habitante
Nuevos desarrollos de uso global residencial	
Densidad de Viviendas	20 viviendas / hectárea
Zonas Verdes sistema local	≥5 m^2 / habitante

Núcleos de Relevancia Territorial	
Indicador	**Estándar**
Dotaciones sistema local	≥1,6 m^2 / habitante
Aparcamientos públicos	0,2 plaza / habitante
Nuevos desarrollos de uso global terciario o productivo	
Zonas Verdes sistema local Dotaciones sistema local	m^2 de zonas verdes y dotaciones: ≥ 15% superficie total (m^2) m^2 de zonas verdes: ≥2/3 del 15% superficie total (m^2)
Aparcamientos públicos	0,5 plaza / 100 m^2 techo Justificación de la demanda de aparcamiento en función de la actividad y el flujo de personas y mercancías

Núcleos de Base del Sistema Territorial	
Indicador	**Estándar**
Densidad de Viviendas	10 viviendas / hectárea
Zonas Verdes sistema local	≥5m^2 / habitante
Dotaciones sistema local	≥1,6 m^2 / habitante
Nuevos desarrollos de uso global residencial	
Densidad de Viviendas	10 viviendas / hectárea
Zonas Verdes sistema local	≥5m^2 / habitante
Dotaciones sistema local	≥1,6 m^2 / habitante
Aparcamientos públicos	0,2 plaza / habitante
Nuevos desarrollos de uso global terciario o productivo	
Zonas Verdes sistema local Dotaciones sistema local	m^2 de zonas verdes y dotaciones: ≥ 15% superficie total (m^2) m^2 de zonas verdes: ≥2/3 del 15% superficie total (m^2)
Aparcamientos públicos	0,5 plaza / 100 m^2 techo Justificación de la demanda de aparcamiento en función de la actividad y el flujo de personas y mercancías

3. En los núcleos de relevancia territorial, los suelos de los sistemas generales se computarán independientemente de los suelos de los sistemas locales, esto es, una misma superficie, solamente podrá formar parte de uno de estos sistemas.

4. Las playas de aparcamiento, integradas por suelo de dominio público y destinados al estacionamiento de vehículos, podrán computar a efectos del cumplimiento del estándar mínimo de dotaciones, bien del sistema supramunicipal, del sistema general o del sistema local, dependiendo de su función, tamaño y ubicación. A estos efectos, no podrán computarse las plazas de aparcamiento que acompañan al viario.

En los núcleos de base del sistema territorial, los aparcamientos previstos se situarán preferentemente en playas de aparcamiento, situadas junto a vías de comunicación principales o próximas a los equipamientos. En los núcleos de relevancia territorial, los aparcamientos se repartirán entre, playas de aparcamiento y plazas de aparcamiento que acompañen a los viales. Las playas de aparcamiento se situarán próximas a las conexiones con los sistemas de trasporte público.

5. En defecto de determinaciones del planeamiento territorial, los instrumentos de ordenación urbanística deberán justificar al menos, los siguientes estándares objetivos a los que deben de tender los modelos urbanos propuestos:

Núcleos de Relevancia Territorial	
Indicador	**Estándar**
Densidad de población urbana	65 habitantes / hectárea
Densidad de viviendas	50 viviendas / hectárea

Núcleos de Base del Sistema Territorial	
Indicador	**Estándar**
Densidad de población urbana	45 habitantes / hectárea
Densidad de viviendas	40 viviendas / hectárea

6. Para los nuevos desarrollos de suelo urbanizable, la relación entre habitantes potenciales y metros cuadrados edificables se establece partiendo de las estadísticas de vivienda y población de Extremadura y se considerará la siguiente relación: 2,50 habitantes potenciales por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial. Dicha relación

podrá ser actualizada con base a las últimas estadísticas oficiales publicadas, motivando adecuadamente su cálculo y su aplicación en los instrumentos de planeamiento.

Artículo 15. *Indicadores y estándares de sostenibilidad para evaluación de asentamientos en suelo rústico.*

1. Se definen los siguientes indicadores de ordenación de sostenibilidad territorial y urbana, a efectos de la evaluación de asentamientos en suelo rústico, según lo establecido en el artículo 86 del presente Reglamento:

• Superficie media de parcela destinada a uso residencial autónomo. Sumatorio de las superficies de todas las parcelas incluidas en el ámbito, medidas en hectáreas, dividido por el número total de parcelas incluidas en el ámbito.
• Densidad de edificaciones de uso residencial autónomo en suelo rústico, medido en número de edificaciones de uso residencial autónomo por hectárea.
• Ocupación media de las edificaciones de uso residencial autónomo, medido en porcentaje de la superficie de suelo ocupada por las edificaciones de uso residencial autónomo, respecto de la superficie total del ámbito.
• Ocupación media de edificaciones de uso productivo, medido en porcentaje de la superficie de suelo ocupada por las edificaciones e instalaciones de uso productivo, respecto de la superficie total del ámbito.
2. Los estándares serán definidos en cada Plan Territorial en función de las características del ámbito. En defecto de determinaciones del planeamiento territorial, se establecen los siguientes:

a) Estándares de sostenibilidad territorial para identificación de asentamientos en suelo rústico:

Indicador	Estándar de Sostenibilidad territorial
Asentamientos de Uso Residencial Autónomo:	
Superficie media de parcela destinada a uso residencial autónomo	Mínimo:1 hectárea
Densidad de edificaciones de uso residencial autónomo	Máximo: 1 edificación de uso residencial autónomo / hectárea
Ocupación media de las edificaciones de uso residencial autónomo	Máximo: 2 %
Asentamientos de Uso Productivo:	
Ocupación media de edificaciones de uso productivo	Máximo: 10%

b) Estándares de sostenibilidad urbana para identificación de asentamientos en suelo rústico:

Indicador	Estándar de Sostenibilidad Urbana
Asentamientos de Uso Residencial Autónomo:	
Superficie media de parcela destinada a uso residencial autónomo	Máximo: 0,2 hectáreas
Densidad de edificaciones de uso residencial autónomo	Mínimo: 5 edificaciones de uso residencial autónomo / hectárea
Ocupación media de las edificaciones de uso residencial autónomo	Mínimo: 10 %
Asentamientos de Uso Productivo:	
Ocupación media de edificaciones de uso productivo	Mínimo: 50%

c) Por consiguiente, los estándares en los que se encuadran los asentamientos de suelo rústico serían los siguientes, siendo «usoRa», uso residencial autónomo:

Estándar
Asentamientos de Uso Residencial Autónomo:
1 hectárea≥ Superficie media de parcela destinada a uso Ra≥0,2 hectáreas
1 edificación uso Ra / hectárea≤Densida de edificaciones uso Ra≤5 edificaciones de uso Ra / hectárea
2%≤Ocupación media de las edificaciones de uso Ra≤10 %

Estándar
Asentamientos de Uso Productivo:
10% ≤Ocupación media de edificaciones de uso productivo ≤ 50 %

CAPÍTULO II

La ordenación territorial

Artículo 16. *Instrumentos de la ordenación territorial.*

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

1. Instrumentos de ordenación territorial general:

a) Directrices de Ordenación Territorial.
b) Plan Territorial.

2. Instrumentos de ordenación territorial de desarrollo:

a) Plan de Suelo Rústico.
b) Plan Especial de Ordenación del Territorio.

3. Instrumentos de ordenación territorial de intervención directa:

a) Proyectos de Interés Regional.

Artículo 17. *Aplicación y eficacia de los instrumentos de ordenación territorial.*

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

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

a) De aplicación directa, que vinculan en todos sus términos desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que las contenga, afectando incluso a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes, aunque los mismos no se encuentren adaptados. No obstante, con el objeto de conseguir la adecuada armonización entre los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, éstos últimos deberán adaptarse a los mismos, conforme a las previsiones establecidas, a tal efecto, en el planeamiento territorial.

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

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

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

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

Artículo 18. *Efectos de su aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación territorial.*

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

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

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

Artículo 19. *Modificación y revisión.*

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

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

2. Se entiende por modificación cualquier otra alteración distinta a la que deba dar lugar a la revisión.
3. La modificación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial se sujetarán a los mismos trámites prescritos para su aprobación, salvo la tramitación abreviada determinada en los propios instrumentos, que por su alcance no requieran la tramitación ordinaria. Para mantener una versión actualizada y consolidada de los diferentes instrumentos, deberá aportarse los correspondientes documentos refundidos, una vez se aprueben definitivamente las modificaciones o revisiones de los mismos y previo, a su publicación en el DOE.

Sección 1.ª Instrumentos de Ordenación Territorial General

Subsección 1.ª Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 20. *Directrices de Ordenación Territorial.*

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

a) Definir un modelo territorial que ordene y regule, con carácter estratégico, los procesos de ocupación del territorio por las actividades económicas y sociales.
b) Fijar el marco de referencia de los demás instrumentos de ordenación territorial.
c) Definir el marco territorial que permita y asegure la integración y la coordinación de las políticas sectoriales de la administración pública.

3. Contendrán los siguientes estudios y determinaciones que deberán, además, incorporar las recomendaciones de la Orden de 17 de mayo de 2019 de las normas técnicas para la integración de la dimensión de género en la ordenación territorial y urbanística de Extremadura:

a) Diagnóstico del territorio, su situación actual, tendencias y alternativas.
b) Señalamiento, a la luz del diagnóstico anterior, de los criterios generales a los que habrá de acomodarse la acción de la administración pública, y de los objetivos a alcanzar.
c) Definición del modelo territorial, mediante la definición de, al menos, los siguientes sistemas y ámbitos:

1.° El sistema de asentamientos, el relacional, el de equipamientos y servicios, la infraestructura verde y el sistema productivo y de explotación de los recursos naturales.
2.° Delimitación de los ámbitos del planeamiento territorial: división de la totalidad del territorio de la comunidad autónoma para su ordenación con Planes Territoriales.

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

1.° Localización de infraestructuras vertebradoras y de equipamientos y servicios de ámbito regional.
2.° Emplazamiento de acciones públicas de fomento del desarrollo.

3.° Utilización y explotación del agua, de los recursos agrícolas y de otros recursos naturales.
4.° Protección de los valores naturales y del patrimonio cultural y paisajístico.
5.° Protección frente a riesgos naturales y tecnológicos.

e) Definición de las normas de aplicación directa, directrices o recomendaciones que la acción de las Administraciones públicas y la iniciativa privada deba respetar.
f) Programa de actuación y evaluación de la coherencia de sus determinaciones con los programas de la comunidad autónoma, de las restantes administraciones y de la Unión Europea.
g) Justificación del proceso de participación para la elaboración del documento.
h) Plan didáctico de asesoramiento a los municipios del ámbito.
i) Programa de seguimiento de su implantación y eficacia. A estos efectos, las Directrices deberán recoger un sistema de indicadores en relación a lo establecido en el artículo 24 del presente Reglamento.
j) Causas para su revisión o modificación. En el caso de las modificaciones, se deberá indicar aquellas que se consideren susceptibles de ser tramitadas mediante el procedimiento abreviado, por ser de limitado alcance.
k) Cualesquiera otras determinaciones que se estimen pertinentes para lograr sus objetivos.

Artículo 21. *Documentación.*

1. Las Directrices de Ordenación Territorial comprenderán el conjunto de determinaciones de aplicación directa, directrices o recomendaciones que ha de definir el modelo territorial de la comunidad autónoma de Extremadura.
2. Las Directrices de Ordenación Territorial se formalizarán en una propuesta de ordenación territorial con rango de Ley, que comprenderá:

− Estrategias básicas y objetivos de ordenación territorial.
− Directrices, que comprenderá el conjunto de determinaciones que ha de definir el modelo territorial de la comunidad autónoma.
− Además, contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, al menos:

− Memoria de la metodología de trabajo.
− Análisis y diagnóstico de la situación territorial actual de Extremadura.
− Memoria de participación y difusión con identificación de los colectivos intervinientes y acciones realizadas, que deberá incorporar en todo caso la perspectiva de género.
− Documentación exigida por la legislación ambiental.
− Planos, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido, tanto de información, expresiva del diagnóstico territorial, como de ordenación, expresiva de las soluciones adoptadas.

Artículo 22. *Directrices Complementarias de Ordenación Territorial.*

1. Las Directrices de Ordenación Territorial se podrán desarrollar mediante Directrices Complementarias de Ordenación Territorial, complementando sus determinaciones. Podrán tener carácter general o circunscribir su objeto a uno o varias temáticas concretas. Su ámbito geográfico podrá ser la comunidad autónoma completa o limitarse a un área geográfica determinada de la misma.
2. Contendrán los estudios y determinaciones necesarias en función de su objeto y alcance.
3. Las Directrices Complementarias de Ordenación Territorial se formalizarán en una propuesta de ordenación con rango reglamentario que contendrá la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones y que será, al menos, la siguiente:

− Memoria de análisis y diagnóstico, donde se indiquen los antecedentes, problemática y oportunidad de redacción de las Directrices complementarias.

− Memoria justificativa de la ordenación, con la definición de sus objetivos, de la propuesta de ordenación, así como del cumplimiento de los criterios de ordenación sostenible.

− Directrices complementarias, que comprenderá el conjunto de determinaciones que desarrollan y refuerzan el modelo territorial establecido en las Directrices de Ordenación del Territorio.

− Memoria de participación y difusión con identificación de los colectivos intervinientes y acciones realizadas, que deberá incorporar en todo caso la perspectiva de género.

− Estudio económico con la valoración de las acciones contempladas en el plan, temporización de su ejecución y orden de prioridad.

− Documentación exigida por la legislación ambiental.

− Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y de la propuesta de ordenación, que constará de los planos de información y análisis necesarios, así como de los planos de ordenación.

Artículo 23. *Procedimiento de aprobación.*

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

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

b) Las Directrices de Ordenación del Territorio se someterán, en su caso, al procedimiento de evaluación ambiental que proceda.

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

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

e) Información pública del avance, consultas sectoriales y acciones del proceso participativo, durante un periodo no inferior a dos meses. Las consultas sectoriales se podrán verificar en el seno de la Comisión de Coordinación Intersectorial.

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

g) Aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura del proyecto de las Directrices de Ordenación Territorial.

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

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

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

a) Acuerdo de redacción por resolución de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, bien de oficio o a instancia de la Consejería competente en la materia a desarrollar. El acuerdo se publicará en el Diario Oficial de Extremadura.

b) Las Directrices complementarias de Ordenación del Territorio se someterán, en su caso, al procedimiento de evaluación ambiental que proceda.

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

d) Información pública por espacio no inferior a dos meses y consultas sectoriales por el mismo plazo. Las consultas sectoriales y de evaluación ambiental se verificarán en el seno de la Comisión de Coordinación Intersectorial.

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

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

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

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

Artículo 24. *Seguimiento.*

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

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

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

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

Subsección 2.ª Plan Territorial

Artículo 25. *Plan Territorial.*

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

2. Objeto:

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

3. El plan contendrá las siguientes determinaciones que deberán, además, tener en consideración las recomendaciones de la Orden de 17 de mayo de 2019 de las normas técnicas para la integración de la dimensión de género en la ordenación territorial y urbanística de Extremadura:

a) Diagnóstico del Territorio: situación actual, tendencias y alternativas que deberá analizar como mínimo los siguientes aspectos:

• Identificación, evaluación de localización y sostenibilidad de los siguientes sistemas de estructura territorial:

1. Movilidad y transporte público relacionado con la frecuencia y proximidad a las dotaciones y servicios públicos, con el objeto de evaluar la proximidad de los servicios básicos a los núcleos urbanos del ámbito del Plan Territorial.

2. Infraestructuras vertebradoras del territorio, como las viarias, ferroviarias, hidráulicas y energéticas.

3. Dotaciones y zonas verdes del sistema supramunicipal.

4. Telecomunicaciones presentes en el ámbito del Plan Territorial, con indicación expresa de la cobertura móvil, así como de la red de fibra óptica en el territorio.

5. Gestión de residuos.

6. Potencial de explotación de energías renovables.

• Definición pormenorizada del sistema de núcleos de población, que distinguirá los de base y los de relevancia territorial.

• Identificación de los asentamientos existentes en suelo rústico.
• Figuras de planeamiento urbanístico general vigentes de los municipios incluidos en su ámbito.
• Estudio del paisaje, de los recursos naturales y del patrimonio histórico y cultural, así como de los riesgos naturales y antrópicos, existentes en el territorio.
• Potenciales de la actividad productiva y económica del territorio.

b) Propuesta de Ordenación: definición de objetivos, en función del diagnóstico realizado, que se basará, al menos, en las siguientes determinaciones:

• Criterios de diseño de los siguientes sistemas de estructura territorial:

1. Movilidad y transporte público.
2. Infraestructuras vertebradoras del territorio.
3. Dotaciones y zonas verdes del sistema supramunicipal
4. Suelo para actividades productivas.

• Condiciones objetivas que determinen riesgo de formación de nuevo tejido urbano.
• Previsión, en su caso, de nuevos asentamientos de uso residencial autónomo para el fomento del desarrollo rural, en las condiciones establecidas en el artículo 87 del presente reglamento.
• Previsión, en su caso, de nuevos asentamientos de uso productivo, para el fomento del desarrollo rural o de la economía verde y circular, en las condiciones establecidas en el artículo 87 del presente reglamento.
• Delimitación, en su caso, de las zonas de suelo rústico en las que podría localizarse nuevos desarrollos urbanísticos, según lo establecido en el artículo 27 del presente reglamento.
• Normas para protección del paisaje, del cielo, de los recursos naturales y del patrimonio histórico y cultural; criterios y medidas a desarrollar por la administración para tal fin.
• Criterios, normas e indicadores de sostenibilidad a los que deberán ajustarse los instrumentos de ordenación urbanística de su ámbito. A tal efecto, justificará en base a una memoria específica los estándares de sostenibilidad definidos en su ámbito.
• Definición de criterios de ordenación territorial y urbanística con perspectiva de género, que favorezca el equilibrio territorial y la autonomía.
• Definición, en su caso, de normas susceptibles de empleo en la planificación urbanística del ámbito, conforme a lo establecido en el artículo 27 de este reglamento.
• Definición de los ámbitos, objetivos y criterios de carácter general que hayan de guiar la eventual redacción de Planes Especiales de Ordenación del Territorio.
• Criterios para la redacción del plan, o planes, de suelo rústico a redactar en desarrollo del Plan Territorial y, en caso de división del territorio del plan, a estos efectos, en más de un ámbito, delimitación de éstos.
• Normas, recomendaciones, incompatibilidades y alternativas concretas que deberán seguir la administración y las personas en su actividad con incidencia territorial.
• Diagnóstico de incompatibilidades con relación de las determinaciones de planes o programas en vigor que se vean modificados directamente por la aprobación del Plan Territorial o requieran de adaptación, y su justificación. A tal efecto, se incluirá una comparativa con la normativa de aplicación en vigor y la propuesta por el Plan Territorial, especialmente en las determinaciones que afecten al suelo rústico. Se incluirá también la tabla con la programación temporal de adaptación de los distintos municipios.
• Programa de seguimiento de su implantación y eficacia. Incluirá la composición, funciones y régimen de funcionamiento de la Comisión de Seguimiento del Plan Territorial.
• Indicadores para el seguimiento y evaluación del modelo territorial definido en el plan territorial.
• Causas para su revisión o modificación. En el caso de las modificaciones, se deberá indicar aquellas que se consideren susceptibles de ser tramitadas mediante el procedimiento abreviado, por ser de limitado alcance.
• Plan didáctico de asesoramiento a los municipios del ámbito.

Artículo 26. *Reglas sobre delimitación de los ámbitos de los Planes Territoriales.*

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

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

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

Artículo 27. *Bases de la regulación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

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

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

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

a) Las condiciones objetivas que determinan riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

b) Los criterios, normas e indicadores de sostenibilidad a los que deberán ajustarse los instrumentos de ordenación urbanística de su ámbito.

c) El establecimiento, en su caso, de la superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta según lo establecido en el artículo 83.3 del presente Reglamento.

d) Cualesquiera otras que el propio Plan Territorial identifique expresamente como determinaciones urbanísticas.

Artículo 28. *Documentación.*

1. El Plan Territorial contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, de análisis y diagnóstico del territorio a ordenar, así como las fichas detalladas de las afecciones sectoriales, según lo dispuesto en el artículo 10 del presente reglamento, en su caso.

b) Memoria de participación y difusión con identificación de los colectivos intervinientes y acciones realizadas, que deberá incorporar en todo caso la perspectiva de género.

c) Memoria de ordenación, con la definición y justificación de la propuesta, sus objetivos y determinaciones.

d) Documentación exigida por la legislación ambiental.

e) Estudio económico con la valoración de las acciones contempladas en el plan, temporización de su ejecución y orden de prioridad.

f) Normativa reguladora propia del ámbito de suelo ordenado.

g) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y de la propuesta de ordenación, que constará de los planos de información y análisis necesarios, plano de afecciones al que se refiere el artículo 10 del presente Reglamento, así como de los planos de ordenación, que serán, como mínimo, los siguientes:

1. Articulación Territorial.

2. Recursos y Riesgos.
3. Zonificación Territorial.

Artículo 29. *Procedimiento de aprobación.*

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

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

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

2. Los Planes Territoriales se someterán al procedimiento de evaluación ambiental que, en su caso, proceda.

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

4. Información pública conforme a lo previsto en el artículo 68 de este reglamento y requerimiento de informes sectoriales por espacio de dos meses. En caso de ajuste de los estándares correspondientes a en los indicadores territoriales o urbanísticos, audiencia expresa a los municipios afectados. Las consultas sectoriales se podrán verificar en el seno de la Comisión de Coordinación Intersectorial.

5. Informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

6. Resolución de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia ordenación del territorio, que valorará cuantas sugerencias, alternativas y reclamaciones se hubieran formulado, introduciendo las rectificaciones estimadas procedentes. Efectuadas, en su caso, estas rectificaciones, la persona titular de la Consejería elevará el plan a la consideración de la Junta de Extremadura para examen.

7. Aprobación definitiva por decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, del que se dará cuenta a la Asamblea de Extremadura.

8. Publicación de la aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura e inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. La documentación íntegra del Plan Territorial se publicará, a su vez, en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura.

Artículo 30. *Iniciativa de los municipios.*

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

Artículo 31. *Seguimiento.*

1. El proceso de seguimiento de los Planes Territoriales comprenderá el conjunto de acciones para hacer cumplir sus determinaciones, analizar su grado de desarrollo y proponer las medidas necesarias para su fomento.

2. Este proceso lo dirigirá una Comisión de Seguimiento de los Planes Territoriales, cuya composición, funciones y régimen de funcionamiento se definirá en el propio Plan. Se garantizará, en cumplimiento del artículo 29 de la ley 8/2011 de 23 de marzo, de Igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura, la representación equilibrada de dicha comisión.

3. La Comisión de Seguimiento dará cuenta periódicamente, mediante un acta, del grado de cumplimiento de los Planes Territoriales y de las propuestas para su impulso.

4. La evaluación del cumplimiento de los Planes Territoriales y de sus efectos se realizará mediante el sistema de indicadores propuesto en el mismo, según lo establecido en el artículo 13 del presente Reglamento.

5. La periodicidad de las reuniones de la comisión se establecerán en la primera reunión que se celebre, la cual deberá producirse dentro del año siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del plan territorial en el Diario Oficial de Extremadura.

Sección 2.ª Instrumentos de Ordenación Territorial de Desarrollo

Subsección 1.ª Planes de Suelo Rústico

Artículo 32. *Planes de Suelo Rústico.*

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

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

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

3. El Plan de Suelo Rústico tendrá las siguientes determinaciones y deberán, además, incorporar las recomendaciones de la Orden de 17 de mayo de 2019 de las normas técnicas para la integración de la dimensión de género en la ordenación territorial y urbanística de Extremadura:

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

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

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

2.° Regulación de usos y actividades.

c) Identificación y delimitación de las afecciones sectoriales, conforme el artículo 10 de este reglamento.

d) Identificación de aquellas determinaciones de limitado alcance que pueden ser objeto de modificación mediante el trámite abreviado regulado en el artículo 40 del presente reglamento.

e) Incorporación de los asentamientos existentes en suelo rústico delimitados por los planes generales municipales de su ámbito territorial.

Artículo 33. *Documentación.*

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

1. Memoria informativa, de análisis y diagnóstico del territorio a ordenar.
2. Memoria de ordenación, con la definición y justificación de la propuesta.
3. Memoria de participación con identificación de colectivos intervinientes y acciones realizadas, que deberá incorporar en todo caso la perspectiva de género.
4. Documentación exigida por la legislación ambiental.
5. Normativa reguladora propia del ámbito de suelo rústico ordenado.
6. Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la ordenación, sustanciada en la delimitación de las áreas de las diferentes categorías de suelo y la identificación y delimitación aproximada de las zonas de afección.

Artículo 34. *Procedimiento de aprobación.*

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

1. A cuerdo de redacción, por resolución de quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, a instancia de las corporaciones locales del ámbito del plan, que se publicará en el Diario Oficial de Extremadura. Los municipios que

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

2. Los Planes de Suelo Rústico se someterán al procedimiento de evaluación ambiental, que en su caso, proceda.

3. A probación inicial por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

4. Información pública y consultas sectoriales por espacio mínimo de dos meses. Las consultas sectoriales se podrán verificar en el seno de la Comisión de Coordinación Intersectorial. Simultáneamente, trámite de audiencia a los municipios del ámbito del plan por el mismo plazo.

5. Informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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

7. Inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

8. Publicación de la orden de aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura. La documentación íntegra del Plan de Suelo Rústico se publicará, a su vez, en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura.

Artículo 35. *Plan de Suelo Rústico y planeamiento urbanístico. Interacción.*

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

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

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

Subsección 2.ª Plan Especial de Ordenación del Territorio

Artículo 36. *Plan Especial de Ordenación del Territorio.*

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

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

3. El Plan Especial deberá identificar aquellas determinaciones de limitado alcance que pueden ser objeto de modificación mediante el trámite abreviado regulado en el artículo 40 del presente Reglamento.

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

a) La definición de objetivos; y evaluación de localización y sostenibilidad de, al menos, los siguientes sistemas de estructura territorial:

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

2. Infraestructuras vertebradoras del territorio, como las viarias, ferroviarias, hidráulicas y energéticas.

3. Dotaciones y zonas verdes del sistema supramunicipal.
4. Telecomunicaciones. presentes en el ámbito del Plan Territorial.
5. Gestión de residuos.
6. Potencial de explotación de energías renovables.

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

1. Movilidad y transporte público.
2. Infraestructuras vertebradoras.
3. Dotaciones y zonas verdes del sistema supramunicipal.
4. Suelo para actividades productivas.

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

Artículo 37. *Plan Especial Territorial de ordenación de nuevos asentamientos en suelo rústico.*

1. En desarrollo de las determinaciones sobre los asentamientos rústicos que los Planes Territoriales prevean, se aprobarán Planes Especiales Territoriales, cuyo objeto será su ordenación y la definición de su gestión. Estos planes contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

a) La delimitación del ámbito de aplicación.
b) Las determinaciones precisas para la aplicación de las condiciones previstas en el Plan Territorial.
c) La definición detallada de las infraestructuras que deban ser ejecutadas, que serán las mínimas indispensables.
d) Las medidas ambientales a adoptar.
e) El estudio de viabilidad económica.
f) El plazo previsto para la ejecución de las actuaciones establecidas en el Plan Especial Territorial.
g) La relación pormenorizada de las calificaciones rústicas comprendidas en su ámbito que hayan de ser otorgadas, con el contenido especificado el artículo 81.9 de este reglamento.

2. La entrada en vigor del Plan Especial llevará implícito el otorgamiento de las calificaciones rústicas, para todas las edificaciones, construcciones e instalaciones, en él previstas, dentro del ámbito. No obstante, estarán sujetas al preceptivo trámite de autorización o comunicación municipal. La relación de las calificaciones rústicas que hayan de ser otorgadas deberá remitirse al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio y al Registro de la Propiedad tras su entrada en vigor.
3. Las calificaciones rústicas contenidas en el Plan Especial cesarán de producir efectos cuando transcurra el plazo regulado en la letra f) del apartado 1 anterior sin que aquellas actuaciones se lleven a cabo. La pérdida de efectos señalada anteriormente se declarará por resolución expresa del órgano que haya aprobado el Plan Especial previa audiencia de las personas interesadas. La resolución se comunicará a las personas interesadas, al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio y al Registro de la Propiedad.
4. Podrán presentarse simultáneamente con el Plan Especial y ante la administración competente, proyectos de reparcelación para adaptar el régimen de propiedad a la realidad pretendida, así como en su caso los proyectos de obras de infraestructura.
5. Los sectores de estos asentamientos constituirán los ámbitos de reparto de las cargas derivadas de su ordenación y el marco de la entidad autónoma de conservación que habrán de constituir para su mantenimiento las personas titulares de bienes afectados, al momento de la aprobación definitiva del plan especial.

Artículo 38. *Documentación.*

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

1. Memoria informativa, de análisis y diagnóstico de la materia y el territorio a ordenar.
2. Memoria de ordenación, con la definición y justificación de la propuesta, sus objetivos y determinaciones.
3. Documentación exigida por la legislación ambiental.
4. Estudio económico con la valoración de las acciones contempladas en el plan, temporización de su ejecución y orden de prioridad.
5. Normativa reguladora propia del ámbito de suelo ordenado.
6. Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación.
7. Memoria de participación con identificación de colectivos intervinientes y acciones realizadas, que deberá incorporar en todo caso la perspectiva de género.

Artículo 39. *Procedimiento de aprobación.*

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

1. Acuerdo de redacción por resolución de quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y publicación de dicho acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura.
2. Los Planes Especiales de Ordenación del Territorio se someterán al procedimiento de evaluación ambiental, que en su caso, proceda.
3. A probación inicial por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y publicación de dicho acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura.
4. Información pública y consultas sectoriales por espacio mínimo de dos meses. Las consultas sectoriales se podrán verificar en el seno de la Comisión de Coordinación Intersectorial. Simultáneamente, al trámite de información pública, trámite de audiencia de los municipios del ámbito del plan por el mismo plazo.
5. Informe vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura sobre su adecuación a la ordenación territorial.
6. Aprobación definitiva por orden de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
7. Publicación en el Diario Oficial de Extremadura e inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Subsección 3.ª Tramitación abreviada de los instrumentos de ordenación territorial

Artículo 40. *Tramitación abreviada de los instrumentos de ordenación territorial.*

1. El procedimiento abreviado de tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio, se adoptará, de conformidad con el artículo 19.3 del presente Reglamento, únicamente en la modificación de aquellas determinaciones que sean consideradas por los propios instrumentos de ordenación del territorio, como de reducido alcance.
2. Así mismo, los Planes Territoriales podrán incluir entre sus determinaciones el objeto de los Planes Especiales de Ordenación Territorial que serían susceptibles de seguir la tramitación abreviada.
3. Se seguirá el mismo procedimiento de aprobación que el instrumento al que modifica, con la salvedad de que el periodo de información pública y el trámite de audiencia se reduce de dos meses a uno.

Sección 3.ª Instrumentos de Intervención Directa

Subsección 1.ª Proyectos de Interés Regional

Artículo 41. *Proyecto de Interés Regional. Naturaleza y objeto.*

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

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

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

3. Los Proyectos de Interés Regional serán de promoción pública.

Artículo 42. *Vinculación.*

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

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

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

Artículo 43. *Cautelas.*

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

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

Artículo 44. *Determinaciones y documentación.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Estudio económico financiero justificativo de su viabilidad.

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

k) Documentación exigida por la legislación ambiental.

l) Identificación de aquellas determinaciones de limitado alcance que pueden ser objeto de modificación mediante el trámite abreviado regulado en el artículo 40 del presente Reglamento.

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

a) Memoria descriptiva y justificativa.

Este documento contendrá como mínimo las determinaciones enumeradas en el apartado 2 anterior.

Se podrán incluir en caso necesario, adicionalmente al apartado correspondiente de la Memoria, Anexos para una descripción pormenorizada o cálculos justificativos. La Memoria descriptiva y justificativa se desarrollará según el siguiente esquema:

a.1) Antecedentes administrativos.

a.2) Descripción detallada del objeto del Proyecto de Interés Regional.

a.3) Identificación y justificación de la necesidad de su objeto y de su adecuación a los principios y fines de la actuación pública con relación al territorio.

a.4) Identificación de la administración o entidad pública promotora del proyecto.

a.5) Justificación de su interés regional, utilidad pública e interés social.

a.6) Localización de las obras y delimitación de su ámbito, especificando el término o los términos municipales afectados y las coordenadas de al menos el centroide de los terrenos afectados.

a.7) Descripción física y jurídica de los terrenos comprendidos en el objeto del Proyecto de Interés Regional y de aquellos que pudieran verse afectados por el mismo.

a.8) Descripción y características técnicas del proyecto, con detalle de las obras e instalaciones principales y complementarias necesarias para implantar el objeto del Proyecto de Interés Regional.

a.9) Plazos de inicio y ejecución de las obras, incluyendo los de las distintas fases parciales de ejecución y puesta en servicio, en su caso.

a.10) Supuestos de caducidad del proyecto de interés regional, contemplando como mínimo los contemplados en la Ley y en el presente Reglamento.

a.11) Análisis del impacto medioambiental del proyecto, con los documentos preceptivos establecidos por la legislación medioambiental, en su caso. Se analizará el impacto durante la fase de ejecución de las obras, la fase de servicio y la fase de puesta fuera de servicio mediante su desmantelamiento o demolición.

a.12) Estudio del impacto socioeconómico del proyecto, durante la fase de ejecución de las obras, la fase de servicio y la fase de puesta fuera de servicio.

a.13) Estudio económico financiero justificativo de su viabilidad.

a.14) Previsiones que resulten de los estudios de carácter técnico que sean exigibles, justificando el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

a.15) Supuestos de Revisión del Proyecto de Interés Regional, conforme a lo previsto en el 19 del presente Reglamento de la Ley para los instrumentos de ordenación territorial.

a.16) Supuestos de Modificación del Proyecto de Interés Regional, conforme a lo previsto en el artículo 19 del presente Reglamento para los instrumentos de ordenación territorial.

a.17) Relación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística afectados.

a.18) En caso de discordancia con el planeamiento urbanístico vigente, normativa transitoria de planeamiento urbanístico del ámbito, que sustituirá al mismo, hasta que éste se adapte al Proyecto de Interés Regional. Esta normativa transitoria definirá, en su caso, la nueva clasificación, la nueva categorización del suelo y las ordenanzas transitorias reguladoras del ámbito.

a.19) Justificación de la compatibilidad de las determinaciones del Proyecto de Interés Regional con los instrumentos de ordenación territorial vigentes a los que esté subordinado (DOTEX y PT).

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

b) Planos, a escala adecuada.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 45. *Documentación complementaria.*

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

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

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

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

2. La documentación complementaria deberá ajustarse a la documentación aprobada previamente con el Proyecto de Interés Regional.

Artículo 46. *Procedimiento de aprobación y sus efectos.*

1. Los Proyectos de Interés Regional serán tramitados por la administración competente en razón de la materia de su objeto.

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

a) Presentación de la solicitud para su tramitación y aprobación ante la Consejería competente en razón de la materia de su objeto, acompañada de la documentación especificada en el artículo 44 del presente Reglamento.

b) Los Proyectos de Interés Regional se someterán al procedimiento de evaluación ambiental que en su caso proceda.

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

d) Sometimiento a información pública e informe de los municipios afectados por plazo mínimo de dos meses. Previamente a abrir el período de información pública, debe estar publicado el expediente y la documentación anexa del Proyecto de Interés Regional en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura.

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

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

g) Declaración del interés regional del proyecto y aprobación definitiva, previa presentación de la documentación complementaria indicada en el artículo 45 del presente Reglamento, por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura.

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

3. Las modificaciones de los Proyectos de Interés Regional, podrán aprobarse mediante una tramitación abreviada cuando, por su limitado alcance o por razones de interés público, resulte necesaria su aprobación con urgencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 del presente Reglamento.

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

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

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

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

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

e) La relación de condiciones que se consideren sustanciales, a los efectos de la declaración de caducidad.

5. La aprobación de los Proyectos de Interés Regional producirá los efectos propios de los planes urbanísticos, previstos en la Ley y en el presente Reglamento.

Artículo 47. *Ejecución.*

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

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

Artículo 48. *Caducidad.*

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

a) El incumplimiento de las condiciones sustanciales impuestas en el acuerdo de aprobación.

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

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

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

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

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

Esta circunstancia será apreciada por el órgano competente para declarar la caducidad, de oficio o a instancia de la entidad pública promotora.

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

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

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

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

3. Una vez producida la caducidad de proyecto:

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

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

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

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

a) Por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio se comunicará a la Consejería competente por razón de la materia que haya asumido la promoción pública del Proyecto de Interés Regional o a cualquier otro órgano de Administración Pública promotora del mismo, la posible concurrencia de alguno de los supuestos que justifican la declaración de caducidad.

b) Resolución definitiva, por Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial. Cuando así proceda, esta resolución declarará la caducidad del Proyecto de Interés Regional, o bien, la no caducidad del mismo, fijando un nuevo plazo, en su caso, para su completa ejecución, con la imposición de las condiciones que se consideren pertinentes.

c) El Decreto de Declaración de Caducidad de un Proyecto de Interés Regional será objeto de inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y será publicado en el Diario Oficial de Extremadura.

Sección 4.ª Ordenación Sectorial

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

Artículo 49. *Consulta sobre Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.*

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

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

2. En su contenido se contemplará lo siguiente:

a) Análisis y diagnóstico en sus aspectos territoriales.

b) Definición de los objetivos de índole territorial.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III

La ordenación urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 50. *Instrumentos de la ordenación urbanística.*

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

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

a) Planes Especiales urbanísticos.

b) Catálogos.

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

a) Planes Parciales.
b) Estudios de Detalle.

4. Contribuyen a la ordenación urbanística y, en su caso, la complementan, los siguientes instrumentos:

a) Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
b) Normas Técnicas de Planeamiento.

Artículo 51. *Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.*

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

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

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

2. Son determinaciones de ordenación estructural las siguientes:

a) La identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases de suelo adoptadas.

b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal, justificando su ajuste, a los instrumentos de ordenación territorial en vigor.

c) El establecimiento de usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias máximas para el conjunto de parcelas localizadas en cada zona de ordenación urbanística diferenciada.

d) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación. A tal efecto fijarán los usos globales y compatibles, incorporando la definición de los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatoria aplicables dentro de cada sector, las densidades máximas en cada zona, y las cesiones obligatorias que deban verificarse en cada sector y determinarán la concreta modalidad de la actividad de ejecución de entre alguna de las previstas en el artículo 98 del presente Reglamento.

e) La ordenación de los sistemas supramunicipales incluidos en su término municipal en desarrollo de las previsiones del correspondiente Plan Territorial.

f) El señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial.

g) La delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos medios, conforme a las previsiones del artículo 92 del presente Reglamento.

h) La evaluación del grado de sostenibilidad del modelo urbano inicial y resultante según la ordenación establecida, justificando el cumplimiento de los estándares mínimos de sostenibilidad, así como las mejoras de los estándares objetivos, establecidos en los Planes Territoriales, o en la Ley, en su caso.

i) La identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales que resulten incompatibles con la ordenación previamente vigente conforme con la que otorgaron los correspondientes títulos administrativos que autorizaron la construcción, en los términos del artículo 185.5 del presente Reglamento,

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

k) La identificación de los asentamientos en suelo rústico, tanto los de nueva creación previstos en el Plan Territorial, como los existentes. Con respecto a los asentamientos existentes, deberán incluirse las determinaciones derivadas de lo establecido en el artículo 88 del presente Reglamento.

l) Cualesquiera otras análogas, que el propio instrumento de ordenación urbanística, identifique como determinaciones de ordenación estructural.

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

a) La definición pormenorizada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes, trazado de los viales, además de los suelos de dominio público destinados a zonas verdes y espacios libres o dotaciones que complementen a los contemplados en la ordenación estructural.

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

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

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

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

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

g) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones detalladas que resulten incompatibles con la ordenación previamente vigente conforme con la que otorgaron los correspondientes títulos administrativos que autorizaron la construcción, en los términos del artículo 185.1 del presente Reglamento.

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

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

j) La división de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse en función de las tipologías edificatorias previstas para cada unidad funcional homogénea.

k) Cualesquiera otras análogas, que el propio instrumento de ordenación urbanística, identifique como determinaciones de ordenación destallada.

Sección 2.ª Instrumento de Planeamiento General

Artículo 52. *Plan General Municipal.*

1. El Plan General Municipal tiene por objeto establecer la ordenación urbanística de los municipios de Extremadura y la planificación de su desarrollo. La iniciativa para redactar los Planes Generales Municipales será municipal.

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

3. El Plan General Municipal estará compuesto por:

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

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

4. La formulación y tramitación del Plan General Estructural y del Plan General Detallado podrá ser de forma simultánea o independiente.

Artículo 53. *Plan General Estructural.*

1. El Plan General Estructural deberá contener:

a) Análisis y diagnóstico del ámbito del plan desde el punto de vista ambiental, social y económico.
b) Objetivos generales del modelo territorial y urbano.
c) Estrategias de revitalización del núcleo existente y alternativas de ordenación y, en su caso, de crecimiento, con justificación de la alternativa elegida.
d) Estrategias y, en su caso, normas de ordenación para favorecer la cohesión social y la ordenación con perspectiva de género en los términos definidos en la Ley y del presente Reglamento.
e) Normas, recomendaciones o criterios orientativos de desarrollo de la ordenación detallada, y régimen transitorio hasta la aprobación definitiva del Plan General Detallado.
Deberán, además, incorporar las recomendaciones de la ORDEN de 17 de mayo de 2019 de las normas técnicas para la integración de la dimensión de género en la ordenación territorial y urbanística de Extremadura.

2. Las determinaciones estructurales que deben ser definidas en dichos planes serán las necesarias para definir la estructura y el modelo urbano del núcleo en función de sus características, y como mínimo contemplarán las letras a, b, c, d, g, h y i del artículo 51.2 del presente Reglamento.

a) No será preciso regular la categorización, ordenación y regulación del suelo rústico cuando esté asumido en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico.
b) Los municipios de relevancia territorial deberán contener, además las determinaciones estructurales definidas en los apartados e, y f del artículo 51.2 del presente Reglamento. Deberá acompañarse, en su caso, de la justificación de cálculo del aprovechamiento y los coeficientes homogeneizadores.

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

a) Memoria informativa de análisis y diagnóstico del ámbito a ordenar y memoria de participación que deberá incorporar en todo caso la perspectiva de género.
b) Memoria de ordenación, con la definición y justificación de su adecuación a los instrumentos de planeamiento territorial, justificación de la alternativa del modelo urbano y su adecuación a los criterios de ordenación sostenible, sus objetivos, y sus determinaciones generales. Contendrá el estudio de movilidad con análisis de transporte público, dotaciones, caminos escolares y perspectiva de género.
c) Documentación exigida por la legislación ambiental.
d) Memoria de viabilidad económica y social.
e) Normativa con distinción entre las determinaciones estructurales, y las recomendaciones de desarrollo.
f) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación.

Artículo 54. *Plan General Detallado.*

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

a) Ordenación detallada del suelo urbano y, opcionalmente del suelo urbanizable si lo hubiera.
b) Normativa de aplicación que regule la ordenación, ejecución y gestión del plan.

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

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

4. El Plan General Detallado contendrá la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos y deberán, además, incorporar las recomendaciones de la Orden de 17 de mayo de 2019 de las normas técnicas para la integración de la dimensión de género en la ordenación territorial y urbanística de Extremadura:

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

b) Normativa reguladora propia del ámbito de suelo ordenado.

c) Evaluación de la sostenibilidad económica.

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

e) Documentación exigida por la legislación ambiental.

Artículo 55. *Tramitación y aprobación del Plan General Estructural y del Plan General Detallado de forma conjunta.*

1. Cuando se realice de manera conjunta el Plan General estructural y el Plan General detallado, la tramitación y aprobación seguirá los siguientes pasos:

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

b) Aprobación por el órgano municipal competente del avance del Plan General Estructural y del Documento Inicial Estratégico previsto en la legislación ambiental.

c) El documento de avance se publicará durante un plazo mínimo de un mes en la sede electrónica del ayuntamiento, con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones y sugerencias adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

El documento de avance de Plan General Estructural junto con el Documento Inicial Estratégico se remitirá por el Ayuntamiento al órgano ambiental solicitando el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

El órgano ambiental someterá la documentación recibida al trámite de consultas y formulará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico para su remisión al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico de acuerdo con los criterios contenidos en el documento de alcance, elaborando a resultas del mismo la versión inicial del Plan General Estructural y del Plan General Detallado.

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

e) Información pública del acuerdo de aprobación inicial del Plan General Estructural y Detallado, mediante la publicación de la resolución correspondiente en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica de la Entidad Local, incluyendo su resumen ejecutivo y el Estudio Ambiental Estratégico y su resumen no técnico, por periodo no inferior a 45 días hábiles.

f) El Ayuntamiento realizará las consultas previstas en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y remitirá el plan a la Comisión de Coordinación Intersectorial o bien, identificará las entidades y organismos administrativos gestores de intereses públicos que puedan verse afectados y solicitará de oficio los informes sectoriales, que deberán evacuarse en un periodo no superior a tres meses desde su solicitud. La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva.

g) Previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales respecto de las posibles alegaciones formuladas en el trámite de información pública y de consultas y, tras comprobar la integridad documental del expediente y su conformidad con la legislación vigente, el ayuntamiento aprobará provisionalmente el Plan General Estructural y Detallado,

introduciendo las modificaciones que sean precisas en el estudio ambiental estratégico y, elaborará la propuesta final del Plan General Estructural y Detallado para su posterior remisión al órgano ambiental competente para emitir la declaración ambiental estratégica.

h) El órgano ambiental, tras realizar el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica.

i) El ayuntamiento deberá incorporar el contenido de la declaración ambiental estratégica al Plan General e introducirá todas aquellas modificaciones que fueran necesarias, teniendo en cuenta que sólo será preceptivo un nuevo trámite de información pública cuando las modificaciones impliquen un cambio que afecte a determinaciones de ordenación estructural, practicándose en la misma forma prevista que en la letra e) de este apartado.

j) Posteriormente, el Ayuntamiento remitirá el expediente completo debidamente diligenciado a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura que podrá adoptar cualquiera de las resoluciones finalizadoras del procedimiento previstas en el artículo 70.3 del reglamento.

k) Aprobación definitiva del Plan General Estructural por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura, y publicación de la resolución correspondiente en el Diario Oficial de Extremadura.

La aprobación definitiva del Plan General Estructural, deberá resolverse en el plazo máximo de seis meses a contar desde que el Ayuntamiento presente el expediente completo para su aprobación definitiva en el registro de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

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

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

n) Inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y publicación en el Diario Oficial de Extremadura y sede electrónica del órgano que haya adoptado el acuerdo.

Artículo 56. *Tramitación y aprobación del Plan General Estructural de manera independiente.*

1. La tramitación y aprobación del Plan General Estructural se podrá iniciar con carácter previo al Plan General Detallado y seguirá los mismos pasos que los señalados en el artículo 55.1, de la letra a) a la k).

2. Hasta que no se produzca la entrada en vigor del Plan General Detallado:

a) mantendrá su vigencia la ordenación detallada prevista en el instrumento de planeamiento general previamente vigente, en todo aquello que sea compatible con la ordenación del nuevo Plan General Estructural aprobado

b) cuando la ordenación del plan estructural aprobado sea contraria a la ordenación detallada prevista en el instrumento de planeamiento general previamente vigente, será obligatoria la incorporación, en el citado plan general estructural, de un cuerpo de normativa subsidiaria a aplicar en los ámbitos donde se manifieste la contradicción entre ambas normas.

c) de manera excepcional podrán tramitarse instrumentos de planeamiento urbanístico complementarios o de desarrollo del Plan General Estructural aprobado, que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbano o urbanizable.

Artículo 57. *Tramitación y aprobación del Plan General Detallado de manera independiente.*

1. La tramitación y aprobación del Plan General Detallado se iniciará con carácter posterior al Plan General Estructural y seguirá los siguientes pasos:

a) Acuerdo de redacción del Plan General Detallado junto al Documento Ambiental Estratégico por el órgano municipal competente.

El Plan General Detallado junto con el documento ambiental estratégico, previsto en la legislación ambiental, se remitirá por el Ayuntamiento al órgano ambiental solicitando el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

El órgano ambiental someterá la documentación recibida al trámite de consultas y formulará el informe ambiental estratégico.

En caso de que el órgano ambiental entienda que el plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, remitirá al ayuntamiento el documento de alcance para que elabore el estudio ambiental estratégico y la versión inicial del plan general detallado y continúe con la tramitación prevista en la legislación ambiental a efectos de obtener la declaración ambiental estratégica.

En caso de que el plan no tenga efectos significativos sobre el Medio Ambiente, el ayuntamiento deberá incorporar el contenido del Informe Ambiental Estratégico al Plan General Detallado.

b) En un periodo no superior a un año desde la entrada en vigor del Plan General Estructural, deberá llevarse a cabo la aprobación inicial del Plan General Detallado por el órgano municipal competente previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales. El acuerdo debe incluir los ámbitos o situaciones en los que se suspende el otorgamiento de licencias y el plazo de suspensión, que no podrá ser superior a dos años.

c) Información pública del acuerdo de aprobación inicial del Plan General Detallado incluyendo su resumen ejecutivo, mediante la publicación de la resolución correspondiente en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica de la Entidad Local, por periodo no inferior a un mes.

d) El Ayuntamiento identificará las entidades y organismos administrativos gestores de intereses públicos que puedan verse afectados y solicitará informe exclusivamente a aquellos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica, que deberán evacuarse en un periodo no superior a tres meses desde su solicitud. La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva.

e) Previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales respecto de las posibles alegaciones formuladas en el trámite de información pública y tras comprobar la integridad documental del expediente y su conformidad con la legislación vigente, el ayuntamiento remitirá el Plan General Detallado debidamente diligenciado junto a una copia del expediente administrativo completo, a la Dirección General con competencias en materia de urbanismo, para la emisión de informe previo a su aprobación definitiva.

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

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

h) Inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y publicación en el Diario Oficial de Extremadura y Sede Electrónica del órgano que haya adoptado el acuerdo.

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

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

La Dirección General con competencias en materia de urbanismo se subrogará en la posición del órgano municipal competente, en función de la fase en la que se encuentre la tramitación, bien formulando el citado Plan General Detallado bien continuando la tramitación, cumplimentando las fases contempladas en el artículo 55 de este reglamento. El Plan General Detallado será aprobado por la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura.

Artículo 58. *Planes Generales municipales que afecten a varios términos municipales.*

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

Artículo 59. *Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.*

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

a) La vinculación de los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones al destino que resulte de las determinaciones del plan.
b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones o instalaciones de conformidad con lo regulado en el artículo 180 del presente Reglamento.
c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas o entidades.
d) La ejecutoriedad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación de la Administración de los medios de ejecución forzosa.
e) La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupar los terrenos, edificaciones, construcciones o instalaciones cuando se prevean obras de carácter público o sistemas de expropiación, incluyendo los terrenos exteriores para la conexión de infraestructuras y servicios urbanos.
f) La publicidad del contenido completo del Plan General Estructural.
g) La facultad para la redacción del Plan General Detallado.
h) La facultad para la promoción de los ámbitos que deben desarrollarse mediante Planes Especiales y Planes Parciales.

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

a) La vinculación de los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones al destino que resulte de las determinaciones del plan.
b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones o instalaciones de conformidad con lo regulado en el artículo 180 del presente Reglamento.
c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas o entidades.
d) La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupar los terrenos, edificaciones, construcciones o instalaciones cuando se prevean obras de carácter público o espacios públicos a obtener por el sistema de expropiación.
e) La publicidad del contenido completo del Plan General Detallado.

3. Los planes entrarán en vigor al día siguiente de su publicación y tendrán vigencia indefinida.
4. Son circunstancias que justifiquen la revisión del Plan General Estructural, además de las previstas expresamente en el mismo:

a) La alteración sustancial del modelo urbano definido, producido por el agotamiento de la capacidad de suelo definida en el plan para usos y actividades económicas.
b) La alteración que, por si misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia, impliquen un incremento superior al 50% del suelo urbano ya existente.

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

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

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

Artículo 60. *Procedimiento de modificación de los instrumentos de planeamiento general.*

1. La modificación de los Planes Generales Municipales se llevará a cabo por iniciativa del municipio o a instancia de cualquier Administración Pública o entidad adscrita o dependiente de la misma y de las personas físicas o jurídicas, que podrán redactar y proponer al municipio competente para su tramitación, modificaciones de un Plan General Municipal Estructural o Detallado, que en el supuesto de ser aceptadas, serán asumidas como propias y se tramitarán de oficio.

2. La modificación se someterá al procedimiento de evaluación ambiental que, en su caso, proceda.

3. La tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de las figuras de planeamiento que se pretendan modificar, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes:

a) En la tramitación de las modificaciones de los Planes Generales Estructurales y Detallados no serán obligatorias las actuaciones preparatorias señaladas en el artículo 55, como el acuerdo de redacción y la elaboración de un avance del Plan.

b) Cuando en un mismo procedimiento iniciado por el Municipio se vean modificadas determinaciones tanto del Plan General Estructural como del Plan General Detallado se seguirá el procedimiento establecido en el apartado 3 anterior hasta la aprobación definitiva. Ésta le corresponderá a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura respecto de las determinaciones de la modificación que afecten al Plan General Estructural. Posteriormente le corresponderá al Municipio la aprobación definitiva de las determinaciones que afecten al Plan General Detallado.

Le corresponderá a cada Administración la inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y su posterior publicación en el Diario Oficial de Extremadura de aquella parte que hayan aprobado definitivamente.

c) Los instrumentos de desarrollo podrán alterar las determinaciones de ordenación detallada que les sean propias y los Planes Especiales podrán, además, modificar determinaciones de ordenación estructural o detallada, conforme a lo establecido en el artículo 61 del presente Reglamento.

d) En las modificaciones de los Planes Generales Detallados no será preceptivo el informe de la Dirección General con competencias en materia de urbanismo, al que se refiere el artículo 55.1.l) del presente Reglamento.

e) Cualquier modificación, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello, deberá contener un documento refundido de forma que el Plan General Municipal se mantenga actualizado.

De igual forma, en los casos de modificaciones que supongan un incremento o disminución de suelo urbano o urbanizable que afecte a la delimitación del suelo rústico y exista un plan de suelo rústico vigente, deberán aportarse también los documentos de refundido de éste.

f) Los Planes Generales Estructurales no podrán modificarse en el primer año de su vigencia, excepto para su adaptación, si procede, a los instrumentos de ordenación territorial. No obstante, cuando se trate de modificaciones de escasa entidad, que no alteren determinaciones relativas a la clasificación vigente del suelo, ni a la calificación que implique el destino a zonas verdes y espacios libres o dotaciones, podrán aprobarse modificaciones de Planes Generales Estructurales dentro de su primer año de vigencia.

Sección 3.ª Instrumentos complementarios del Planeamiento

Artículo 61. *Plan Especial Urbanístico.*

1. Los Planes Especiales urbanísticos son los instrumentos complementarios de ordenación urbanística que tienen por objeto la implantación o regulación pormenorizada de usos o actividades urbanísticas especiales en cualquier clase de suelo. Podrán formularse en desarrollo de los instrumentos de ordenación urbanística, o con carácter independiente, y podrán contener determinaciones estructurales y detalladas.

2. Los Planes Especiales urbanísticos podrán tener, entre otras, las siguientes finalidades:

a) La ordenación y protección de conjuntos históricos, zonas arqueológicas y cualquier otro ámbito declarado Bien de Interés Cultural.

b) La ordenación de la movilidad y la accesibilidad, así como establecer las condiciones necesarias para adaptar el entorno urbano y los edificios de uso público a la normativa de accesibilidad vigente.

c) La ordenación de actividades turísticas o productivas.

d) El desarrollo de actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas.

e) El desarrollo de sistemas generales.

f) La protección del paisaje.

g) La regulación de asentamientos existentes en suelo rústico.

h) Cualquier otro análogo.

i) Actuaciones dirigidas a lograr la efectiva igualdad entre hombres y mujeres, incluyendo aquellas acciones que mejoren los espacios urbanos que hayan sido detectados como inadecuados en virtud del mapa para la corrección en materia de género que establece este reglamento y la ley.

3. Los Planes Especiales urbanísticos contendrán las determinaciones de ordenación estructural y detallada adecuadas a su finalidad específica, incluyendo, al menos, la delimitación del ámbito al que afectan y la justificación de su propia conveniencia y de su adecuación a la ordenación territorial y estructural vigente aplicable a su ámbito. Deberán establecer su ordenación detallada.

4. Los Planes Especiales urbanísticos pueden modificar las determinaciones de los planes que desarrollen, incluyendo la modificación de la clasificación del suelo de su ámbito de actuación cuando la finalidad del plan especial sea alguna de las incluidas en las letras b), c), d) y e) del apartado 2 anterior, precisando en su caso el informe favorable del órgano que aprobó el plan que modifica.

5. P ara realizar ajustes de los sectores de suelo urbano o urbanizable, previstos en el planeamiento vigente, los planes especiales urbanísticos podrán modificar la clasificación del suelo, siempre que la superficie modificada no sea superior o inferior al 15% del ámbito. Es decir, el área de sector modificado, podrá tener un valor comprendido entre el 85% y el 115% del área del sector original.

6. Los Planes Especiales urbanísticos contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa.

b) Normativa reguladora propia del ámbito ordenado.

c) Documentación gráfica.

7. Los Planes Especiales urbanísticos que afecten al suelo rústico se someterán a informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

8. El procedimiento de aprobación y modificación de los planes especiales urbanísticos se ajustará a las siguientes reglas:

a) La iniciativa para formular Planes Especiales urbanísticos corresponde a las Administraciones Públicas y a las personas particulares.

Las personas particulares sólo podrán promover los Planes Especiales urbanísticos cuando tengan por objeto la regularización de asentamientos; la ordenación de actividades turísticas o productivas; el desarrollo de actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas; o actividades análogas. Sólo podrá formularse un sólo requerimiento

de subsanación de eventuales deficiencias, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo para resolver, desde dicho requerimiento hasta la constatación de que dichas deficiencias han sido subsanadas.

b) El Plan Especial urbanístico se someterá al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que, en su caso, proceda. Este procedimiento de evaluación deberá coordinarse con la tramitación urbanística, tanto en los hitos de aprobación como de información pública.

c) Formulado el Plan Especial urbanístico, se procederá a su aprobación inicial por el órgano municipal competente, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

Cuando se trate de un instrumento de iniciativa particular solo podrá denegarse su aprobación inicial por razones de legalidad, que resulten insubsanables.

d) El Plan Especial urbanístico aprobado inicialmente será sometido a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo mínimo de 45 días. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica. En el caso de planes de iniciativa privada, transcurridos dos meses desde la aprobación inicial sin que se haya iniciado el trámite de información pública, la persona o entidad promotora podrá cumplimentar ese trámite mediante la inserción del anuncio por sus propios medios y a su costa en el boletín oficial correspondiente, poniéndolo en conocimiento de la administración urbanística, exigiéndose que las alegaciones se presenten en las oficinas municipales.

Simultáneamente se solicitará por el Ayuntamiento los informes sectoriales que resultan legalmente exigibles, que deberán evacuarse en un plazo no superior a tres meses. La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva.

e) Cuando las determinaciones del Plan Especial urbanístico modifiquen o afecten al suelo rústico, o a determinaciones estructurales, se requerirá con carácter previo a la aprobación definitiva el informe preceptivo y vinculante de la Dirección General con competencias en materia de urbanismo. En tal caso, deberá procederse, por la persona o entidad promotora del plan, a la posterior elaboración del documento refundido del Plan General Municipal, incorporando las determinaciones vigentes, una vez aprobado el Plan Especial urbanístico.

f) La aprobación definitiva corresponderá al Pleno del Ayuntamiento.

g) El procedimiento de modificación de los Planes Especiales urbanísticos será el mismo que para su aprobación. En el caso particular de que la modificación del plan especial no deba someterse a evaluación ambiental estratégica, el plazo de información pública podrá reducirse a 20 días.

Artículo 62. *Plan Especial Urbanístico de asentamiento irregular.*

1. Los asentamientos irregulares viables se ordenarán y gestionarán mediante planes especiales urbanísticos de asentamiento que contendrán, al menos:

a) La delimitación del ámbito de aplicación con la relación de bienes que deberán integrarse obligatoriamente en la entidad autónoma de conservación.

b) Las determinaciones precisas para la aplicación ejecutiva de las condiciones previstas en la ordenación territorial, en su caso, y las del plan general municipal.

c) La definición detallada de las infraestructuras que deban ser ejecutadas, que serán las mínimas indispensables y se resolverán de forma autónoma.

d) Las medidas ambientales a adoptar.

e) El estudio de viabilidad económica.

f) El plazo máximo para la ejecución de las actuaciones establecidas en el Plan Especial relacionadas en las letras c) y d) anteriores, que no podrá ser superior a seis años, prorrogables por otros tres.

g) La relación pormenorizada de las calificaciones rústicas comprendidas en su ámbito que hayan de ser otorgadas, con el contenido especificado el artículo 81.9 de este reglamento.

2. La entrada en vigor del plan especial de asentamiento llevará implícito el otorgamiento de las calificaciones rústicas para todas las edificaciones, construcciones e instalaciones, en él previstas, dentro del ámbito. No obstante, estarán sujetas al preceptivo trámite de autorización o comunicación municipal. La relación de las calificaciones rústicas que hayan de ser otorgadas deberá remitirse al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio y al Registro de la Propiedad tras su entrada en vigor.

3. Las calificaciones rústicas contenidas en el Plan Especial cesarán de producir efectos cuando transcurra el plazo regulado en la letra f) del apartado 1 anterior sin que aquellas actuaciones se lleven a cabo. La pérdida de efectos señalada anteriormente se declarará por resolución expresa del órgano que haya aprobado el plan especial previa audiencia de las personas interesadas. La resolución se comunicará a la persona interesada, al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio y al Registro de la Propiedad.

4. Podrán presentarse simultáneamente con el plan especial de asentamiento y ante la administración competente, proyectos de reparcelación para adaptar el régimen de propiedad a la realidad existente o pretendida, así como en su caso los proyectos de obras de infraestructura.

Artículo 63. *Catálogo.*

1. Los catálogos son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística y territorial que complementan las determinaciones del planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, arqueológico, etnográfico y similares. A tal efecto, contendrán una relación detallada y la identificación precisa de los bienes incluidos con señalamiento del organismo que propone su catalogación.

2. Las determinaciones del catálogo que afecten a los bienes de interés cultural y a los bienes incluidos en el inventario del patrimonio histórico y cultural de Extremadura serán determinaciones de ordenación estructural. Las determinaciones que afecten al resto de bienes serán detalladas. El catálogo estará compuesto por Catálogo Estructural y Catálogo Detallado, en su caso.

3. El catálogo podrá formar parte del Plan de Suelo Rústico, Plan General Municipal o de Planes Especiales, o ser un instrumento independiente, en cuyo caso, su iniciativa y tramitación serán las previstas para los planes especiales, salvo la aprobación definitiva que se realizará por la Junta de Extremadura o por el Ayuntamiento, en función de sus competencias sobre determinaciones estructurales y detalladas.

4. Los catálogos dispondrán las medidas compensatorias precisas para equilibrar, en su caso, las limitaciones del planeamiento sobre los inmuebles catalogados, especialmente de los bienes de interés cultural.

5. Los catálogos identificarán los bienes objeto de protección, contendrán la información física y jurídica necesaria en relación con estos bienes, definirán su estado de conservación y establecerán el grado de protección a que están sujetos, así como el organismo que propone su catalogación. Entre sus determinaciones se establecerán:

a) Los tipos de intervenciones o actuaciones posibles, conforme a la legislación sectorial aplicable.

b) Las limitaciones a la instalación de rótulos, de carácter comercial o similar, cableado, antenas, instalaciones urbanas, toldos y elementos equivalentes, en todos los elementos catalogados y a la realización de obras de reforma parcial de plantas bajas. Las limitaciones serán las necesarias para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.

c) La extensión de la afectación, precisando si se proyecta sobre toda la parcela o simplemente sobre el elemento, construcción o inmueble objeto de catalogación.

d) En su caso, la determinación de las indemnizaciones o compensaciones que correspondan por la vinculación singular que implique la catalogación.

6. Los Catálogos de Bienes Protegidos contendrán, y deberán, además, incorporar las recomendaciones de la Orden de 17 de mayo de 2019 de las normas técnicas para la integración de la dimensión de género en la ordenación territorial y urbanística de Extremadura, al menos, los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa, donde deberán relacionarse los Bienes de Interés Cultural y sus entornos, Bienes Inventariados, Yacimientos Arqueológicos y bienes catalogados en la normativa urbanística anterior, en su caso.

2. Memoria Justificativa, que incluya aquellos estudios complementarios y criterios de catalogación contemplados para la inclusión de los bienes en el catálogo.

3. Planos de Información, conteniendo la ubicación de yacimientos arqueológicos de inmuebles, diferenciando la figura de protección que corresponda.

4. Ficha individual de cada elemento catalogado con indicación, al menos, de:

a) Información física y jurídica necesaria en relación con estos bienes, incluyendo preferentemente coordenadas georreferenciadas y referencia catastral. Fotografía de estado actual y en su caso e histórica.

b) Organismo que propone su catalogación.

c) Descripción de sus características constructivas.

d) Estado de conservación.

e) Nivel de protección asignado, con indicación de normativa de aplicación y relación de obras permitidas y prohibidas.

f) Uso actual y el atribuido por el planeamiento, especificando si es de carácter público o privado.

g) Medidas para su conservación, rehabilitación y protección.

h) Plano de situación del elemento, construcción o inmueble.

5. Normativa urbanística de aplicación.

6. Planos de Ordenación, con la ubicación de los elementos catalogados, y, en su caso, sus entornos identificados por la consejería competente, reflejando, al menos, el número de ficha asignado.

7. S in perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial de aplicación, los Catálogos de Bienes Protegidos establecerán sus determinaciones de preservación de los bienes que incluyan con arreglo a los siguientes niveles de protección:

1. Nivel de protección integral.

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección sólo se admitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. De igual modo, en ellos sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, podrán autorizarse:

1. La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

2. La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

3. Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos, ni afecten a elementos constructivos a conservar.

2. Nivel de protección parcial.

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1. A demás de los usos permitidos en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los

volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.

2. La demolición de algunos de los elementos a que se refiere la letra anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes Protegidos, su contribución a la definición del conjunto sea escasa o su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

3. Nivel de protección ambiental.

a) En este nivel de protección deberán incluirse las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1. La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

2. La demolición o reforma de la fachada y de los elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, sea simultánea al proyecto de reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual, que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

8. El procedimiento de aprobación de los Catálogos que no formen parte de un Plan de Suelo Rústico, de un Plan General Municipal o de un Plan Especiales se tramitará conforme al siguiente procedimiento:

a) La formulación y aprobación inicial del Catálogo corresponderá al órgano competente, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

b) El Catálogo aprobado inicialmente será sometido a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo mínimo de un mes. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica. Simultáneamente se solicitará por el Ayuntamiento los informes sectoriales que resultan legalmente exigibles, que deberán evacuarse en un periodo no superior a tres meses. La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva.

c) Cuando las determinaciones del Catálogo afecten a determinaciones estructurales correspondientes a los bienes de interés cultural y a los bienes incluidos en el inventario del patrimonio histórico y cultural de Extremadura, la competencia para su aprobación definitiva corresponderá a la Consejería con competencias en materia de urbanismo, previo informe del órgano de la administración de la comunidad autónoma de Extremadura competente en la materia de Patrimonio Cultural. En el resto de supuestos, la competencia para aprobar definitivamente el Catálogo corresponderá al Pleno del Ayuntamiento.

d) El procedimiento de modificación de los Catálogos, cuando se tramiten de forma independiente, será el mismo que para su aprobación.

Sección 4.ª Instrumentos de desarrollo del Planeamiento

Artículo 64. *Plan Parcial.*

1. Los Planes Parciales son los instrumentos de ordenación urbanística que tienen por objeto establecer o modificar la ordenación detallada de un sector de suelo urbano o de suelo urbanizable, con las determinaciones precisas para habilitar la ejecución.

2. Los Planes Parciales no podrán, en ningún caso, modificar las determinaciones estructurales establecidas por el Plan General Municipal, salvo ajustes en la delimitación del sector que no supongan una diferencia de más del 15% de la superficie total del sector.

3. Los Planes Parciales señalarán el carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante los instrumentos de gestión o ejecución, sin precisar una modificación.

4. La ordenación detallada del Plan Parcial deberá ser congruente con la ordenación estructural y los objetivos de ordenación establecidos para dicho sector. En sectores de suelo urbanizable deberán definir los sistemas generales adscritos al sector y las obras de conexión o refuerzo con las redes y servicios existentes, incluido el transporte público.

5. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones detalladas:

a) Delimitación del ámbito abarcando un sector previsto en el Plan General Municipal y, en su defecto, su delimitación de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 5.3.b) del presente Reglamento. En los sectores de suelo urbanizable deberán incluirse los sistemas generales adscritos y las obras de conexión o refuerzo con los ya existentes, externas al ámbito del sector.

b) Ordenación detallada del sector estableciendo la asignación de usos y tipologías que favorezcan la diversidad y la cohesión social, reservas de terrenos para zonas verdes, espacios libres y otras dotaciones públicas. Incluirá la delimitación de una o varias Unidades de Actuación Integral para su ejecución y gestión.

6. Los Planes Parciales contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

a) Memoria informativa y justificativa de la ordenación conforme a los criterios de ordenación sostenible, con especial atención a la conexión con redes y servicios existentes, así como con la red de transporte público y peatonal.

1. Información. Se analizarán en esta parte las características básicas y generales del ámbito ordenado. Hará especial referencia a los siguientes aspectos:

a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.

b) Usos actuales del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes.

c) Aptitud de los terrenos para su utilización urbana, analizando la incidencia de la implantación en ellos de usos urbanos.

d) Condicionantes urbanísticos establecidos por el Plan General Municipal.

e) Estudio económico que garantice la viabilidad del plan, salvo cuando se tramite conjuntamente con un Programa de Ejecución.

2. Justificación. Se justificarán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) La adecuación a la ordenación estructural.

b) La solución adoptada para la adecuada integración y conexión con las áreas colindantes.

c) La ordenación detallada prevista para dar cumplimiento, en su caso, al porcentaje de uso residencial que deba dedicarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

d) Justificación de los indicadores y estándares urbanísticos.

e) Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación, con justificación de la observancia de las condiciones legales y reglamentarias.

f) Secuencia lógica de desarrollo.

b) Normativa. Las Normas Urbanísticas de los Planes Parciales regularán las determinaciones de la ordenación detallada de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 51 del presente Reglamento. Los Planes Parciales podrán modificar las determinaciones de la ordenación detallada establecidas por el Plan General Municipal. Deberá incluirse como Anexo a la normativa ficha resumen del ámbito de ordenación, con cuadros de características que cuantifiquen superficies, edificabilidades, usos, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista.

c) Documentación gráfica comprensiva de la información y ordenación del ámbito.

1. Los Planos de información deberán representar como mínimo:

a) La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística.

b) La estructura catastral de los terrenos vigentes en el momento de la elaboración del Plan Parcial.

c) La topografía del terreno.

d) Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.

e) La ordenación estructural del sector y de su entorno, definida en el Plan General Municipal.

f) Las afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como áreas de servidumbre del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en él u otros factores análogos.

2. Los Planos de Ordenación deberán redactarse, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido estableciéndose y como mínimo, con la misma precisión que el instrumento al que desarrollan, y reflejar tanto las determinaciones propias de la ordenación detallada como los términos en que éstas se integran con las de la ordenación estructural que afecte a su ámbito propio, debiendo expresar, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Calificación de la totalidad de los terrenos ordenados, que exprese el destino urbanístico preciso de éstos.

b) Definición de los suelos de dominio público del sistema local de dotaciones, zonas verdes y viarios.

c) Trazado y características de las redes de servicios públicos previstos por el Plan Parcial.

d) Delimitación, en su caso, de unidades de actuación.

e) Parcelación, en su caso, con carácter orientativo que permita definir las posibles tipologías parcelarias y la aplicación de los coeficientes de edificabilidad en función de los diferentes usos y tipologías edificatorias previstos en la ordenación.

f) Cualquier otro extremo cuya representación se considere necesaria para la mejor definición de la ordenación detallada, como gráficos prospectivos, imágenes virtuales o cualesquiera otros que permitan alcanzar su perfecto conocimiento.

d) Los estudios que garanticen el cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal, en condiciones no discriminatorias para la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos de uso público.

7. El procedimiento de aprobación y modificación de los Planes Parciales se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) La iniciativa para formular Planes Parciales corresponde a las Administraciones Públicas y a las personas particulares.

Cuando sea formulado por personas particulares, sólo podrá realizarse un requerimiento de subsanación de eventuales deficiencias, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo para resolver.

b) La aprobación inicial del Plan Parcial corresponderá al órgano municipal competente, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

c) El Plan Parcial se someterá al procedimiento de evaluación ambiental que, en su caso, proceda. De manera general, los Planes Parciales cuyos Planes Generales Municipales, o modificaciones que delimitan los sectores a desarrollar en cuestión, no hayan sido sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada.

d) El Plan Parcial aprobado inicialmente será sometido a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo mínimo de un mes, que se adaptará a lo establecido en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, cuando ésta sea precisa. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica. Simultáneamente se solicitarán por el Ayuntamiento los informes sectoriales que resulten legalmente exigibles, que deberán evacuarse en un periodo no superior a tres meses. La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva.

El acuerdo de sometimiento a información pública, con indicación de la duración y objeto, se notificará a cuantos figuren en el catastro como propietarios o propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito afectado por el Plan Parcial para que el trámite surta los efectos

propios de audiencia. La notificación se practicará siempre en el domicilio fiscal que figure en el catastro.

e) El resultado de la evaluación ambiental que corresponda, en su caso, tendrá carácter de informe preceptivo para la aprobación definitiva.

f) La aprobación definitiva corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

g) El procedimiento de modificación de los Planes Parciales será el mismo que para su aprobación. En el caso particular de que la modificación del plan parcial no deba someterse a evaluación ambiental estratégica, el plazo de información pública podrá reducirse a 20 días.

h) El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de 6 meses desde la finalización del trámite de información pública. Cuando el Plan Parcial fuese de iniciativa particular o de una administración distinta a la municipal, transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá desestimada su aprobación definitiva.

Artículo 65. *Estudio de Detalle.*

1. Los estudios de detalle son instrumentos de desarrollo de la ordenación urbanística cuyo objeto es concretar, modificar o reajustar, en el ámbito de manzanas o unidades urbanas equivalentes, alguna o todas de las siguientes determinaciones de ordenación detallada establecidas por el planeamiento general o de desarrollo:

a) Las alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, excluidos los sistemas generales.

Se podrá definir el trazado de nuevos viales públicos mediante la fijación de alineaciones y rasantes siempre y cuando su formulación, ámbito y propósito específico, estén expresamente previstos en el plan al que complemente.

Podrán asimismo definir las alineaciones y rasantes del viario interior en parcelas de titularidad pública o privada como consecuencia de la ordenación o reordenación de volúmenes, posición de las edificaciones o la conexión con la red viaria pública definida por el planeamiento al que complementen.

b) La ordenación y composición de volúmenes, alturas y fachadas de las edificaciones.

c) La ordenación y regulación de las actuaciones urbanísticas destinadas a mejorar la eficiencia energética, en los términos establecidos en la legislación básica estatal en materia urbanística.

d) La ordenación y regulación de las actuaciones urbanísticas encaminadas a garantizar la accesibilidad universal, cuando se ocupen espacios públicos de manera permanente y para posibilitar o mejorar las condiciones de accesibilidad en cualquier tipo de uso, en los términos establecidos en la legislación básica estatal en materia urbanística.

2. Los estudios de detalle no podrán, en ningún caso:

a) Modificar determinaciones estructurales, ni establecer nuevos usos y ordenanzas, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra a) del primer apartado para el establecimiento de nuevos viales.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en las letras c) y d) del apartado anterior.

c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Las determinaciones de los Estudios de Detalle no podrán, en ningún caso, ocasionar perjuicio a terceras partes, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes a su ámbito.

3. Los estudios de detalle contendrán la documentación precisa para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean de su objeto, analizando la influencia en el entorno y que se formalizará, como mínimo, en los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la ordenación propuesta, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

1. Justificación de la solución adoptada y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.

2. Justificación de los aspectos enunciados en el apartado 2 del presente artículo.

3. En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

b) Documentación gráfica comprensiva de la información y ordenación del ámbito.

1. Planos de información con la ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
2. Planos de ordenación:

a) La ordenación detallada del ámbito afectado propuesto en el Estudio de Detalle.
b) La integración de la ordenación de los volúmenes del Estudio de Detalle.
c) Ordenación de volúmenes de la manzana y su entorno.

4. El procedimiento de aprobación de los estudios de detalle se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) La iniciativa para formular Estudios de Detalle corresponde a las Administraciones Públicas y a las personas particulares.
Cuando sea formulado por particulares, sólo podrá formularse un solo requerimiento de subsanación de eventuales deficiencias, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo para resolver.
b) La aprobación inicial del Estudio de Detalle corresponderá al órgano municipal competente, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales.
c) El Estudio de Detalle aprobado inicialmente será sometido a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo mínimo de 1 mes, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.
La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica. Simultáneamente se solicitará por el Ayuntamiento los informes sectoriales que resultan legalmente exigibles, que deberán evacuarse en un periodo no superior a tres meses. La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva.
d) La aprobación definitiva corresponde en todo caso al Pleno del Ayuntamiento. Cuando el estudio de detalle fuese de iniciativa particular, el plazo de aprobación definitiva será de tres meses desde la finalización del trámite de información pública. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada su aprobación definitiva. La aprobación definitiva por silencio administrativo no podrá vulnerar lo dispuesto en las leyes, en los instrumentos de ordenación territorial, ni en los instrumentos de ordenación urbanística de rango superior.
e) El procedimiento de modificación de los Estudios de Detalle será el mismo que para su aprobación.

Artículo 66. *Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.*

1. Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización tienen la finalidad de regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las edificaciones, las condiciones de las obras de edificación y urbanización, y las condiciones de las actividades susceptibles de autorización, todo ello sin contradecir ni modificar las determinaciones del Plan General Municipal.
2. Las Ordenanzas municipales de Edificación y urbanización serán elaboradas y aprobadas por los Ayuntamientos, conforme al procedimiento regulado en la legislación de régimen local.

Artículo 67. *Normas técnicas de planeamiento.*

1. Las normas técnicas de planeamiento tendrán por objeto la determinación de recomendaciones y criterios orientativos sobre calidad y soluciones de planeamiento, criterios para el desarrollo de los procesos de participación, cohesión social, perspectiva de

género, urbanismo inclusivo o movilidad, metodología para la incorporación de las determinaciones de los Planes Territoriales, normalización de criterios en núcleos de características específicas, fijación de criterios de sostenibilidad y eficiencia energética, así como todos aquellos otros que contribuyan a la mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y cualquier otra solución de interés general en el ámbito de la elaboración y ejecución de los planes.

2. Las normas técnicas de planeamiento se elaborarán por la Dirección General con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, por propia iniciativa o a propuesta de colectivos profesionales con interés en materia de planeamiento y serán aprobadas por Orden de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en la citada materia, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y sometimiento a información pública por un periodo no inferior a un mes.

CAPÍTULO IV

Normas comunes de los procedimientos de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística

Artículo 68. *Normas comunes de los procedimientos de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*

1. La iniciativa para la formulación de los instrumentos de ordenación será pública o privada según la regulación de la Ley.

2. Los instrumentos de planeamiento serán redactados por el personal técnico competente.

3. El procedimiento de tramitación de los instrumentos de ordenación deberá incorporar informes técnico y jurídico sobre la conformidad de las determinaciones con la legislación vigente, en cualquiera de sus aprobaciones. Cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística redactados por la propia administración pública competente para la aprobación inicial, no será preceptiva la incorporación de informe técnico en el trámite de dicha aprobación inicial.

4. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación, se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en la sede electrónica de la administración que sea competente para dicha tramitación, incluyendo la documentación completa del instrumento. El cómputo del plazo de exposición pública se iniciará al día siguiente de la última publicación.

El acuerdo de aprobación inicial podrá acordar la suspensión de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación de ámbito igual o inferior en tramitación, con el fin de estudiar su adecuación a la nueva ordenación propuesta.

En el caso, de los instrumentos de ordenación urbanística, el acuerdo de aprobación inicial determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de las licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, así como la suspensión de aprobación de nuevos programas de ejecución, en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones urbanísticas supongan la modificación del régimen urbanístico vigente. A estos efectos, el acuerdo determinará expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

Esta suspensión tendrá una duración máxima de dos años, a contar desde la fecha de dicha aprobación inicial, extinguiéndose, en cualquier caso, con la aprobación definitiva del nuevo instrumento de planeamiento.

No se podrán acordar nuevas suspensiones con idéntica finalidad, sobre todo o parte de los mismos ámbitos, hasta que no hayan transcurrido, al menos, tres años desde la fecha de extinción de sus efectos.

5. Únicamente procederá un nuevo periodo de información pública cuando, tras un acuerdo de aprobación que resuelva un periodo de información, se modifique de forma sustancial las determinaciones de la ordenación estructural del instrumento en tramitación. Esta nueva publicación se practicará de la misma forma que la ya realizada, siendo sólo necesario que se sometan nuevamente a información pública aquellas cuestiones que hayan sufrido las modificaciones, y no todo el contenido del plan.

6. A los efectos de la debida coordinación entre administraciones, la Comisión de Coordinación Intersectorial, dependiente de la Consejería con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá coordinar la emisión de los informes necesarios en los procedimientos de aprobación de los Planes Territoriales, los Planes Especiales Territoriales, los Planes de Suelo Rústico y los Planes Generales Municipales.

Artículo 69. *Publicación, entrada en vigor y publicidad activa.*

1. Con carácter previo a la publicación de la aprobación definitiva, se deberá depositar una copia de todos los instrumentos de ordenación con aprobación definitiva en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en los términos expuestos en el artículo 71 del presente reglamento.

2. Los instrumentos de ordenación territorial y los instrumentos de planeamiento urbanístico entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y de su normativa en el Diario Oficial de Extremadura. Todo ello sin perjuicio de la obligación de publicación derivada de la legislación de régimen local.

En todos estos supuestos, la publicación en los diarios oficiales estará exenta del pago de la tasa correspondiente, por tratarse de actos de publicación obligatoria.

3. Cuando se acuerde la aprobación parcial de un instrumento de planeamiento, la entrada en vigor se producirá únicamente respecto de la parte del instrumento así aprobada y publicada en los términos del anterior apartado. La parte del plan no aprobada únicamente entrará en vigor cuando se proceda a su aprobación y publicación, con anterioridad a su declaración de caducidad.

4. El contenido completo de los instrumentos de ordenación será público. A tal efecto, el contenido documental íntegro del plan se publicará en el portal de transparencia de la administración que lo apruebe.

La documentación podrá ser consultada, de forma presencial, en las dependencias que al efecto establezca la administración competente para su aprobación, sin perjuicio del acceso a la misma a través de su sede electrónica.

Las administraciones públicas competentes para la aprobación de los instrumentos de ordenación deberán tener a disposición de la ciudadanía, a través de su portal de transparencia, la versión consolidada y actualizada del instrumento de ordenación, que incorpore todas las modificaciones y adaptaciones que estén vigentes, con indicación de las determinaciones que se encuentran suspendidas, en su caso. El error en la información podrá determinar la responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se pudieran causar, siempre que concurran los requisitos legales para su exigencia.

5. En la publicación oficial se incorporará el enlace a la dirección electrónica del portal de internet de la respectiva administración, donde figure el texto íntegro y la documentación completa del instrumento de ordenación territorial o urbanística, así como el enlace a la dirección del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 70. *Competencias para la aprobación de los planes de ordenación.*

1. La comunidad autónoma tiene competencia para la aprobación de los siguientes instrumentos de ordenación:

a) Directrices de Ordenación Territorial.
b) Plan Territorial.
c) Plan de Suelo Rústico.
d) Plan Especial de Ordenación del Territorio.
e) Proyectos de Interés Regional.
f) Plan General Estructural.
g) Catálogo. Determinaciones de ordenación estructural.
h) Normas Técnicas de planeamiento.

2. Los municipios tienen competencia para la gestión y ejecución del planeamiento y la disciplina urbanística, así como para la aprobación de los siguientes instrumentos:

a) Plan General Detallado.
b) Plan Parcial.

c) Plan Especial urbanístico.
d) Estudio de Detalle.
e) Catálogo. Determinaciones de ordenación detallada.

3. El órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación, deberá adoptar, de forma motivada, alguna de las siguientes decisiones:

a) Aprobación definitiva del Plan en los términos que viniera redactado.
b) Aprobación definitiva, a reserva de subsanación de deficiencias, cuando las modificaciones a introducir sean de alcance limitado y puedan subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el órgano promotor. La publicación de la aprobación definitiva se supeditará a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados.
c) Aprobación parcial del plan, cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia. El área o determinaciones sobre las que existan objeciones, se quedarán en suspenso hasta la aprobación de la nueva propuesta presentada por parte de la persona o entidad promotora del plan, en atención a las deficiencias que supusieron la suspensión.
d) Suspensión de la aprobación definitiva del plan, por deficiencias expresamente señaladas, por incumplimiento de la legalidad vigente o por determinaciones contrarias al modelo territorial, que deberá subsanar la persona o entidad promotora del plan, sometiéndolo, en su caso, a nueva información pública.
e) Desestimación de la aprobación definitiva del plan cuando contenga determinaciones contrarias a la legislación urbanística o sectorial o a los instrumentos de ordenación territorial que, en todo caso, no puedan ser objeto de subsanación.

4. Cuando el órgano competente para aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento acuerde su aprobación parcial o la suspensión de su aprobación, en los términos del apartado 3 anterior, y no se proceda a la aprobación definitiva, previa subsanación en el plazo de 2 años de las deficiencias observadas, procederá la declaración de caducidad del procedimiento.

a) Cuando la competencia de aprobación definitiva corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo, el procedimiento de declaración de caducidad se iniciará por resolución en la que se constate el transcurso del plazo citado, otorgando un trámite de audiencia al Ayuntamiento, donde podrá hacer constar las circunstancias que han determinado la superación del plazo. La caducidad deberá declararse, salvo que el incumplimiento del plazo no sea imputable a la actuación diligente del Ayuntamiento.
b) Cuando la competencia para la aprobación definitiva corresponda al propio Ayuntamiento, el transcurso del plazo determinará la caducidad automática del procedimiento de aprobación del planeamiento.
Declarada la caducidad, la persona o entidad promotora del plan podrá iniciar nuevamente el procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento.

5. Transcurridos dos años desde la comunicación de las deficiencias conforme al apartado b) del apartado 3, la resolución quedará sin efecto, previa audiencia al Ayuntamiento.
6. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en ejercicio de sus atribuciones observará las siguientes reglas en la evacuación de informes:

a) En los aspectos vinculantes se ceñirán a la supervisión jurídico-legal encomendada en la Ley y en el presente Reglamento.
b) En los aspectos no vinculantes sobre instrumentos de ordenación territorial o urbanística abordarán la supervisión jurídico-legal, con especial análisis de los aspectos que consideren relevantes.

Artículo 71. *Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.*

1. A fin de garantizar la publicidad, disponibilidad y control administrativo de los instrumentos de ordenación y gestión territorial y urbanística se crea el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, dependiente de la Consejería con competencias en dicha materia.

2. En el portal oficial de internet del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura serán objeto de publicación con carácter obligatorio:

a) La documentación íntegra de todos los instrumentos de planeamiento territorial, sean generales, de desarrollo o de intervención directa, así como de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, sean generales, complementarios o de desarrollo, el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento y el resumen ejecutivo no técnico exigido por la legislación estatal en materia de suelo.

b) Los Programas de Ejecución.

c) Los autos, sentencias y resoluciones judiciales, indicando si tienen carácter firme o no, por las que se declare la nulidad de la totalidad o de parte de los instrumentos de planeamiento inscritos, o por las que se adopte la medida cautelar de suspensión de los mismos.

d) Las calificaciones rústicas otorgadas, con independencia del órgano competente.

e) Los acuerdos de suspensión de la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico para proceder a su modificación o revisión, junto con las normas provisionales que se adopten, acordados por la Junta de Extremadura.

f) Los convenios urbanísticos suscritos con personas particulares o con otras Administraciones Públicas

g) Los estatutos de los consorcios urbanísticos que se constituyan.

h) Los estatutos de las Agrupaciones de Interés Urbanístico.

Cuando un instrumento sea de aprobación definitiva municipal, la inscripción implicará el cumplimiento del deber de comunicación previsto en la legislación de Bases de Régimen Local.

3. La incorporación en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en cuanto al inventario de los actos e instrumentos de planeamiento y gestión, cumple una función de publicidad de carácter complementario, en cuanto a su existencia, contenido y fechas de adopción o aprobación.

4. La entrada en vigor del planeamiento objeto de inscripción en el inventario se producirá únicamente, conforme a la legislación urbanística y de régimen local, tras la publicación de los mismos en el Boletín Oficial correspondiente. En caso de disconformidad con los datos publicados en el Boletín Oficial correspondiente, prevalecerán éstos sobre los contenidos en el Registro Único.

5. La incorporación en el Registro no supone en ningún caso un control de legalidad de los actos y documentos inscritos, tan sólo supone la recepción de la documentación en el mismo, para lo cual se emitirá el correspondiente certificado de depósito previo.

6. El procedimiento de inscripción en el Registro Único se ajustará a las siguientes reglas:

a) La solicitud de inscripción se verificará mediante la solicitud telemática del órgano competente, a través del modelo oficial establecido por la Consejería a la que se encuentre adscrito el Registro, acompañada del certificado del acuerdo adoptado y de un ejemplar íntegro del documento.

En el caso de que el formato digital de la documentación en la que se desarrollen las figuras de planeamiento urbanístico y territorial no sea editable, deberá también entregarse la misma documentación en formato digital editable, que deberá acompañarse con una declaración responsable, que acredite la coincidencia con el ejemplar que cuenta con la garantía jurídica de autenticidad e integridad.

Las características de la documentación en formato editable se desarrollará mediante una Orden de la Consejería competente en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

b) Tanto la solicitud de inscripción como los documentos que la acompañen, serán remitidos en todo caso por vía telemática. La documentación debe tener formato electrónico, que permita garantizar la autenticidad, integridad y conservación de los documentos inscritos, así como su consulta. El documento deberá estar firmado electrónicamente por el funcionario o la funcionaria responsable del envío.

c) La documentación deberá respetar las exigencias de la normativa sobre transparencia y protección de datos, por lo que los documentos enviados deberán anonimizar el contenido.

d) En el caso de los instrumentos de planeamiento y de gestión, el órgano competente para acordar su aprobación definitiva procederá, con carácter previo a la publicación oficial de la aprobación definitiva, a remitir al Registro la documentación correspondiente.

La publicación complementaria deberá estar disponible al público en el plazo máximo de 30 días, desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento.

e) La Administración que haya sido parte en procesos judiciales, dará traslado de la decisión judicial en el plazo máximo de 30 días, desde que haya recibido la notificación correspondiente.

f) El resto de actos objeto de publicación, deberán ser enviados en el plazo máximo de 10 días desde su adopción.

7. El acceso al Registro Único será público, y la mera consulta, descarga e impresión de su contenido tendrá carácter gratuito, a través del portal de internet de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Cualquier sujeto podrá solicitar que por el Registro se emita una copia auténtica, electrónica o en papel, de la documentación accesible que forme parte del mismo en los términos fijados por el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La expedición de copias autenticadas o simples podrá ser objeto de las tasas o exacciones que procedan.

Artículo 72. *Suspensión de la vigencia de los planes.*

1. La Junta de Extremadura, a propuesta de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y audiencia durante un mes de los municipios interesados, podrá acordar la suspensión de la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere la Ley y el presente Reglamento, en todo o parte de su ámbito, y acordar su modificación o revisión.

2. En el mismo acuerdo de suspensión, la Junta de Extremadura a propuesta de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio aprobará inicialmente unas normas provisionales de planeamiento que suplan el plan objeto de suspensión, hasta que se apruebe su modificación o revisión. Las normas provisionales serán sometidas a información pública y evaluación ambiental, con carácter previo a su aprobación definitiva por la propia Junta.

TÍTULO III

Régimen del suelo

CAPÍTULO I

Derechos, deberes y régimen de utilización

Sección 1.ª Normas comunes a todas las clases

Artículo 73. *Disposiciones generales.*

1. La utilización del suelo, subsuelo y vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con su clasificación, asegurando que los mismos se utilicen en congruencia con la función social de

la propiedad, y garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas en coordinación con la legislación sectorial. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto en las leyes o instrumentos de ordenación.

2. Las condiciones de uso del suelo y las edificaciones establecidas por el planeamiento territorial y urbanístico no conferirán derecho a las personas propietarias a exigir indemnización, salvo en los supuestos previstos en las leyes.

3. La regulación del régimen de usos del suelo se establecerá por los instrumentos de ordenación, de forma coordinada con todas las administraciones públicas con intereses territoriales, por lo que no será precisa la consulta sectorial en su aplicación, salvo las autorizaciones administrativas sectoriales legalmente reguladas.

4. La participación de la comunidad en las plusvalías y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre las entidades y personas afectadas, se producirán en los términos previstos en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 74. *Derechos y deberes básicos.*

1. Sin perjuicio del régimen que les sea de aplicación por razón de la clasificación, las personas que sean titulares de la propiedad del suelo, edificaciones, construcciones e instalaciones tienen derecho a:

a) El uso, disfrute y la explotación normal del bien en función de sus características y destino que, en todo caso, sea compatible con la ordenación territorial y urbanística.

b) A solicitar con carácter excepcional, autorización para la realización de obras y el desarrollo de usos con carácter meramente provisional y a reserva del desmantelamiento y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal o cuando se promueva la trasformación urbanística de su ámbito, sin derecho a indemnización.

c) A solicitar y obtener información urbanística.

2. Sin perjuicio del régimen que les sea de aplicación por razón de su clasificación, todas las personas que sean titulares de la propiedad del suelo, edificaciones, construcciones e instalaciones tienen el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural, sin realizar actuaciones que contaminen al agua, el aire, el suelo o subsuelo o que sean contrarias a la legislación vigente.

b) Respetar y hacer un uso racional de los bienes de dominio público y de los servicios urbanos.

c) Destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y cumplir los requisitos y condiciones administrativas y técnicas para la ejecución de las edificaciones y el ejercicio de las actividades.

d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y no desarrollar actuaciones prohibidas por la legislación.

Artículo 75. *Subrogación real.*

La transmisión de fincas y construcciones no modificará la situación de la persona que ostente su propiedad respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por actos de ejecución derivados de la misma. La nueva persona titular de la propiedad queda subrogada en los derechos y deberes en el lugar y puesto de la anterior persona propietaria asumidas por ésta frente a la administración competente o ante las Entidades Urbanísticas colaboradoras, en los términos referidos en la legislación básica del estado.

Sección 2.ª Régimen del suelo rústico

Subsección 1.ª Derechos y deberes

Artículo 76. *Derechos de las personas propietarias de suelo rústico.*

Las personas propietarias de suelo rústico tienen derecho al uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza. Se consideran propios de la naturaleza rústica del suelo, usos tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, piscícola o análoga, que se realicen con el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias.

Artículo 77. *Deberes y limitaciones de las personas propietarias de suelo rústico.*

1. Las personas que ostenten la propiedad de suelo rústico tienen los siguientes deberes:

a) Conservar y mantener el suelo y su cubierta vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud pública y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general, incluido el ambiental, evitando la contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, y la contaminación lumínica del cielo.

b) Permitir realizar a la Administración las actuaciones de conservación o restauración necesarias para garantizar la seguridad y salud pública.

c) Para obtener la autorización de edificaciones, construcciones e instalaciones, será requisito indispensable la adecuada integración paisajística, justificada y acreditada técnicamente mediante el estudio de las condiciones iniciales del paisaje, las alternativas realizables y la motivada elección de la solución propuesta. Se contemplarán aspectos visuales, perspectivas, composiciones formales, cromáticas, texturas, valores culturales y tradición constructiva.

d) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

En cualquier caso, el deber de restauración nace por la declaración legal de ruina, salvo que el propietario opte por la completa rehabilitación en los términos del artículo 209.

En el caso de las edificaciones, construcciones e instalaciones sujetas a calificación rústica, se entiende que ha finalizado la actividad una vez transcurrido el plazo acordado en la resolución por la que se otorgue sin haberse renovado. Para dar cumplimiento a dicha obligación, el municipio deberá dictar orden de ejecución, en los términos del artículo 208.

2. Las personas propietarias de suelo rústico tienen las siguientes limitaciones:

a) No podrán realizarse obras, edificaciones o actos de división del suelo que supongan riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

b) Las obras de urbanización están prohibidas en suelo rústico, pudiéndose tan sólo autorizar la ejecución y conservación de sistemas generales o infraestructuras previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

c) Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. Se entenderá que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano, en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes de ordenación territorial o urbanística, cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:

a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.

b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.

c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano.

d) La existencia de tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio, medido en proyección sobre el plano horizontal. Entre estas edificaciones se considerarán en todo caso las de uso residencial y no se considerarán los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción, que se computarán como una sola edificación a efectos del citado recuento.

4. Las prescripciones contenidas en el apartado anterior tienen carácter subsidiario y son de aplicación cuando el planeamiento no regule cada una de ellas de forma expresa y distinta.

Artículo 78. *Construcciones en suelo rústico.*

En suelo rústico, en ausencia de otras determinaciones del planeamiento, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta deberán observar las siguientes reglas:

a) Serán aisladas.
b) Serán adecuadas al uso o explotación a los que se vinculen y guardarán estricta proporción con sus necesidades.
c) Se situarán a una distancia no menor de 300 metros medidos en proyección horizontal del límite del suelo urbano o urbanizable, salvo cuando se trate de infraestructuras de servicio público.
d) Se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.
e) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior.
f) Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje. En el caso de actuaciones sobre bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural o artístico o sus entornos, deberá respetarse el campo visual y la armonía del conjunto.
g) Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar de la finca de menor impacto visual y ambiental y fuera de suelos de alto valor agroecológico; si bien, cuando se trate de almacenamiento o regulación de agua de riego, se dará prioridad a la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.
h) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.

Las prescripciones contenidas en el apartado anterior tienen carácter subsidiario y son de aplicación cuando el planeamiento no regule cada una de ellas de forma expresa y distinta.

Subsección 2.ª Condiciones de usos y autorización

Artículo 79. *Usos y actividades en suelo rústico.*

1. En el suelo rústico se distinguen los siguientes tipos de usos: naturales, vinculados, permitidos, autorizables y prohibidos.
2. Se consideran usos naturales la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, sin incurrir en transformación del mismo y empleando medios técnicos ordinarios, así como los cultivos relacionados con el desarrollo científico agropecuario.
3. Se consideran usos vinculados los siguientes:

a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales, excluyendo la actividad de transformación de productos.
b) Residencial autónomo vinculado a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida. A los efectos del

presente artículo, únicamente se considera residencial autónomo vinculado a la explotación existente, aquellas edificaciones o piezas independientes de las construcciones destinadas a la explotación existente en la finca, que tengan por finalidad servir de alojamiento a las personas de las que necesaria y obligatoriamente dependa aquélla para su mantenimiento efectivo en explotación.

4. Se consideran usos permitidos, los que expresamente determine el planeamiento de entre los siguientes, regulando sus condiciones de implantación, siempre que no precisen autorización ambiental o comunicación ambiental autonómica:

a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga, independiente de la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico, por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales.

b) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación, que deberán ser conforme, en todo caso, con su legislación específica.

c) El aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno; incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.

d) Producción de energías renovables, hasta 5 MW de potencia instalada, así como los usos vinculados a la economía verde y circular, que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que seguidamente se enumeran:

1. Gestión forestal y obtención, tratamiento y primera transformación de biomasa
2. Plantas de tratamiento de biorresiduos-lombricultura
3. Utilización de las cenizas volantes y lodos de depuradoras
4. Instalaciones de tratamiento y revalorización de purines y estiércol
5. Gestión de residuos procedentes de explotaciones agropecuarias y balsas de evaporación
6. Gestión de residuos sólidos urbanos y aguas residuales urbanas
7. Gestión de residuos procedentes de demolición y construcción.

e) Residencial autónomo.

f) Equipamientos e infraestructuras públicos y privados.

5. Se consideran usos autorizables, aquellos usos distintos de los usos naturales y los usos vinculados del suelo, cuando el planeamiento no los catalogue expresamente como permitidos o prohibidos, y, en cualquier caso:

a) los recogidos en los apartados 4. a), b), c) y d) anteriores sobre usos permitidos, cuando requieran autorización ambiental o comunicación ambiental autonómica, cuando afecten a más de un término municipal, cuando se ubiquen en un municipio sin planeamiento o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.

b) El residencial autónomo, en ausencia de planeamiento, o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.

c) La actividad productiva, transformadora, o de almacenamiento, de productos de naturaleza no agropecuaria.

d) Los equipamientos e infraestructuras, en ausencia de planeamiento, o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.

e) La producción de energías renovables, con la excepción recogida en el apartado 4.d) del presente artículo.

6. Se consideran usos prohibidos, los expresamente catalogados así por el planeamiento, por resultar incompatibles con la conservación de las características ambientales, edafológicas, o sus valores singulares del suelo.

Artículo 80. *Autorización de usos en suelo rústico.*

1. Los usos naturales no son objeto de control urbanístico.

2. Los usos vinculados están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso.

3. Los usos permitidos y los usos autorizables, están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso, previa obtención de la calificación rústica. A los efectos previstos en este párrafo, las infraestructuras vertebradoras del territorio, entendiéndose por tales las que tengan por objeto la circulación de personas, bienes, energía o comunicaciones, tales como carreteras, líneas férreas, gaseoductos, las instalaciones de la red de transporte eléctrico primaria o secundaria en los términos en que se definen en la legislación del sector eléctrico y los repetidores o antenas de telecomunicaciones, no se consideran sometidas al procedimiento de calificación rústica.

Artículo 81. *Calificación rústica.*

1. La calificación rústica es un acto administrativo de carácter constitutivo y excepcional, de naturaleza no autorizatoria y eficacia temporal, por el que se establecen las condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la implantación de un uso permitido o autorizable en suelo rústico.

La implantación de nuevos usos en construcciones, edificaciones o instalaciones existentes, legalmente autorizadas, no estará sujeta a calificación rústica siempre que no conlleve alteración del volumen edificado, superficie construida o, en el caso de instalaciones, superficie ocupada o elementos característicos básicos de la misma. No obstante, podrán admitirse incrementos de superficie ocupada o volumen edificado siempre que sean inferiores a un 10% y lo requieran justificadamente las características del nuevo uso, que deberán ser conformes, en todo caso, a la normativa urbanística aplicable.

2. La obtención de la calificación rústica es un requisito indispensable previo a la licencia o comunicación municipal procedente.

3. La competencia para otorgar la calificación rústica corresponde a los Municipios cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la actividad se desarrolle sobre suelo no categorizado como suelo rústico protegido, ni como suelo rústico restringido.

b) Que el uso esté regulado en el planeamiento vigente, con sus correspondientes parámetros de intensidad y condiciones de implantación.

c) Que la actuación no esté sujeta a Autorización Ambiental Integrada o Unificada, a Comunicación Ambiental Autonómica, o a Evaluación de Impacto Ambiental, tanto ordinaria como simplificada.

d) Que el municipio sea un núcleo de relevancia territorial o que, siendo un núcleo de base del sistema territorial forme parte de una asociación o mancomunidad de municipios con Oficina Técnica Urbanística, de las previstas en el artículo 4 del presente Reglamento, que deberá evacuar los informes procedentes.

4. La competencia para otorgar la calificación rústica corresponde a la Junta de Extremadura en los siguientes casos:

a) Sobre suelo rústico protegido o restringido.

b) En ausencia de planeamiento, o cuando el planeamiento existente no regule el uso pretendido, con sus correspondientes parámetros de intensidad y condiciones de implantación.

c) Cuando la actuación esté sujeta a Autorización Ambiental Integrada o Unificada o a Comunicación Ambiental Autonómica, o a Evaluación de Impacto Ambiental, tanto ordinaria como simplificada.

d) En núcleos de base del sistema territorial, que no estuviesen integrados en una asociación o mancomunidad de municipios con Oficina Técnica Urbanística, de las previstas en el artículo 4 del presente Reglamento, que, en su caso, debería evacuar los informes procedentes.

e) Cuando la implantación del uso afecte a más de un término municipal.

5. La calificación rústica tiene un periodo de eficacia temporal limitada y renovable, que, en ningún caso, será inferior al periodo de amortización de las inversiones precisas para materializar los actos sujetos a calificación.

La calificación rústica se consuma por la ejecución de las obras de edificación, construcción e instalación que ampara si bien sus efectos se extienden en el tiempo hasta la finalización del plazo que se fije en la resolución de otorgamiento o renovación. No obstante, en el caso de que se acordare la caducidad de la licencia de obras vinculada a la misma, se produciría de forma automática la caducidad de aquella.

En la resolución por la que se acuerde otorgar la calificación rústica se fijará el periodo de vigencia de la misma que no podrá ser superior a la prevista en la siguiente tabla:

Tipo de elemento	Período de años
Obra civil:	
Obra civil general.	100
Pavimentos.	34
Infraestructuras y obras mineras.	30
Centrales:	
Centrales hidráulicas.	100
Centrales nucleares.	60
Centrales de carbón.	50
Centrales renovables.	30
Otras centrales.	40
Edificios:	
Edificios industriales.	68
Terrenos dedicados exclusivamente a escombreras.	50
Almacenes y depósitos (gaseosos, líquidos y sólidos).	30
Edificios comerciales, administrativos, de servicios y residencial autónomo.	100
Instalaciones:	
Subestaciones. Redes de transportes y distribución de energía.	40
Resto instalaciones.	20

6. La calificación rústica podrá ser obtenida en procedimiento expreso a solicitud de la persona interesada, de forma implícita cuando se trate de actos promovidos por las administraciones públicas, o bien, cuando la declaración de impacto ambiental produzca los efectos de la calificación, conforme a lo previsto en la legislación medioambiental.

7. En los actos promovidos por las administraciones públicas, la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos lleva implícita la calificación rústica del suelo a que afecten, siempre que se cumplan los requisitos normativos precisos para su otorgamiento.

8. En el caso de las edificaciones, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras que deban ser ejecutadas o desarrolladas por personas particulares, la calificación rústica se entenderá implícita, cuando el proyecto de dicha área de servicio haya sido informado favorablemente, por la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Este informe, preceptivo y vinculante deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

9. La calificación rústica contendrá:

a) Las características específicas y condiciones de materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones precisas.

b) El importe del canon a satisfacer, que será provisional hasta que se finalice la obra y será definitivo con la liquidación de las mismas.

c) Las condiciones y características de las medidas medioambientales exigibles para preservar los valores naturales del ámbito de implantación, su entorno y paisaje.

d) El conjunto de deberes que, vinculados a la calificación rústica, sustancien los requisitos impuestos por las administraciones titulares de competencias afectadas.

e) El periodo de vigencia.

f) Relación de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ejecuten para la implantación y desarrollo de usos y actividades en suelo rústico, que deben comprender la totalidad de los servicios que demanden.

g) Representación gráfica georreferenciada de la envolvente poligonal de todos los elementos significativos a materializar sobre el terreno, y del área de suelo vinculada a la calificación.

Artículo 82. *Tramitación de la calificación rústica.*

1. La solicitud de calificación rústica se presentará en el ayuntamiento, acompañada de la documentación establecida en el artículo 85 del presente reglamento.

2. El ayuntamiento, previos informes técnico y jurídico, resolverá sobre la competencia en el plazo máximo de 15 días, comunicando la suspensión del procedimiento de concesión de licencia a la persona interesada y remitiendo, en su caso, al órgano autonómico competente la documentación aportada por la persona o entidad promotora relativa a la calificación.

3. Iniciado el procedimiento, el órgano instructor solicitará los informes preceptivos previstos en la legislación sectorial aplicable y aquellos facultativos que de manera motivada se entiendan necesarios para la resolución del procedimiento, a aquellos órganos de la administración que tengan encomendada la tutela de intereses públicos que pudieran resultar afectados.

4. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud en el registro municipal o desde la fecha en que se haya completado la documentación, sin que se haya notificado la resolución, se entenderá que es desestimatoria. Cuando la competencia para resolver corresponda a la Junta de Extremadura, el plazo de tres meses se computará desde la fecha en que tenga entrada en la Consejería el expediente remitido por el Ayuntamiento.

5. Cuando la resolución corresponda al Ayuntamiento, éste comunicará el resultado a la persona o entidad promotora y al registro único de urbanismo y ordenación del territorio de Extremadura. Cuando corresponda a la Junta de Extremadura, la trasladará al registro único y lo comunicará a la persona o entidad promotora así como al ayuntamiento interesado.

6. El canon se devengará a partir del otorgamiento de la calificación, estableciéndose un plazo máximo para abonarlo de 3 meses desde la notificación del otorgamiento de dicha calificación a la persona o entidad interesada. En caso de no abonarse el canon en el plazo establecido, la calificación obtenida caducará.

7. La persona o entidad promotora deberá inscribir en el Registro de la Propiedad la calificación obtenida, como requisito para la obtención de la autorización municipal, entendiendo esta última conforme a lo dispuesto en el artículo 188.7.c).

8. De modo automático, la caducidad de la autorización municipal vinculada conllevará la caducidad de la calificación rústica.

9. El acto administrativo por el que se acuerde el otorgamiento de calificación rústica cesará de producir efectos si, transcurridos dos años desde la fecha de su notificación, no se hubieren iniciado las obras para las que se hubiera concedido. En la resolución deberá dejarse constancia de dicho plazo sujetando su eficacia a condición resolutoria expresa.

Artículo 83. *Requisitos de la calificación rústica.*

1. La calificación rústica deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley y en este reglamento.

2. El canon a que está sujeto la calificación rústica es una prestación patrimonial de carácter público, de naturaleza no tributaria, que ha de satisfacerse en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actuación de la Administración Pública por la que se confiere el derecho a edificar en suelo rústico. Queda obligada al canon la persona o entidad que figure en la solicitud de calificación rústica.

Las cuantías del canon que debe fijar la calificación rústica para las nuevas edificaciones, construcciones e instalaciones será un mínimo del 2% del importe total de la inversión, considerando la base del presupuesto de ejecución material de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones proyectadas, incluidas las de seguridad, así como de la maquinaria, incluso desmontable, necesaria para el funcionamiento de la actividad, con las siguientes salvedades:

a) Un 5% en usos residenciales, en todo caso.

b) Un 1% en el caso de rehabilitación de los edificios, construcciones o instalaciones tradicionales con una antigüedad de al menos 30 años, en el momento de entrada en vigor de la Ley.

c) Un 1% en el caso de ampliación, mejora o reforma de agroindustrias, así como las actividades relacionadas con la economía verde y circular que deban tener su necesaria implantación en suelo rústico por sus características.

d) En el caso de dotaciones o infraestructuras de titularidad pública, no será aplicable el canon.

3. La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 hectáreas, pudiendo vincularse fincas completas o parte de ellas. Sólo los planes territoriales podrán establecer un valor inferior para este mínimo absoluto.

En el caso de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales con antigüedad no inferior a 30 años en el momento de entrada en vigor de la ley, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera bastante la parcela preexistente siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores.

En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agroindustriales, así como las actividades destinadas a economía verde y circular que deban tener su implantación en suelo rústico, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. Este tipo de instalaciones podrán contar con ocupaciones superiores a las genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente.

4. La superficie de suelo requerida para la calificación rústica quedará vinculada legalmente a las edificaciones, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Mientras la calificación rústica permanezca vigente, la unidad integrada por esos terrenos no podrá ser objeto de división.

5. La calificación rústica de usos autorizables requiere la justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Artículo 84. *Reducción de la superficie mínima exigible.*

Para los usos dotacionales, productivos, agropecuario y terciarios destinados a alojamientos turísticos o estaciones de servicio, en la resolución por la que se acuerde el otorgamiento de la calificación rústica, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los indicadores de sostenibilidad territorial. Será condición imprescindible, para acceder a la disminución de superficie necesaria, la conformidad de la iniciativa sujeta a calificación con la normativa urbanística aplicable, con la única salvedad de los parámetros de ocupación o densidad, antes mencionados. Así mismo deberán justificarse por parte del promotor, en la solicitud, las causas por las que no es posible contar con la superficie mínima.

En los procedimientos de competencia municipal, el órgano competente para resolver la calificación rústica, una vez instruido el procedimiento, inmediatamente antes de la resolución y a instancias del interesado, formulará la solicitud del informe a que se refiere el párrafo anterior dirigido a la Dirección General con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, acompañada de un informe acreditativo del cumplimiento de normativa urbanística y copia del acuerdo plenario, en el que se manifieste la conformidad municipal con la exención del cumplimiento de la exigencia de parcela mínima.

En las calificaciones rústicas producidas por la formulación de declaración de impacto ambiental en los términos previstos en el artículo 71.3 de la Ley 16/2015 de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el informe favorable a la reducción de superficie mínima exigible se comprenderá dentro del informe urbanístico a que se refiere dicho artículo.

En los actos promovidos por las administraciones públicas, que lleven implícita la calificación rústica del suelo al que afecten, el acuerdo de reducción de la superficie mínima también se entenderá implícito en el acto sin necesidad de informe favorable.

En los procedimientos de calificación rústica instruidos por la Comunidad Autónoma, el informe favorable se entenderá implícito en el pronunciamiento que a tales efectos se realice en la resolución de la Dirección General con competencias en materia de urbanismo por la que se otorgue la calificación.

Artículo 85. *Documentación para la tramitación de la calificación rústica.*

La solicitud de calificación rústica deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

1. Proyecto básico, firmado por personal técnico competente, que deberá contener:

a) Memoria, en la que deberá justificarse expresamente su adecuación a la legalidad vigente, incluido el planeamiento territorial y urbanístico en vigor, así como la inexistencia de riesgo de formación de nuevo tejido urbano. Descripción y justificación de la inversión a realizar.

b) Plano de situación de la parcela, a escala mínima 1:10.000, respecto a alguno de los planos del planeamiento vigente.

c) Plano de emplazamiento, georreferenciado, en el que se represente la parcela y el conjunto de instalaciones, obras o edificaciones. Se deberá entregar además, una representación gráfica georreferenciada de la envolvente poligonal de todos los elementos significativos a materializar sobre el terreno y del área del suelo vinculada a la calificación en un archivo digital editable.

d) Planos de planta, alzado y secciones, acotados, de las edificaciones, construcciones o instalaciones proyectadas y existentes, donde pueda comprobarse la superficie ocupada y construida, las alturas y número de plantas.

2. Documentación acreditativa del resultado de la evaluación ambiental, cuando proceda.

3. Estudio de integración paisajística, que deberá contener, en coherencia con el tipo de actuación de que se trate y el paisaje donde se ubique:

a) La descripción de la actuación, su localización e implantación en el entorno, con la correspondiente documentación gráfica.

b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, y una justificación de la solución propuesta.

c) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados.

Artículo 86. *Asentamientos en suelo rústico.*

1. Se entiende por asentamiento en suelo rústico, de uso residencial autónomo o productivo, los ámbitos de suelo, que constituyan una unidad funcional homogénea, en los cuales, existan parcelas, edificaciones, construcciones o instalaciones, que presenten alguna de las siguientes condiciones, según lo establecido en el artículo 15 del presente Reglamento:

a) Estándar de superficie media de parcela destinada a uso residencial autónomo inferior al estándar de sostenibilidad territorial y superior al estándar de sostenibilidad urbana.

b) Estándar de densidad superior al estándar de sostenibilidad territorial e inferior al estándar de sostenibilidad urbana.

c) Estándar de ocupación superior a los estándares de sostenibilidad territorial e inferior al estándar de sostenibilidad urbana.

Estarán adscritos a la categoría de suelo rústico, que en cada caso corresponda, según lo establecido en el artículo 9 del presente reglamento.

Los sectores de estos asentamientos constituirán los ámbitos de reparto de las cargas derivadas de su ordenación y el marco de la entidad autónoma de conservación que habrán de constituir para su mantenimiento las personas titulares de bienes afectados.

Artículo 87. *Asentamientos en suelo rústico de nueva creación.*

Los Planes Territoriales podrán prever la creación de nuevos asentamientos en suelo rústico para el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular. Para ello

delimitarán los correspondientes sectores y fijarán las condiciones para su desarrollo, que en ningún caso supondrá la transformación urbanística del ámbito ni exceder de la estricta dotación de infraestructuras, suficiencia sanitaria, accesibilidad y un impacto ambiental admisible. Para su ejecución y mantenimiento, se requerirá la existencia de una entidad autónoma de conservación, que agrupe a los titulares de derechos afectados.

Artículo 88. *Asentamientos irregulares en suelo rústico.*

1. Los Planes Generales Municipales delimitarán en sectores los asentamientos irregulares existentes en su ámbito para regularizar, ordenándolos, los que consideren viables, y para propiciar la extinción de los que motivadamente juzguen inviables, mediante el establecimiento de medidas a tal fin. A estos efectos se consideran asentamientos irregulares los generados por actos carentes de legitimación, sobre los que no cabe la actuación disciplinaria de restauración. Los asentamientos irregulares viables podrán ordenarse además mediante Planes Especiales Urbanísticos, según lo establecido en el artículo 62 del presente reglamento.

2. Las personas propietarias de terrenos delimitados como asentamientos irregulares en suelo rústico tienen el deber de contribuir a mitigar los efectos negativos que originan para el medio ambiente, mediante el abono de un canon con las siguientes características:

a) Importe igual al 2% del valor catastral de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes.

b) Periodicidad anual.

c) Inicio de la obligación de abono: la anualidad en la que entre en vigor el plan que delimite el asentamiento.

d) Duración de la obligación: hasta la completa ejecución de las determinaciones del Plan Especial de asentamiento correspondiente, previa constitución de la entidad autónoma de conservación.

e) El importe del canon se destinará al patrimonio público municipal, para acometer las medidas ambientales compensatorias que determine la ordenación territorial.

3. Los asentamientos irregulares inviables permanecerán con tal consideración, sujetos al canon correspondiente, hasta su extinción.

4. Los asentamientos irregulares viables se ordenarán y gestionarán mediante planes especiales de asentamiento que contendrán, al menos:

a) La delimitación del ámbito de aplicación con la relación de bienes que deberán integrarse obligatoriamente en la entidad autónoma de conservación.

b) La aplicación de las condiciones previstas en la ordenación territorial y en el plan general municipal.

c) La definición detallada de las infraestructuras que deban ser ejecutadas, que serán las mínimas indispensables y se resolverán de forma autónoma.

d) Las medidas ambientales a adoptar.

e) El estudio de viabilidad económica.

f) El plazo máximo para la ejecución de las actuaciones establecidas en el Plan Especial relacionadas en las letras c) y d) anteriores, que no podrá ser superior a seis años, prorrogables por otros tres.

g) La relación pormenorizada de las calificaciones rústicas comprendidas en su ámbito que hayan de ser otorgadas, incluyendo el contenido especificado para éstas en el artículo 81.9 de este reglamento.

Los sectores de estos asentamientos constituirán los ámbitos de reparto de las cargas derivadas de su ordenación y el marco de la entidad autónoma de conservación que habrán de constituir para su mantenimiento las personas titulares de bienes afectados, al momento de la entrada en vigor del Plan Especial de asentamiento.

5. La entrada en vigor del plan especial de asentamiento llevará implícito el otorgamiento de las calificaciones rústicas, en él previstas. No obstante, estarán sujetas al preceptivo trámite de autorización o comunicación municipal. La relación de las calificaciones rústicas que hayan de ser otorgadas deberá remitirse al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio y al Registro de la Propiedad tras su entrada en vigor.

Las calificaciones rústicas contenidas en el Plan Especial cesarán de producir efectos cuando transcurra el plazo regulado en la letra f) del apartado 4 anterior sin que aquellas actuaciones se lleven a cabo. La pérdida de efectos señalada anteriormente se declarará por resolución expresa del órgano que haya aprobado el plan especial, previa audiencia de la persona interesada y se comunicará a la persona interesada, al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio y al Registro de la Propiedad.

6. Podrán presentarse con el plan especial de asentamiento y ante la administración competente, simultáneamente o con posterioridad, proyectos de reparcelación para adaptar el régimen de propiedad a la realidad existente o pretendida.

Sección 3.ª Régimen del suelo urbano y urbanizable

Artículo 89. *Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable.*

1. En los terrenos clasificados como suelo urbanizable las personas que ostenten la propiedad tienen derecho a:

a) Aplicar el régimen del suelo rústico hasta que se promueva su urbanización.

b) Promover su transformación urbanística mediante la redacción del instrumento de desarrollo, cuando proceda, y la urbanización de acuerdo con lo previsto en la Ley y en el presente Reglamento y en los planes de ordenación.

c) Participar en la ejecución de las actuaciones urbanísticas en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, para urbanizar los terrenos y que alcancen la condición de solar, previa aprobación del instrumento de gestión requerido y la obtención de la autorización correspondiente, de conformidad con el procedimiento regulado en el título IV de la ley.

d) Percibir el correspondiente justiprecio, cuando la administración hubiera determinado el sistema de expropiación o cuando voluntariamente antes de la aprobación del Programa de ejecución hubiera renunciado a intervenir en el desarrollo urbanístico.

e) El aprovechamiento urbanístico susceptible de los terrenos, previo cumplimiento de los deberes asociados a su transformación urbanística.

f) Edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, conforme a las condiciones establecidas en la Ley y en el presente Reglamento.

2. Las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo urbanizable tienen el deber de:

a) Aplicar el régimen del suelo rústico hasta que se promueva su urbanización.

b) Participar en los deberes y cargas derivados de las actuaciones de transformación urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. A tal efecto, deberán ceder gratuitamente el viario público resultante de la ordenación, así como las zonas verdes, espacios libres y suelos para dotaciones públicas locales y generales que defina el Plan General Municipal o el planeamiento de desarrollo en aplicación de los criterios de ordenación urbanística.

c) Entregar al Ayuntamiento la superficie de suelo, libre de cargas de urbanización, precisa para materializar el porcentaje del aprovechamiento del sector fijado por el planeamiento en aplicación de la Ley, en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generadas.

d) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización y la conexión con las redes e infraestructuras urbanas, así como su ampliación o refuerzo de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

Artículo 90. *Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano.*

1. Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano tienen el derecho a:

a) Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

b) Las personas propietarias de suelo urbano carentes de la condición de solar tienen además el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la

condición de solar. Este derecho podrá ejercitarse de forma individual o conjunta con otras personas que ostenten la propiedad de terrenos en las mismas condiciones.

2. Las personas propietarias de suelo urbano tienen el deber de:

a) Edificar solicitando y obteniendo las autorizaciones administrativas preceptivas y, en su caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de la autorización para su ocupación.

c) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.

d) Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano carentes de la condición de solar tienen además el deber de completar a su costa la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo la cesión gratuita al municipio de los terrenos afectados por las alineaciones en proporción no superior al 15% de la superficie de la parcela a edificar, siempre que sobre la parcela restante se pueda materializar el aprovechamiento previsto por el planeamiento, computado sobre la parcela original. En caso contrario, se indemnizará bien el aprovechamiento correspondiente al exceso de superficie cedida sobre el 15%, bien el aprovechamiento no materializable como consecuencia de la cesión superior o inferior al 15%.

Artículo 91. *Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano objeto de actuaciones sistemáticas o simplificadas de nueva urbanización o reforma.*

1. Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano sujeto a una actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, de conformidad con las determinaciones del plan, tienen los mismos derechos y deberes que las personas propietarias del suelo urbanizable salvo en lo relativo a la aplicación del régimen de suelo rústico.

2. Las cesiones de espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de las actuaciones sistemáticas de reforma serán las estrictamente necesarias para cumplir los objetivos del plan dimensionadas, en su caso, en función del incremento de aprovechamiento motivado por el plan.

3. Las personas propietarias de suelo urbano sometido a actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, de conformidad con las determinaciones del plan, tienen derecho a:

a) Colaborar con la Administración en la ejecución y gestión de la actuación mediante la suscripción del correspondiente convenio de ejecución y la creación, en su caso, de una entidad urbanística de colaboración.

b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de los terrenos, previo cumplimiento de los deberes asociados a su transformación urbanística.

c) Edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, conforme a las condiciones establecidas en la Ley y en el presente Reglamento.

4. Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano sometido a actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, tienen el deber de:

a) Participar en los deberes y cargas derivados de las actuaciones de transformación urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, con anterioridad al inicio del mismo. A tal efecto, se cederá gratuitamente el viario público resultante de la ordenación, así como, en su caso, las zonas verdes y otros suelos para dotaciones públicas que defina el Plan General Municipal o el planeamiento de desarrollo en aplicación de los criterios de ordenación urbanística.

b) Entregar al Ayuntamiento, en su caso, la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el porcentaje del aprovechamiento del sector fijado por el planeamiento en aplicación de la Ley y en el presente Reglamento, en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generadas.

c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización.

CAPÍTULO II

Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y urbanizable

Artículo 92. *Áreas de reparto y aprovechamiento medio.*

1. Las áreas de reparto son ámbitos de suelo delimitados por el Plan General Municipal con el objeto de establecer una ejecución justa y racional de las actuaciones de trasformación urbanística, mediante el cálculo del aprovechamiento medio de las mismas. Las áreas de reparto estarán constituidas por uno o varios sectores de suelo urbanizable o suelo urbano, conformando unidades funcionalmente completas.

2. En los núcleos de base del sistema territorial cada sector constituirá un área de reparto. La superficie de los sistemas locales se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada y debidamente calculada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

3. En los núcleos de relevancia territorial las áreas de reparto deben comprender:

a) En suelo urbanizable uno o varios sectores y los sistemas generales no incluidos en ningún sector. La superficie de estos sistemas se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada y debidamente calculada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

b) En suelo urbano se procederá como en el suelo urbanizable sin que sea obligatorio la inclusión de los sistemas generales.

4. La diferencia entre aprovechamientos medios de los distintos sectores de igual uso global no podrá ser superior al 10%.

Artículo 93. *Coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias.*

1. En los núcleos de relevancia territorial, cuando el Plan General Municipal prevea dentro de un área de reparto, usos y tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos muy diferentes por unidad de edificación, en el cálculo del aprovechamiento medio deberá establecer un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado.

2. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad de equidistribución que la fijación de coeficientes debe perseguir.

3. El plan podrá, asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de bonificar aquellas parcelas destinadas a vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública o a otros usos de interés social objeto de incentivos administrativos.

4. El plan deberá motivar la procedencia y cuantía de los coeficientes correctores previstos en los apartados anteriores que establezca.

5. En ausencia de coeficientes de homogeneización o cuando estos no estén actualizados y con la exclusiva finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, las operaciones de reparcelación se verificarán, en todo caso, empleando coeficientes de ponderación concretos y actualizados, sobre la base de un riguroso estudio de mercado para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada aprobada.

Para ello, se aplicará a la superficie edificable correspondiente a los diferentes usos y tipologías, los coeficientes de ponderación relativos derivados de los respectivos valores de repercusión, procediéndose, ulteriormente, a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a las diferentes personas o entidades adjudicatarias en la operación reparcelatoria de acuerdo con sus respectivos derechos. En todo caso, los coeficientes de ponderación tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y formarán parte integrante del mismo.

Artículo 94. *Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano sometido a actuaciones de nueva urbanización o reforma y suelo urbanizable.*

1. El aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de suelo urbanizable es el resultado de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

2. El aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de suelo urbano sometido a actuaciones de nueva urbanización o reforma es el resultado de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, salvo los siguientes casos:

a) En núcleos de base del sistema territorial, el 95%.

b) En sectores incluidos completamente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural, el 100%.

c) En sectores que tengan por objeto la rehabilitación, renovación o regeneración urbana y en las actuaciones de dotación: la suma del aprovechamiento preexistente más el 95% del incremento de aprovechamiento.

Artículo 95. *Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no sujeto a actuaciones de nueva urbanización o reforma.*

El aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de suelo urbano no sujeto a actuaciones de nueva urbanización o reforma es el aprovechamiento o edificabilidad real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre el solar. Las personas que ostenten la propiedad materializarán el aprovechamiento directamente sobre sus solares o tras la normalización de fincas.

TÍTULO IV

La ejecución del planeamiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª La actividad de ejecución

Artículo 96. *La actividad de ejecución.*

1. Actividad de ejecución del planeamiento es la materialización de las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, general o de desarrollo, utilizando para ello el conjunto de procedimientos, técnicas e instrumentos descritos y regulados en la Ley y en el presente Reglamento.

2. La ejecución del planeamiento se rige por los principios básicos de la justa distribución de los beneficios y cargas generados por la ordenación urbanística y por el de la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de aquella, en su caso.

Artículo 97. *Contenido de la actividad de ejecución.*

La actividad administrativa de ejecución de los planes comprende:

1. La determinación por la Administración de la modalidad de ejecución requerida, del régimen de gestión de la actividad y del sistema de ejecución y la tramitación y aprobación, cuando proceda, de los Programas de Ejecución.

2. La organización temporal de la ejecución y del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística o proceda modificarlas.

3. La definición del ámbito físico de la actuación de transformación urbanística mediante la delimitación de unidades de actuación.

4. La ejecución de los sistemas generales que, sin perjuicio de ser ejecutados por gestión directa, podrán ser incluidos o adscritos a Unidades de Actuación Integral o

Simplificada y realizarse en el contexto de las mismas de acuerdo con lo previsto en la Ley y en el presente Reglamento.

5. La conservación de las obras de urbanización y el control de las actuaciones edificatorias.

Artículo 98. *Modalidades de la actividad de ejecución.*

La ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación puede llevarse a cabo conforme a las siguientes modalidades:

1. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización. Son operaciones destinadas a la generación de nuevo suelo urbanizado en forma de solares a partir de suelo carente de urbanización. En función del municipio donde se actúe, de la clase de suelo al que afecte y de la entidad de la operación de transformación, las actuaciones pueden ser:

a) Actuaciones Sistemáticas de nueva urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de relevancia territorial y en suelo urbanizable de cualquier núcleo.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación integral. Cuando no se especifique, se considerará que el sector es una única unidad de actuación.

b) Actuaciones Simplificadas de nueva urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en el suelo urbano de núcleos de base del sistema territorial.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación simplificada, que podrán ser discontinuas. Cuando no se especifique, se considerará que el sector es una única unidad de actuación.

También será la modalidad para la ejecución, en los núcleos de relevancia territorial, de pequeñas actuaciones de transformación urbanística que permitan completar la trama urbana en un ámbito no superior a una manzana. En este caso, el planeamiento deberá justificar la innecesariedad de la modalidad de actuación sistemática de nueva urbanización y determinará, en su caso, las cesiones a la Administración de conformidad con la Ley y el presente Reglamento.

2. Actuaciones de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización. Son operaciones destinadas a la renovación total, ampliación o mejora de la urbanización o de las dotaciones públicas en un ámbito de suelo urbano preexistente en el que se dan procesos de obsolescencia o degradación. En función de la entidad de la actuación y del municipio donde se opere pueden ser:

a) Actuaciones Sistemáticas de reforma, para la actuación dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de relevancia territorial.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación integral, que podrán ser discontinuas.

b) Actuaciones Simplificadas de reforma, para la actuación dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de base del sistema territorial.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación simplificada, que podrán ser discontinuas.

También será la modalidad para la ejecución, en los núcleos de relevancia territorial, de actuaciones de reordenación del tejido preexistente de escasa entidad que afecten a un ámbito no superior a una manzana. En este caso, el planeamiento deberá justificar la innecesariedad de la modalidad de actuación sistemática de reforma y determinará, en su caso, las cesiones a la Administración de conformidad con la Ley y el presente Reglamento.

3. Actuaciones Aisladas. Son actuaciones puntuales que no precisan establecer un sistema, ni la previa aprobación de un programa de ejecución y pueden incluir o no urbanización, ejecutadas en régimen de gestión directa por la Administración o con la colaboración de personas particulares.

Será la modalidad de ejecución del planeamiento en el suelo urbano sometido a pequeñas actuaciones para corrección de alineaciones, culminación de la apertura de un vial u obtención de espacio libre público no incluido en una actuación sistemática o simplificada,

y en la remodelación de la urbanización y espacios públicos preexistentes mediante el correspondiente Proyecto de Obras Públicas, así como para la ejecución de los sistemas generales, no adscritos o incluidos en ámbitos de gestión sistemática, en cualquier tipo de suelo.

Se entiende por Proyecto de Obras Públicas, los proyectos de obras ordinarias, redactados y aprobados conforme a la normativa de la administración interesada, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un plan de ordenación en el ámbito de la actuación.

Se incluyen también en esta modalidad de ejecución las actuaciones de transformación urbanística de dotación, entendidas como operaciones de renovación de la ordenación de ámbitos del suelo urbano que supongan un aumento del aprovechamiento superior al 10% del preexistente y no requieran la reforma o renovación de su urbanización. Estas actuaciones conllevarán el deber de:

a) Ceder los terrenos destinados a las dotaciones públicas necesarias para compensar el incremento de aprovechamiento o su equivalente en metálico.

b) La entrega al Ayuntamiento de la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento del ámbito, fijado por el planeamiento en aplicación de la Ley, en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generadas, o su equivalente en metálico.

4. Actuaciones Edificatorias. Son actuaciones aisladas de nueva edificación o rehabilitación de la existente en suelo urbano, incluso cuando requieran obras de urbanización accesorias para completar los servicios urbanísticos existentes o conectarse a ellos de modo que la parcela adquiera la condición de solar.

5. Cuando la Administración sea propietaria o disponga de todos los bienes y derechos integrados en una unidad de actuación, ya sea de nueva urbanización o reforma, podrá actuar en la modalidad de actuaciones simplificadas.

6. Con carácter general, en los núcleos de relevancia territorial las actuaciones de transformación se llevarán a cabo como actuaciones sistemáticas. No obstante, en suelo urbano el Ayuntamiento podrá, justificadamente, decidir la instrumentación de alguna como actuación simplificada. Inversamente, en los núcleos de base del sistema territorial se aplicará como regla la actuación simplificada, si bien, el Ayuntamiento podrá decidir, en casos concretos, la actuación sistemática.

Artículo 99. *Régimen de gestión.*

La ejecución del planeamiento puede realizarse en alguno de los siguientes regímenes:

1. Gestión directa, que implica la acción directa de las administraciones con competencia en materia urbanística, para el desarrollo de la actuación de acuerdo con uno de los sistemas de ejecución pública.

2. Gestión indirecta, que consiste en la atribución por la administración de la condición de agente urbanizador a una persona física o jurídica, sea o no la propietaria de los terrenos a transformar, para el desarrollo de la actuación de acuerdo con uno de los sistemas de ejecución privada.

Artículo 100. *Sistemas de ejecución.*

Los sistemas de ejecución son los siguientes:

1. En el régimen de gestión directa:

a) Cooperación.
b) Expropiación.

2. En el régimen de gestión indirecta:

a) Compensación.
b) Concertación.

Artículo 101. *Participación privada y dirección y control públicos en la actividad de ejecución.*

1. Las personas o entidades titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervienen en la actividad de ejecución del planeamiento en la forma y términos previstos en la Ley y en el presente Reglamento.

2. Las Administraciones públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigirán, inspeccionarán y controlarán la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con los planes de ordenación y los demás instrumentos y acuerdos aprobados o adoptados para la ejecución de éstos, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

3. Las Administraciones con competencia en materia de urbanismo y ordenación del territorio tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada en el desarrollo de actividad de ejecución del planeamiento.

Artículo 102. *Presupuestos de la actividad de ejecución.*

El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo o simultáneo y respecto de la totalidad de los terrenos a que se refiera de:

a) El planeamiento de ordenación territorial y urbanística idóneo, conforme a la Ley y al presente Reglamento, para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todos los casos.

b) El Programa de Ejecución en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma.

c) El proyecto de urbanización en todos los supuestos. En el caso de actuaciones edificatorias que requieran urbanización, el proyecto podrá formar parte del proyecto de edificación.

d) El proyecto de edificación que legalmente proceda, en el caso de actuaciones edificatorias.

Artículo 103. *Gastos de urbanización.*

1. Los gastos de urbanización a cuyo pago deben contribuir las personas que ostenten la propiedad de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación, por estar éstos afectados legalmente al cumplimiento de los deberes de promoción de dicha actuación, son los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad reducida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo, en su caso, las de potabilización y, en todo caso, las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, la infraestructura de telecomunicaciones, incluida la comunicación telefónica, así como, cualquiera otra que estuviera prevista por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de reparcelación y urbanización, así como de la dirección técnica de las obras.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan a favor de las personas propietarias o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones legalmente ejecutadas que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Costes del realojo y retorno, cuando procedan.

i) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento de ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de ejecución, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos y, en concreto, las infraestructuras de transporte público que requiera una movilidad sostenible, conforme a los criterios sobre movilidad contenidos en el apartado 2 del artículo 11 del presente Reglamento.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y a las personas propietarias de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.

3. Las personas propietarias de los solares resultantes y, en su caso, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por las personas usuarias. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración.

Artículo 104. *Terminación y recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La entrega de las obras de urbanización incumbirá a la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación cuando se trate de obras resultantes de una actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal. En otro caso, a la persona que materialmente las haya ejecutado.

3. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción será de tres meses a contar desde la comunicación al Municipio de la finalización de las obras interesando su recepción, aunque será ampliable hasta en la mitad de dicho plazo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso del plazo máximo aplicable en cada caso sin que se haya producido el levantamiento del acta de recepción, positiva o negativa, de las obras ejecutadas determinará la recepción a todos los efectos por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.

4. La recepción producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de recepción de las obras ejecutadas, la cual expresará el resultado de todas las actuaciones dirigidas a la comprobación de aquéllas. Cuando con motivo de su práctica se observen deficiencias, el acta deberá determinar éstas y fijar un plazo determinado para su subsanación, quedando en suspenso su eficacia hasta que esta última se produzca.

5. Pueden realizarse recepciones parciales de las obras de urbanización del ámbito de actuación, siempre que, a juicio del municipio, la parte recibida pueda ser destinada al uso previsto con independencia funcional de las partes aún por recibir.

Artículo 105. *Conservación de las obras de urbanización.*

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe en todo caso al Municipio. Se exceptúan de esta regla los supuestos de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso mayoritario turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o consistentes en complejos industriales o terciarios de similar carácter, en los que se deberán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por las personas propietarias de terrenos, edificaciones e instalaciones, de manera obligatoria.

2. En las obras de urbanización realizadas en régimen de gestión indirecta y, en todo caso, por personas particulares, el deber previsto en el párrafo anterior comienza en el momento de la recepción definitiva por el Municipio de las correspondientes obras.

3. En las obras de urbanización realizadas por Administraciones o entidades públicas distintas del municipio el deber previsto en el párrafo primero comienza a partir de la entrega efectiva a éste, por la actuante, de las obras de urbanización.

Sección 2.ª Sujetos de la actividad pública y privada

Artículo 106. *Actuación pública y privada.*

1. Corresponderá a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:

a) La actividad de ejecución del planeamiento completa en la modalidad de actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma en régimen de gestión directa, así como en la modalidad de actuación simplificada de nueva urbanización o reforma ejecutada mediante obra pública.

b) La dirección, la supervisión y el control de la actividad de ejecución en la modalidad de actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma en régimen de gestión indirecta.

c) La intervención de la actividad de ejecución de las personas propietarias en las modalidades de actuaciones edificatorias y actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma ejecutadas por personas particulares mediante convenio con la Administración.

2. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en la modalidad de actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma sólo podrán ser realizados por la Administración en régimen de gestión directa y por los sujetos privados legitimados para ello en régimen de gestión indirecta y según el sistema de ejecución elegido, que son:

a) En el sistema de compensación: las personas que ostenten la propiedad de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación.

b) En el sistema de concertación: la persona que resulte seleccionada en el proceso concurrencial para la adjudicación de la ejecución de la actuación sistemática.

3. Las personas particulares, a petición propia y previa creación de una entidad urbanística colaboradora integrada por las personas propietarias de los terrenos sometidos a la actuación de transformación urbanística, podrán intervenir en la ejecución de actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, siempre que así lo decida la administración actuante por considerar que de este modo se agiliza y garantiza la gestión y mediante la aprobación del correspondiente convenio urbanístico de gestión.

No será precisa la constitución de una entidad urbanística colaboradora cuando todos los terrenos pertenezcan a un único propietario, persona física o jurídica. En este supuesto, el propietario suscribirá un convenio de gestión con el municipio con las determinaciones establecidas en este reglamento.

El supuesto de varios propietarios en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad se tratará como si fuera propietario único, siempre que no haya oposición por parte de ninguno de ellos.

4. Los actos de edificación, junto con los de previa o simultánea urbanización para la conversión de parcelas en solares, corresponden a las personas propietarias titulares de derechos suficientes al efecto.

Artículo 107. *Modalidades de gestión directa.*

1. En el régimen de gestión directa la Administración podrá utilizar, en el marco de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local. Todas ellas estarán habilitadas para crear Organismos Autónomos de carácter gerencial y entidades mercantiles de capital íntegramente público, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones. En particular, podrán crear sociedades anónimas según la normativa mercantil vigente para alguno de los fines siguientes:

a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
b) Consultoría y asistencia técnica.
c) Prestación de servicios.
d) Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.

2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior, las Administraciones previstas en este podrán, además:

a) Celebrar convenios interadministrativos de colaboración cuando la actividad a desarrollar no requiera la creación de una organización específica.
b) En concreto, la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura y los municipios podrán convenir la creación de Oficinas Técnicas Urbanísticas.
c) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.
d) Transferir y delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las Administraciones públicas podrán suscribir convenios urbanísticos con sujetos privados para el mejor desarrollo de la actividad urbanística, conforme a lo regulado en el artículo siguiente.

Artículo 108. *Convenios con personas particulares para la ejecución del planeamiento.*

1. La comunidad autónoma y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios con personas particulares, tengan éstas o no la condición de propietarias de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.
2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, cuando proceda, de concurrencia.
3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán según tengan por objeto:

a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su contenido o cumplimiento pueda derivarse o resultar innovación de dicho planeamiento. A los compromisos asumidos por las partes del convenio les será de aplicación la subrogación legal de las terceras partes adquirentes de unidades aptas para la edificación, parcelas, solares o inmuebles.
b) La determinación del contenido de posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas para la viabilidad de lo estipulado.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste. Las estipulaciones previstas en la letra b) del párrafo anterior sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación.

5. Los convenios urbanísticos que deban formar parte de Programas de Ejecución de iniciativa privada se regirán por las normas reguladoras de éstos. No obstante, para todo lo no previsto en dichas normas reguladoras les serán de aplicación las reglas contenidas en los apartados anteriores.

6. Todo convenio deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de requisitos que establezca la legislación de régimen jurídico del sector público.

7. Todas las administraciones públicas deberán comunicar al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, previsto en el artículo 71 del presente Reglamento, el acuerdo aprobatorio de los convenios y su texto definitivo. Independientemente que el Registro será de consulta y acceso público, las diferentes administraciones harán públicos los citados convenios en sus respectivos portales electrónicos de transparencia.

CAPÍTULO II

Las actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 109. *Actuación sistemática de nueva urbanización o reforma.*

1. Se entiende por actuación sistemática de nueva urbanización o de reforma el conjunto de operaciones, tanto de urbanización como jurídicas o económicas, sujetas a la previa aprobación de un Programa de Ejecución, para la transformación del suelo carente de urbanización en suelo urbanizado o para la reforma o renovación de la urbanización del suelo urbanizado, con el empleo de las técnicas y los procedimientos establecidos en la Ley y en el presente Reglamento para cada uno de los sistemas de ejecución. Puede desarrollarse por la administración en régimen de gestión directa o por personas particulares en régimen de gestión indirecta.

2. La actuación sistemática de nueva urbanización o reforma garantiza la distribución equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento entre las personas propietarias de los terrenos incluidos en la unidad de actuación y conlleva la entrega a la administración de los viales, las zonas verdes y demás espacios libres y los suelos para dotaciones públicas establecidos por el planeamiento, así como la entrega al Ayuntamiento, y con destino a patrimonio público de suelo, del suelo libre de cargas sobre el que materializar el porcentaje de aprovechamiento del sector en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento.

Cuando la actuación sistemática sea de reforma, y las características de la actuación imposibiliten el cumplimiento del deber en el ámbito correspondiente, el suelo destinado a la cesión al Ayuntamiento de aprovechamiento con destino a patrimonio público de suelo, puede ser sustituido por su valor en metálico, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo.

Artículo 110. *Unidad de Actuación Integral.*

1. Los sectores delimitados por los instrumentos de planeamiento se podrán dividir en unidades de actuación integral para la ejecución de las actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma. Cada unidad, o conjunto de unidades, de actuación integral sujetas a una única programación deberán incluir los terrenos dotacionales y zonas verdes correspondientes al aprovechamiento materializable sobre los solares que se generen con la obra urbanizadora, de modo que todo ámbito de suelo urbanizado de nueva creación resultado de una única programación esté suficientemente dotado.

2. La Unidad de Actuación Integral opera como el ámbito de referencia en cuyo seno se produce el cumplimiento de los deberes de equidistribución y cesión, con la entrega de los terrenos que corresponden al Municipio, así como el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar la misma; y posibilita, tras la aprobación del instrumento de redistribución dominical, la localización y cuantificación concreta del aprovechamiento que corresponde a

cada persona propietaria o a otras participantes en la operación transformadora y, en su caso, a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

3. La delimitación de las unidades de actuación integral puede estar contenida en:

a) El planeamiento general, cuando éste establezca la ordenación detallada del ámbito sometido a transformación urbanística.

b) El Programa de Ejecución aprobado para el desarrollo del ámbito sometido a transformación urbanística cuya ordenación detallada haya sido establecida por el planeamiento general pero no así la delimitación de la unidad de actuación.

c) El planeamiento de desarrollo integrante de la Propuesta Técnica del Programa de Ejecución, cuando el planeamiento general no contenga la ordenación detallada del ámbito sometido a transformación urbanística.

Asimismo, el Programa de Ejecución podrá modificar justificadamente la delimitación establecida por el planeamiento general, adecuándola a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.

4. Dentro del ámbito de las unidades de actuación integral se incluirán:

a) Las superficies de suelo destinadas a dotaciones y zonas verdes, precisas para asegurar la coherencia y racionalidad de la actuación, que en todo caso deberá cumplir los requerimientos del artículo 14 del presente Reglamento.

b) Las superficies de suelo que las obras de urbanización vayan a transformar en solares edificables.

c) Los terrenos reservados en el planeamiento para la ejecución de los sistemas generales pueden incluirse en las unidades de ejecución integral o adscribirse a ellas. En ambos casos, los terrenos y sus propietarios y propietarias deben considerarse, a todos los efectos, como partes integrantes de las unidades de actuación

5. La delimitación de la unidad de actuación integral deberá realizarse cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Que su perímetro se adecue racionalmente a la estructura urbana y territorial propuesta, incluyendo viarios completos, ejes medios de manzanas o elementos relevantes de la ordenación.

b) Que por sus dimensiones y por las características de su ordenación urbanística sea susceptible de asumir las cesiones de suelo establecidas por el planeamiento.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación, siendo presumiblemente rentables en situaciones normales de mercado.

6. Cada sector podrá ser una única unidad de actuación integral sujeta a una única programación o subdividirse en varias cada una de ellas con una programación distinta y, por tanto, susceptible de ser ejecutada con un sistema de actuación diferente. En este caso, la delimitación de las unidades de actuación se deberá realizar de modo que la diferencia entre los aprovechamientos derivados de la ordenación, entre cada una de ellas, no sea superior al 15% del aprovechamiento medio del sector y quede garantizada, en todo caso, la equidistribución en el ámbito completo del sector o, en su caso, del área de reparto en la que éste se integre.

7. En el suelo urbano las unidades de actuación integral podrán ser discontinuas.

Artículo 111. *Procedimiento de delimitación de unidad de actuación integral.*

1. Independientemente del procedimiento ordinario de delimitación de la unidad de actuación integral en el planeamiento o mediante su inclusión en el programa de ejecución, en todo momento, el Ayuntamiento, a instancia propia o de parte, podrá delimitar una unidad de actuación integral, siguiendo el siguiente procedimiento:

a) La aprobación inicial corresponderá al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

b) El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

c) En el mismo acuerdo de aprobación inicial, el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, debe disponer la apertura de un período de información pública por un plazo mínimo de veinte días. Este acuerdo debe notificarse a los propietarios y propietarias y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

d) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir un informe sobre las alegaciones recibidas, pudiendo el Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del documento aprobado inicialmente.

e) La aprobación definitiva corresponderá al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local. Este acuerdo se publicará, al menos, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará a quienes hayan presentado alegaciones durante el período de información pública.

f) En caso de no presentarse alegaciones ni alternativas durante el periodo de información pública previsto en este apartado, la aprobación inicial podrá ser elevada a definitiva, sin necesidad de más trámite, por el órgano competente para dicha aprobación, debiendo notificarse a las personas interesadas y publicarse en los mismos términos previstos en la letra e) de este apartado.

2. Se seguirá el mismo procedimiento que el establecido en el apartado primero de este precepto para las modificaciones de unidades de actuación integral ya delimitadas.

Artículo 112. *Obtención de terrenos dotacionales y zonas verdes.*

1. Los terrenos afectos a dotaciones y zonas verdes públicas de carácter local incluidos en unidades de actuación integral son de cesión obligatoria y gratuita. La entrega al Ayuntamiento se producirá por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

2. Los terrenos afectos a sistemas generales incluidos o adscritos a unidades de actuación integral se obtendrán mediante cesión obligatoria en el marco de la reparcelación, la entrega al Ayuntamiento se producirá por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

3. No obstante, cuando por razones de interés público interese adelantar su obtención sin esperar al proceso de reparcelación, se podrán obtener:

a) Mediante ocupación directa asignando a los propietarios y propietarias afectados su aprovechamiento en unidades de actuación excedentarias. La cesión se entenderá producida con la inscripción en el Registro de la Propiedad del acta de la ocupación.

b) Mediante ocupación directa y permuta forzosa por terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo con características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda a la persona propietaria de los terrenos. La cesión se entenderá producida con la inscripción en el Registro de la Propiedad del acta de la ocupación.

c) Mediante expropiación. La cesión efectiva se entenderá producida cuando la Administración tome posesión de los terrenos.

En estos dos últimos casos, la Administración se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación que corresponda subrogándose en la posición de la propietaria o del propietario primitivo respecto a la ejecución de la correspondiente programación y por la superficie expropiada o permutada en cada caso.

Artículo 113. *Consulta previa para la determinación del sistema de ejecución.*

1. Las personas particulares podrán formular al Ayuntamiento consulta sobre la viabilidad de la actuación de transformación urbanística de un sector o una unidad de actuación integral. En la solicitud de consulta se especificarán, al menos, la propuesta del sector afectado, la delimitación de la unidad de actuación integral, los plazos indicativos para la total ejecución de la actuación de transformación urbanística, régimen y sistema de ejecución propuestos y cualificación técnica de los consultantes.

2. En el caso de sectores de suelo urbanizable para los que el planeamiento general no haya proyectado la ordenación detallada, la consulta previa propondrá la misma mediante un avance de Plan Parcial, así como las unidades de actuación en las que, en su caso, se pretende dividir el sector y aquella para la que se solicita la determinación de la viabilidad y establecimiento del sistema de actuación.

3. El Ayuntamiento, valorando los aspectos especificados en la consulta, declarará su viabilidad o su inviabilidad en el plazo de dos meses. El acuerdo deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento o de la Consejería competente, según el caso.

4. En el caso de declararse la viabilidad de la actuación de transformación urbanística objeto de la consulta, el acuerdo municipal deberá determinar el régimen de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento, que de ser indirecta establecerá, además, uno de los sistemas de ejecución privada y fijará los criterios y bases orientativas para el desarrollo de la actuación. De resultar elegido el régimen de gestión directa, el acuerdo municipal determinará uno de los sistemas de ejecución pública.

5. Cuando el planeamiento tenga establecidas unas bases orientativas para su ejecución, no será necesaria la consulta previa, en los términos establecidos en el artículo 137 del presente Reglamento.

Artículo 114. *Elección del sistema de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento en la modalidad de actuaciones sistemática de urbanización o reforma exige la redacción del correspondiente Programa de Ejecución, la determinación del régimen de gestión y la elección de uno de los sistemas de ejecución establecidos en la Ley y en el presente Reglamento.

2. El sistema de ejecución se determinará por la Administración, de oficio o a instancia de persona particular y en los términos prescritos en la Ley y en el presente Reglamento, conforme a los siguientes criterios:

a) Si se opta por uno de los sistemas de ejecución en régimen de gestión directa, la resolución debe contener los compromisos de tipo económico y técnico y los plazos y las condiciones que permitan garantizar la ejecución pública de la actuación. La resolución implicará la incoación del procedimiento para la formulación y aprobación del preceptivo programa de ejecución en el sistema de cooperación y del proyecto correspondiente en el sistema de expropiación y autorizará a la Administración a inadmitir a trámite las solicitudes de consulta que se formulen, incluso por las personas propietarias, para el desarrollo de esa unidad de actuación integral.

b) Se determinará el sistema de compensación cuando la consulta previa regulada en el artículo anterior hubiera sido formulada en primer lugar por las personas propietarias de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación comprometidas en la constitución de una agrupación de interés urbanístico.

La determinación del sistema de compensación implicará la obligación para las personas propietarias consultantes de constituirse en agrupación de interés urbanístico y de presentar el correspondiente Programa de Ejecución junto con la restante documentación técnica, garantías y compromisos económicos para asegurar el completo desarrollo de la actuación, todo ello en el plazo de dos meses a contar desde la publicación del acuerdo de determinación del sistema. Cuando se trate de propietario o propietaria única no será necesario constituirse en Agrupación de Interés Urbanístico.

Este plazo, podrá ampliarse, excepcionalmente, por una sola vez y por periodo no superior a un mes cuando, por imposibilidad justificada de constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico en el plazo inicial, así se solicite por las personas propietarias consultantes antes de la finalización del mismo.

Transcurrido este plazo y, en su caso, su prórroga, sin que se hubiera presentado en tiempo y forma toda la documentación exigible por la agrupación debidamente constituida, el procedimiento se entiende paralizado por causa imputable a las personas interesadas, a los efectos de poder acordar la caducidad del mismo en los términos previstos en la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

c) Se determinará el sistema de concertación cuando la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por una o varias personas propietarias de terrenos que no alcancen el 50% de la superficie de la actuación o por la persona interesada que no sea propietaria de terrenos en ella, así como, en todo caso, cuando así lo decida motivadamente el Ayuntamiento.

La determinación del sistema de concertación comportará la apertura de un periodo de dos meses para la presentación en competencia por cualquier persona interesada, tenga o no la condición de propietaria, de la documentación correspondiente a la Propuesta Técnica de un Programa de Ejecución y restantes documentos técnicos y garantías preceptivas para la selección de la persona adjudicataria de la condición de agente urbanizador de la actuación.

Cuando no estuvieran previstas ya en el planeamiento, la resolución por la que se determine el sistema establecerá las bases orientativas de la actuación que determinarán las condiciones objetivas para el desarrollo y la programación de la actividad de ejecución.

Artículo 115. *Bases orientativas de la programación.*

Las bases orientativas a que se refiere la letra c) del número 2 del artículo anterior deberán como mínimo:

a) Definir los servicios públicos mínimos a implantar, indicando las características de los mismos y, en concreto, los relativos a:

1. La red viaria y su conexión con la de su entorno.
2. Las redes de abastecimiento, evacuación y depuración de aguas, con señalamiento de su punto de conexión con las redes existentes y de vertido.
3. La red de alumbrado público, características de luminarias y lámparas, con señalamiento de su punto de conexión con las redes existentes, en su caso.
4. La red de suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones, con señalamiento de su punto de conexión con las redes existentes, en su caso.

b) Determinar los elementos y características de la urbanización y mobiliario urbano, con arreglo, en su caso, a los criterios de normalización que para ellos se encuentren establecidos, jardinería y arbolado, en su caso.

c) Señalar los plazos máximos para presentar todos los documentos técnicos y jurídicos necesarios para la programación, así como los de inicio de las obras, terminación de las mismas y, en su caso, de las de edificación.

d) F ijar los usos pormenorizados compatibles con el uso global establecido y de las diferentes tipologías edificatorias incluidas las de vivienda sometidas a un régimen de protección pública, así como el porcentaje mínimo de viviendas respecto del total a construir en la unidad de actuación que deban quedar sujetas a algún régimen de protección pública.

e) Definir, de modo que quede garantizada una ordenación urbana adecuada e integrada en su entorno, incluso mediante esquemas gráficos, los criterios básicos de organización del espacio público viario y dotacional determinado por la ordenación estructural.

Sección 2.ª Los sistemas de ejecución en régimen de gestión directa

Artículo 116. *Sistema de cooperación.*

1. El sistema de cooperación es aquel en que la Administración actuante asume la condición propia de agente urbanizador público en el desarrollo de una unidad de actuación integral completa. Las personas propietarias aportan el suelo de cesión obligatoria y asumen los gastos derivados de la actuación de transformación urbanística, que es ejecutada por la Administración.

2. La gestión directa por cooperación se aplicará por unidades de actuación integral completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas.

3. El expediente de reparcelación forzosa se entenderá iniciado con la aprobación del Programa de Ejecución, cuyo acuerdo podrá considerar otorgar a las personas que ostenten la propiedad del suelo un plazo no superior a seis meses para que presenten propuesta de reparcelación voluntaria.

4. La Administración actuante podrá exigir el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a las personas titulares de bienes y derechos de la unidad de actuación que hayan de sufragar los costes de urbanización, así como convenir con los mismos aplazamientos del pago por plazo nunca superior a cinco años, que requerirán en todo caso la prestación de garantía suficiente a juicio de la Administración y devengarán el interés legal correspondiente desde que la Administración reciba definitivamente las obras de urbanización.

5. El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio por la Administración actuante. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero.

6. En el sistema de cooperación únicamente pueden formular y ejecutar Programas de Ejecución las siguientes Administraciones y entidades:

a) Los Municipios y cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que unos y otros formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad gestora de la actuación urbanizadora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.

b) La Administración de la comunidad autónoma de Extremadura o cualquiera de los organismos o entidades de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que la comunidad autónoma de Extremadura o estos organismos o entidades formen parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial, como la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras, que tengan por objeto la industrialización o la vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública.

c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones sistemáticas de urbanización.

7. El programa de ejecución sólo podrá ser formulado y ejecutado por la Administración en cualquiera de las formas reguladas en la Ley con las siguientes especificidades:

a) La Propuesta Técnica del Programa de ejecución contendrá el Proyecto de Urbanización.

b) La propuesta de convenio urbanístico será sustituida por una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración para el desarrollo de la actuación urbanizadora.

Artículo 117. *Sistema de expropiación.*

1. El sistema de expropiación es aquel en que la Administración expropia la totalidad o parte de los bienes y derechos incluidos en el ámbito de la unidad de actuación integral y realiza las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2. La Administración podrá acordar motivadamente, antes de proceder a la ocupación de los bienes, derechos y aprovechamientos sujetos a expropiación, liberar de la expropiación determinados bienes, derechos o aprovechamientos mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para la ejecución del planeamiento.

3. El justiprecio de los bienes y derechos afectados se determinará por el procedimiento de tasación conjunta mediante la aplicación de los criterios establecidos por la legislación básica para la valoración por razón de urbanismo.

4. En caso de acuerdo con la persona o entidad expropiada, el pago del justiprecio podrá realizarse mediante la adjudicación diferida de terrenos ya urbanizados de valor equivalente a los bienes expropiados, situados en la misma unidad de actuación integral.

5. La delimitación de unidades de actuación deberá ir acompañada de una relación de las personas propietarias y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente.

6. Cuando en la unidad de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación de los terrenos correspondientes existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la competente, el procedimiento que legalmente proceda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.

7. La Administración podrá otorgar a una persona o entidad concesionaria privada la ejecución del sistema de expropiación, en cuyo caso, dicha concesionaria tendrá la condición de beneficiaria de la expropiación.

Artículo 118. *Procedimiento de liberación de la expropiación.*

1. El procedimiento para que la administración pueda acordar motivadamente, antes de proceder a la ocupación delos bienes, derechos y aprovechamientos sujetos a expropiación, liberar de la expropiación determinados bienes, derechos o aprovechamientos se sujetará a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial corresponderá al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.
b) El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.
c) En el mismo acuerdo de aprobación inicial, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un período de información pública por un plazo mínimo de veinte días. Este acuerdo debe notificarse a las personas propietarias originarias de la unidad de actuación integral que constaran en el Registro de la Propiedad.
d) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir un informe sobre las alegaciones recibidas, pudiendo el Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente.
e) La aprobación definitiva corresponderá al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local. Este acuerdo se publicará, al menos, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará a quienes hayan presentado alegaciones durante el período de información pública.
f) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal.

2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas a la persona beneficiaria, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso urbanizador y edificatorio; y las garantías a prestar por la persona beneficiaria para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas. La resolución liberatoria de la expropiación conllevará, en su caso, la reversión del bien o derecho a su titular.
3. El incumplimiento de las condiciones establecidas para la persona beneficiaria en la resolución liberatoria de la expropiación supondrá, a elección de la Administración actuante y en función de las circunstancias concurrentes, la ejecución forzosa con realización de las garantías prestadas, la aplicación del sistema de cooperación o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida a favor de la Administración de las aludidas garantías en todos los casos.

Artículo 119. *Procedimiento de tasación conjunta.*

Cuando se lleven a cabo actuaciones de expropiación forzosa a través del procedimiento de tasación conjunta, deberán seguirse las siguientes reglas:

a) Mediante el procedimiento de tasación conjunta se fijan de manera razonada los precios de los terrenos afectados por la actuación, según su clasificación y calificación urbanística, estableciendo las hojas de justiprecio individualizado para cada finca, en las que se contendrán el valor del suelo y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que sustente, y las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.
b) Una vez notificada la aprobación del instrumento que legitime la expropiación, si las personas afectadas, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración contenida en su hoja de aprecio, la Administración expropiante debe trasladar el expediente al Jurado Autonómico de Valoraciones para que fije

el justiprecio. En otro caso, el silencio de la persona interesada se considera como aceptación de la valoración fijada en la hoja de aprecio, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

c) El justiprecio de los bienes y derechos a expropiar puede satisfacerse, de acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos o mediante la cesión de aprovechamiento que corresponda a la Administración expropiante, en ambos casos de valor equivalente.

d) El pago o depósito de la valoración establecida en el instrumento que legitime la expropiación, o en su caso la aprobación del documento de adjudicación de terrenos de valor equivalente a las personas expropiadas, habilita a la Administración expropiante para ocupar las fincas previo levantamiento de las correspondientes actas, y produce los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación de los procedimientos para la determinación definitiva del justiprecio ante el Jurado Autonómico de Valoraciones.

Sección 3.ª Los sistemas de ejecución en régimen de gestión indirecta

Artículo 120. *Sistema de compensación.*

1. El sistema de compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de las personas propietarias en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.

2. En el sistema de compensación la persona propietaria única de los terrenos incluidos en la unidad de actuación integral o las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie de la misma, integrados en este caso en una agrupación de interés urbanístico, aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones establecidos en el Programa de Ejecución aprobado, asumiendo la condición de agente urbanizador.

3. La agrupación de interés urbanístico a que se refiere el número anterior, en nombre y por cuenta de las personas que ostenten la propiedad que formen parte de ella y para quienes actúa, asume las prerrogativas y obligaciones propias de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador de la actuación, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

a) Integrar a las personas propietarias de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa.

b) Tener por objeto la adjudicación de un Programa de Ejecución.

c) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de las personas propietarias integradas. La afectación de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser anotada en el Registro de la Propiedad.

d) Reconocer a las personas propietarias de terrenos no fundadoras, el derecho a adherirse a la agrupación en las mismas condiciones y análogos derechos que éstas. Para ello, tras la constitución de la agrupación, se les comunicará dicha facultad en su domicilio fiscal adjuntándose a la comunicación copia de los estatutos. A partir de la recepción de la comunicación, las personas receptoras dispondrán de un plazo de 20 días para optar por la integración en la agrupación. El transcurso de dicho plazo no impedirá a las personas propietarias no adheridas hacerlo con posterioridad, pero habilitará a la agrupación a ejercer respecto de ellas las prerrogativas propias de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

4. Se determinará el sistema de compensación por propietario único, cuando la consulta hubiere sido formulada por el único propietario de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de actuación integral, ya sea persona física o jurídica, sin necesidad de constituirse posteriormente en una Agrupación de Interés Urbanístico.

Igualmente se considerará propietario único, cuando la totalidad de los terrenos del ámbito a desarrollar pertenezcan a una comunidad en proindiviso, siempre que no haya oposición por parte de ninguno de ellos.

Artículo 121. *Sistema de concertación.*

En el sistema de concertación la persona adjudicataria de la ejecución de la actuación sistemática de nueva urbanización o reforma asume y lleva a cabo la ejecución en la condición de agente urbanizador y en los términos del Programa de Ejecución aprobado al efecto, obteniendo su retribución de las personas propietarias afectadas por la actuación.

CAPÍTULO III

Actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma

Artículo 122. *Actuación simplificada de nueva urbanización o reforma. Unidad de actuación simplificada.*

1. Se entiende por actuación simplificada de nueva urbanización o reforma el conjunto de operaciones no sujetas a previa aprobación de un Programa de Ejecución necesarias para completar la urbanización o el nivel de dotaciones de un sector de suelo urbano.

2. Las obras que sean de urbanización se ejecutarán en régimen de gestión directa por la administración, aunque en caso de acuerdo, suscrito en el correspondiente Convenio de Gestión, podrán ser ejecutadas por una entidad urbanística colaboradora integrada por las personas propietarias de los terrenos afectados o beneficiarias de la actuación urbanística.

3. El ámbito físico de la actuación simplificada de nueva urbanización o reforma se determinará mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Simplificada dentro de un sector, que se constituirá en el área de referencia para la equidistribución de beneficios y cargas y, en su caso, cesión de suelos con destino dotacional, y para el establecimiento de las cuotas de urbanización a satisfacer por las personas propietarias de los bienes afectados o beneficiadas por la actuación.

4. La delimitación de las unidades de actuación simplificadas deberá incluir todos los terrenos objeto de transformación o reforma y podrá estar contenida en los Planes Generales Municipales o en los instrumentos de desarrollo o de gestión, o bien efectuarse por el municipio, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo común de 20 días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y la sede electrónica municipal.

5. Cuando las características de la actuación imposibiliten el cumplimiento, en el ámbito correspondiente, del deber de entrega al Ayuntamiento del suelo libre de cargas sobre el que materializar el porcentaje de aprovechamiento del ámbito en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, si procediera, puede ser sustituido por el valor en metálico de dicho suelo, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo y con destino, en todo caso, a patrimonio público de suelo.

6. En los municipios con planeamiento no adaptado a la Ley, se podrán delimitar unidades de actuación simplificadas a través del instrumento adecuado a la entidad de la actuación de transformación urbanística a realizar, proyecto de urbanización, proyecto de reparcelación o proyecto de normalización de fincas. La unidad de actuación simplificada actuará exclusivamente como ámbito de referencia bien, para la sujeción al pago de las cuotas de urbanización, bien para el reparto de aprovechamientos o para la adecuación de las fincas a la ordenación prevista en el planeamiento.

Artículo 123. *Procedimiento de delimitación de unidades de actuación simplificadas.*

1. Conforme a lo previsto en el artículo 122.4 del presente Reglamento, cuando las unidades de actuación simplificadas no se encuentren contenidas en los Planes Generales Municipales o en los instrumentos de desarrollo o de gestión, el Ayuntamiento podrá delimitar, a instancia propia o a instancia de parte interesada, una unidad de actuación simplificada en todo momento, siguiendo el siguiente procedimiento:

a) La aprobación inicial corresponderá a la Alcaldía o, en su caso, al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

b) El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

c) En el mismo acuerdo de aprobación inicial, la Alcaldesa o el Alcalde, o el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, debe disponer la apertura de un período de información pública por un plazo mínimo de veinte días. Este acuerdo debe notificarse a las personas propietarias que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

d) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir un informe sobre las alegaciones recibidas, pudiendo el Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente.

e) La aprobación definitiva corresponderá a la Alcaldía o, en su caso, al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local. Este acuerdo se publicará, al menos, en el Boletín Oficial de la Provincia, y en la sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará a quienes hayan presentado alegaciones durante el período de información pública.

f) En caso de no presentarse alegaciones ni alternativas durante el periodo de información pública previsto en este apartado, la aprobación inicial podrá ser elevada a definitiva, sin necesidad de más trámite, por el órgano competente para dicha aprobación, debiendo notificarse a las personas interesadas y publicarse en los mismos términos previstos en la letra e) de este apartado.

2. Se seguirá el mismo procedimiento que el establecido en el apartado primero de este precepto para las modificaciones de unidades de actuación simplificadas ya delimitadas.

Artículo 124. *Obtención de terrenos dotacionales y zonas verdes.*

Los suelos afectos a dotaciones y zonas verdes públicas de carácter local comprendidos en el ámbito de una actuación simplificada de nueva urbanización se obtendrán por la Administración actuante, en virtud de:

a) Cesión mediante compromiso asumido en el convenio urbanístico que deberá suscribirse entre la Administración y las personas propietarias afectadas.

b) Cesión por determinación del proyecto de reparcelación, voluntaria o forzosa, aprobado.

c) Expropiación por la Administración actuante.

Artículo 125. *Gestión y ejecución de la urbanización y pago de las obras de urbanización.*

1. Las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de una actuación simplificada de nueva urbanización y beneficiarias de ésta deberán costear las obras que sean de urbanización mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización.

2. Las cuotas de urbanización se fijarán en el convenio urbanístico suscrito, en el proyecto de reparcelación o en el propio proyecto de urbanización o de obras públicas redactado al efecto.

3. La Administración actuante podrá disponer el pago aplazado de las cuotas hasta un máximo de diez años, previa constitución de las garantías que procedan.

4. En cualquier caso, los solares edificables resultantes de la urbanización quedarán afectos con carácter real al pago de las cuotas de urbanización.

CAPÍTULO IV

Otras formas de ejecución del planeamiento

Sección 1.ª Ejecución de los sistemas generales

Artículo 126. *Obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales.*

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá según las determinaciones establecidas en función de la modalidad de ejecución.

a) Cuando esté incluido o adscrito a un sector o unidad de actuación integral, en virtud de cesión obligatoria, con ocasión de la reparcelación para la justa distribución de los beneficios y cargas en la correspondiente unidad de actuación.

b) Cuando estando adscrito a un sector o unidad de actuación sea necesario anticipar su obtención al proceso de reparcelación, mediante expropiación, ocupación directa o permuta forzosa. Efectuada la expropiación o permuta forzosa, la administración expropiante se incorporará a la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada, en los términos establecidos en el artículo 112 del presente Reglamento.

c) Cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos, se obtendrán por expropiación o permuta forzosa.

d) Cuando esté incluido o adscrito a una unidad de actuación simplificada, se obtendrá por expropiación.

2. Si el sistema previsto por el planeamiento para la obtención del suelo destinado a sistemas generales es el de expropiación, ocupación directa o permuta forzosa, ésta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución. Transcurrido dicho plazo sin efecto, el procedimiento se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por la persona propietaria afectada o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, las personas propietarias pueden presentar sus correspondientes hojas de aprecio, y transcurridos tres meses sin que el Ayuntamiento notifique su aceptación o bien sus hojas de aprecio contradictorias, las personas que ostenten la propiedad pueden dirigirse al jurado de valoraciones para que fije el justiprecio correspondiente. La valoración debe entenderse referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.

3. Las obras correspondientes a los sistemas generales se realizarán en régimen de gestión directa por la Administración, como obras públicas; o en régimen de gestión indirecta por las personas propietarias o la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, cuando así se establezca por el planeamiento.

Sección 2.ª La expropiación forzosa asistemática

Artículo 127. *Objeto.*

1. Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:

a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

b) Sustituir a las personas propietarias del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

2. Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta desarrollado en este reglamento.

3. A solicitud de la persona interesada, la Administración actuante podrá, previo trámite de información pública, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento, según lo establecido en el artículo 117 del presente Reglamento.

Artículo 128. *Requisitos y efectos.*

1. La ejecución de las actuaciones aisladas de expropiación requiere:

a) Que su ámbito se delimite por un instrumento de planeamiento urbanístico o, en su defecto, por un Proyecto de Expropiación aprobado conforme al procedimiento que se determina reglamentariamente.

b) Que el Proyecto de Expropiación incluya la relación de personas propietarias y demás personas titulares afectadas por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar.

c) En particular, cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto ejecutar los sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, que el instrumento de planeamiento o, en su defecto, el Proyecto de Expropiación las defina así y califique los terrenos necesarios con dicha finalidad.

2. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación produce los siguientes efectos, en cuanto no se deriven del planeamiento urbanístico previamente aprobado:

a) La declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos.
b) La necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.

Sección 3.ª La ocupación directa y la permuta forzosa

Artículo 129. *La ocupación directa.*

1. El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones públicas.
2. La ocupación directa consiste en el reconocimiento a la persona propietaria de estos terrenos, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación integral de suelo urbano o de suelo urbanizable, en la que el aprovechamiento permitido por el planeamiento exceda del que corresponda a las personas propietarias de aquella. En dicha unidad, la persona propietaria ocupada se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.
3. Requisitos de la ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa:

a) Que esté aprobado el instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación en la que haya de integrarse la persona propietaria de los terrenos afectados por la ocupación. No obstante, este requisito podrá excusarse si dicha persona propietaria accede a ello.
b) Que los terrenos que se vayan a ocupar estén calificados como dotaciones públicas y se determine el aprovechamiento urbanístico que les asigne el planeamiento y corresponda a la persona propietaria de aquellos.

4. Las actuaciones aisladas de ocupación directa deben iniciarse antes de transcurridos cinco años desde la entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada.
5. La ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa produce los siguientes efectos:

a) El levantamiento del acta de ocupación directa produce los efectos propios de la reparcelación.
b) Las cargas o derechos existentes sobre las fincas ocupadas pueden quedar liberadas, recibiendo sus titulares aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación la persona propietaria de la finca y las personas titulares de las cargas presentan escritura pública otorgada por ellas en la que se repartan el aprovechamiento de la finca ocupada a título de dominio. En tal caso, todas ellas tienen la consideración de propietarias al efecto de hacer efectivo su derecho en la unidad de actuación en que han de integrarse.
c) Las personas propietarias afectadas por la ocupación directa tienen derecho a indemnización por ocupación temporal, conforme a la legislación del Estado, desde el levantamiento del acta de ocupación hasta la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación de la unidad de actuación en la que se hayan integrado.

6. La tramitación de actuaciones aisladas de ocupación directa debe ajustarse al siguiente procedimiento:

a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial del órgano competente del Ayuntamiento, adoptado de oficio o a instancia de persona interesada o de la Administración competente para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones públicas.

b) El acuerdo de aprobación inicial deberá contener la relación de terrenos que se vayan a ocupar, sus propietarias y propietarios, el aprovechamiento que corresponda a cada uno de ellos y las unidades de actuación en las que deban integrarse y ha de publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento y notificarse a dichos propietarios y propietarias, otorgándoles un plazo de audiencia de un mes, así como al Registro de la Propiedad.

c) Terminado dicho plazo de audiencia, previa resolución de las alegaciones presentadas en su caso, procederá a la aprobación definitiva de las relaciones de bienes y derecho objeto de ocupación.

d) En la resolución de aprobación definitiva, se hará constar expresamente la fecha, hora y lugar en lo que tendrá lugar el levantamiento del acta de ocupación, para lo cual deberá haber alcanzado firmeza en vía administrativa la resolución por la que se apruebe definitivamente la ocupación directa

e) En el acta de ocupación, deberán hacerse constar las siguientes circunstancias:

1.ª Datos de identificación de las personas titulares de derechos sobre las fincas ocupadas.

2.ª Resultado del trámite de audiencia a dichas personas titulares.

3.ª Descripción escrita y gráfica de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación directa, indicando la superficie ocupada, su aprovechamiento y los datos registrales, incluidas las cargas que hayan de cancelarse por ser incompatibles con el planeamiento.

4.ª Unidad de actuación en la que haya de hacerse efectivo el aprovechamiento.

f) Cuando existan propietarias y propietarios desconocidos, no comparecientes, personas incapacitadas legalmente sin persona que los represente, o cuando se trate de propiedad litigiosa, las actuaciones señaladas deben practicarse con intervención del Ministerio Fiscal.

g) El Ayuntamiento debe expedir a favor de cada persona propietaria certificación del acta de ocupación, remitiendo copia al Registro de la Propiedad para inscribir a favor del Ayuntamiento la superficie ocupada y a favor de las personas propietarias el aprovechamiento de las fincas ocupadas, a cuyos folios se trasladarán todos los asientos vigentes de las mismas.

Artículo 130. *La permuta forzosa.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales o locales podrán obtenerse también mediante la permuta forzosa con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo y que sean de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico subjetivo que corresponda a la persona propietaria, salvo que ésta aceptase voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

2. La permuta forzosa de terrenos requiere que medie acuerdo con la persona que sea la titular de la propiedad y que se determine previamente:

a) El aprovechamiento urbanístico que corresponde a la persona propietaria afectada.

b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados por los ocupados y en los que se pueda materializar todo o parte del aprovechamiento urbanístico de éstos.

c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en los mismos.

3. La permuta forzosa de terrenos debe iniciarse antes de transcurridos cinco años desde la aprobación del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada.

4. La tramitación del procedimiento de permuta forzosa se sujetará a las mismas reglas que las previstas para la ocupación directa, con las adaptaciones que resultasen necesarias.

CAPÍTULO V

Instrumentos y técnicas para la gestión urbanística

Sección 1.ª Los programas de ejecución

Artículo 131. *Programa de Ejecución.*

1. El programa de ejecución es el instrumento de gestión urbanística que identifica y organiza la concreta actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, para lo que delimita definitivamente el ámbito espacial objeto de la actuación y las condiciones de su desarrollo.
2. El Programa de Ejecución puede englobar una o varias unidades de actuación integral.
3. La aprobación del Programa de Ejecución determina el cambio del régimen urbanístico aplicable al suelo al que afecta.

Artículo 132. *Contenido funcional del Programa de Ejecución.*

1. El Programa de Ejecución tendrá el siguiente contenido funcional:

a) Describirá las obras de urbanización a realizar con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.
b) Establecerá el plazo total de ejecución de la actuación sistemática de nueva urbanización o reforma y el calendario de su desarrollo, especificando los plazos parciales de conclusión de sus distintas fases, trabajos o gestiones. A estos efectos, se considerarán las siguientes determinaciones y limitaciones:

1. El Programa de Ejecución entrará en vigor al día siguiente al de la publicación de su aprobación en el Diario Oficial de Extremadura.
2. El inicio de su ejecución material se producirá dentro del primer año de su vigencia, durante el cual deben aprobarse el Proyecto de Urbanización de la actuación, si no se aprobó con el Programa de Ejecución y aprobarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación.
3. El plazo de ejecución de la actuación de urbanización, que finaliza con la formalización del acta de recepción positiva, no podrá ser superior a cinco años desde el comienzo de las obras. Por causas excepcionales y previo informe motivado favorable de la Administración Actuante podrán aprobarse, no obstante, Programas de Ejecución con plazos más amplios o prórrogas de los plazos inicialmente establecidos.

c) Garantizará el cumplimiento de sus previsiones, según el régimen de gestión de la actuación, mediante:

1. En el régimen de gestión directa: crédito retenido con cargo al presupuesto de la Administración actuante por importe equivalente a la totalidad de los gastos de urbanización estimados para la ejecución de la actuación urbanizadora correspondiente.
2. En el régimen de gestión indirecta: garantía financiera o real, prestada y mantenida por quien actúe como agente urbanizador, por importe igual al 7% del coste de las obras de urbanización, excluidos los impuestos, si bien dicho porcentaje podrá reducirse en proporción al mayor importe de los costes de la actuación urbanizadora cuando en actuaciones de nueva urbanización o de reforma o renovación de la urbanización se justifique la existencia de superiores costes de urbanización que en las actuaciones similares y el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al valor medio en actuaciones similares, sin que pueda acordarse un importe inferior al cinco por ciento del coste de las obras de urbanización, excluidos los impuestos.

Esta garantía será incautada al agente urbanizador en el caso de incumplimiento culpable de las previsiones del Programa de Ejecución.
Las garantías referidas se prestarán en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la contratación del sector público.
2. Cuando programe una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, justificará la viabilidad económica de la actuación.

Artículo 133. *Contenido documental del Programa de Ejecución.*

El programa de Ejecución contendrá los siguientes documentos:

1. Propuesta Técnica, que contendrá un documento en el que se exprese la asunción de la ordenación detallada incluida en los planes de ordenación; o bien una propuesta de ordenación detallada alternativa o definitoria si no estuviese definida, concretada en un Plan Parcial o Plan Especial urbanístico, y el anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1.º Definición y esquema de las obras de urbanización y de las conexiones con las redes exteriores municipales con el suficiente nivel de detalle para poder determinar su coste total, cuyo presupuesto se incluirá en la plica jurídico-económica en el sistema de concertación.

2.º Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

3.º Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos (suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica, de gas, de telefonía y datos), fuentes de suministro y suficiencia de los mismos, características mínimas de los servicios y modo de obtención y financiación.

4.º Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa de Ejecución o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5.º Capacidad de servicio de la red viaria, necesidad de plazas de aparcamiento y condiciones de accesibilidad.

6.º Las directrices para la implantación de los demás servicios y elementos de la urbanización, del mobiliario urbano, obras de jardinería y señalización urbana.

Sin perjuicio de lo anterior, la Propuesta Técnica podrá venir integrada por un Proyecto de Urbanización, siendo obligatorio en el supuesto de aplicación del sistema de cooperación.

2. Proposición jurídico-económica que comprenda el desarrollo de las relaciones entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y las personas propietarias y la estimación de los gastos de urbanización indicando el beneficio empresarial de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador. Cuando se programe una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, incluirá una memoria en la que se justifique la viabilidad económica de la actuación de acuerdo con las determinaciones de la legislación estatal de suelo en materia de la garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

3. Propuesta de convenio urbanístico, a suscribir entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, la Administración actuante y, en su caso, las personas propietarias afectadas que acepten colaborar con la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, en el caso de régimen de gestión indirecta con aplicación de cualquiera de los sistemas de ejecución privada.

En el caso de régimen de gestión directa con aplicación del sistema de cooperación, este convenio será sustituido por una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración actuante.

Artículo 134. *Iniciativa del Programa de Ejecución.*

Podrán formular y promover Programas de Ejecución:

a) Los Municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.

b) La Junta de Extremadura o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la

promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones de urbanización que fomenten la industrialización o la vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública.

c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.

d) Las personas físicas o jurídicas, sean o no propietarias de los terrenos, individualmente o constituidas en una agrupación de interés urbanístico. En este caso, será preceptiva la consulta previa al Municipio de acuerdo con lo establecido en el artículo 113 del presente Reglamento, salvo que se tramite por el procedimiento simplificado del Programa de Ejecución en gestión indirecta.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Ejecución podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas, conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas, pudiendo, además, formular consulta y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Artículo 135. *Tramitación del Programa de Ejecución en los sistemas de compensación y cooperación.*

La aprobación de los Programas de Ejecución en los sistemas de compensación y cooperación se llevará a cabo mediante las siguientes reglas:

a) La presentación del Programa de Ejecución corresponde, en el sistema de compensación, a la persona propietaria única o a la agrupación de interés urbanístico, en los términos recogidos en el artículo 120 del presente Reglamento, en el sistema de cooperación, a la Administración actuante, distinta de la municipal, en los términos recogidos por el artículo 116 del presente Reglamento.

b) Corresponde al órgano municipal competente, conforme a la legislación sobre régimen local, comprobado que el Programa de Ejecución reúne los requisitos exigidos, mediante informes técnico y jurídico redactados al efecto, acordar su aprobación inicial tal como fue presentado o con las modificaciones que procedan, y la apertura de un período de información pública de un mes. Este acuerdo debe publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento y notificarse a las personas propietarias y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no inmatriculadas, a las personas titulares que consten en el Catastro. La aprobación inicial del Programa de Ejecución deberá producirse antes de tres meses desde su presentación con su documentación completa, transcurridos los cuales puede entenderse desestimada.

c) Si, conforme a lo previsto en el artículo 133 del presente Reglamento, la Propuesta Técnica del Programa de Ejecución presentado integrara una propuesta de ordenación detallada alternativa o definitoria si no estuviese definida, la aprobación inicial del Programa de Ejecución decidirá también acerca de la aprobación inicial de la propuesta de ordenación pormenorizada. La aprobación definitiva del planeamiento de ordenación pormenorizada deberá producirse con anterioridad a la aprobación definitiva del Programa de Ejecución. En este caso, el plazo máximo para la aprobación definitiva del programa de ejecución se ampliará en lo necesario para permitir la aprobación previa del plan parcial.

d) El acuerdo de aprobación inicial del Programa de Ejecución puede suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas, en el ámbito de las unidades de actuación que tenga por objeto, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del Programa de Ejecución, o en su caso del Proyecto de Reparcelación.

e) Concluida la información pública, corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local la aprobación definitiva del Programa de Ejecución en el plazo de dos meses, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento y notificarse a las personas citadas en la letra b) y a quienes hayan presentado alegaciones.

Artículo 136. *Tramitación del Programa de Ejecución en el sistema de concertación.*

1. La aprobación de los Programas de Ejecución en el sistema de concertación se llevará a cabo mediante las siguientes reglas:

a) Una vez determinado el sistema de concertación en los supuestos establecidos en la letra c) del artículo 114.2 del presente Reglamento, el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local acordará la apertura de un periodo de dos meses para la presentación en competencia por cualquier persona interesada, tenga o no la condición de propietaria, de la documentación correspondiente a la Propuesta Técnica del Programa de Ejecución y restantes documentos técnicos y garantías preceptivas para la selección de la persona adjudicataria de la condición de agente urbanizador de la actuación.

Cuando no estuvieran previstas ya en el planeamiento, la resolución por la que se determine el sistema establecerá las bases orientativas de la actuación que determinarán las condiciones objetivas para el desarrollo y la programación de la actividad de ejecución.

b) Concluido el plazo de dos meses, la Alcaldesa o el Alcalde abrirá un período de información pública de un mes que se anunciará mediante edicto publicado en el «Diario Oficial de Extremadura», advirtiendo de la posibilidad de presentar propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas en competencia. Será preceptiva la notificación a las personas propietarias y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no inmatriculadas, a las personas titulares que consten en el Catastro.

c) Todas las proposiciones jurídico-económicas deberán acompañarse de acreditación de la constitución de una garantía provisional, cuyo importe será del 3% del coste previsto de las obras de urbanización. Esta garantía provisional será retenida a la persona adjudicataria, que deberá complementarla hasta llegar al importe definitivo recogido en el artículo 132 del presente Reglamento, y les será devuelta a las restantes personas interesadas que la hayan constituido.

d) El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del último plazo de información pública. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública administrativa.

Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por las personas interesadas durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Las personas o entidades competidoras, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

e) A la vista de lo anterior, el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local aprobará el Programa de Ejecución mediante la opción por una de las propuestas técnicas, de las proposiciones jurídico-económicas y de las propuestas de convenio urbanístico presentadas, con las modificaciones parciales que, en su caso, estime oportunas.

2. A los efectos de la letra e) del apartado anterior se preferirá la propuesta técnica que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución; así como la proposición jurídico económica que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; la que prevea la construcción de más viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio u otros usos de interés social a los que sea aplicable, por cualquier título, cuando menos un régimen de precio tasado de venta o alquiler; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de personas propietarias afectadas por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquéllas se pretendan arbitrar a costa del interés público.

3. El Ayuntamiento podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas, por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo no aceptar la transformación urbanística, convocar concurso sobre la base de unas condiciones urbanísticas definidas o proceder, en su caso, a la ejecución mediante gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

Los acuerdos municipales al respecto deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en los apartados anteriores, atemperándolas a las circunstancias propias de cada actuación. En todo caso, dichos acuerdos habrán de ser congruentes con la respuesta a la consulta regulada en el artículo 113 del presente Reglamento.

4. Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa de Ejecución aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del agente urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

Asimismo, en el caso que la persona o entidad promotora de la propuesta técnica que sirva de base para la aprobación del Programa de Ejecución no resulte adjudicataria del mismo, siempre que sea una alternativa propia y original, podrá subrogarse en el lugar y puesto de la persona adjudicataria particular elegida, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestas a ésta. La subrogación deberá solicitarse del Municipio dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

No será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior cuando la primera persona adjudicataria haya sido seleccionada atendiendo a las mayores posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas que hubiera ofrecido y garantizado.

5. La persona adjudicataria deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes. No obstante, podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ella ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales y la selección de una nueva persona adjudicataria.

6. El plazo para que el Ayuntamiento resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Ejecución será tres meses desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

Aprobado el Programa de Ejecución por el Municipio se dará traslado de él a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

7. El derecho a ejecutar un Programa de Ejecución se adquiere, por las personas particulares, en virtud de acto expreso, que deberá ser publicado en el Diario Oficial de Extremadura y sede electrónica del Ayuntamiento. No obstante, cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo sin resolución expresa, la persona o entidad proponente podrá requerir al Municipio para que proceda directamente según lo dispuesto en los apartados anteriores.

8. Los Programas de Ejecución podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a las personas afectadas por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquélla por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el agente urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexa podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Ejecución. La persona adjudicataria de un Programa de Ejecución condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del agente urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo 140 del presente Reglamento.

Artículo 137. *Tramitación simplificada del Programa de Ejecución en gestión indirecta.*

Cuando el planeamiento tenga establecidas unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, y ya sea posible proceder a la misma mediante una actuación sistemática de urbanización de acuerdo con el orden básico de

prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras, las personas particulares podrán optar por iniciar e impulsar la tramitación de una iniciativa de Programa mediante un procedimiento simplificado sujeto a las siguientes reglas específicas:

a) La persona interesada comunicará al Municipio su voluntad de proceder por el procedimiento simplificado. Dicha comunicación se acompañará de un ejemplar de su Propuesta técnica del Programa y, en su caso, de los proyectos de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que la complementen.

b) Cuando la iniciativa proceda de una agrupación de interés urbanístico, deberán acompañarse además una propuesta de convenio, una proposición jurídico-económica, acreditación de la constitución de la garantía provisional, cuyo importe será del 3% del coste previsto de las obras de urbanización y copia fehaciente de la escritura de constitución de la agrupación.

La presentación de la documentación completa por una agrupación de interés urbanístico producirá por ministerio de la Ley la determinación del sistema de compensación. Cuando la iniciativa no provenga de dicha agrupación, quedará determinado de igual manera el sistema de concertación.

c) La persona interesada protocolizará la documentación presentada mediante acta autorizada por Notario y la expondrá al público, por sus propios medios y en un plazo no superior a un mes desde su presentación ante el Municipio, mediante publicación de anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Si se incumpliera el plazo para la publicación, el Municipio podrá proceder a ella por ejecución subsidiaria. El anuncio deberá identificar el ámbito y demás características de la actuación y la Notaría donde está protocolizada la documentación. Señalará asimismo la posibilidad de comparecer cualquier persona en dicha Notaría y obtener copia o exhibición del acta, así como la facultad de consultar en el Municipio las actuaciones derivadas de la documentación depositada y de presentar en él tanto alegaciones como, en el sistema de concertación, alternativas técnicas.

Previamente a la última publicación del anuncio, deberá remitirse de forma fehaciente aviso, con el mismo contenido del anuncio, a quienes consten en el Registro de la Propiedad como titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora.

d) El plazo de exposición al público tendrá una duración de dos meses contados a partir de la última publicación del anuncio a que se refiere la letra anterior. Dicho plazo será improrrogable en el sistema de compensación y durante el mismo podrán formularse alegaciones. En el sistema de concertación, durante el mismo podrán formularse alegaciones y presentarse Propuestas técnicas de Programa en competencia con la expuesta al público, en cuyo caso el plazo se prorrogará en los días necesarios para que cualquier alternativa presentada se encuentre en exposición pública al menos durante veinte días.

e) Concluida la exposición pública, en el sistema de concertación se abrirá un nuevo plazo de veinte días para la presentación de propuestas de convenios y proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de cualquiera de las alternativas técnicas presentadas, que se acompañarán de la acreditación de la constitución de la garantía provisional.

f) La apertura de plicas en el sistema de concertación y la emisión de informes técnicos y demás actos tendentes a la resolución sobre aprobación del Programa en el de compensación, no podrán tener lugar hasta que se acredite ante el Municipio el cumplimiento de lo dispuesto en las letras c), d) y e) anteriores. En este momento se entenderá completada la solicitud y se iniciará el cómputo del plazo para resolver sobre la aprobación del Programa y, en su caso, la adjudicación de su ejecución, de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo anterior.

Artículo 138. *Causas de resolución del Programa de Ejecución.*

1. Serán causas de resolución del contrato para la realización del Programa de Ejecución las siguientes:

a) La falta de prestación por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador de las garantías legalmente exigibles en los plazos establecidos para ello.

b) La falta de suscripción del contrato en que se materialicen los compromisos de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y el municipio.

c) El incumplimiento grave de los compromisos y obligaciones asumidos por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador apreciado por el municipio.

d) La caducidad del Programa de Ejecución por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.

e) El mutuo acuerdo entre el municipio y la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de las personas propietarias de terrenos u otras personas afectadas.

f) La incapacidad sobrevenida de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, en los casos y términos análogos a los aplicables a la persona o entidad contratista en el contrato de concesión de servicios, incluso por declaración de su insolvencia, o la extinción de la persona jurídica que ostente la condición de agente urbanizador. Sin perjuicio de ello, el municipio podrá acordar que la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador continúe la ejecución del contrato, bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.

2. A su vez, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador podrá instar la resolución de la adjudicación del Programa de Ejecución, con las compensaciones procedentes, cuando:

a) La Administración apruebe planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del programa

b) La inactividad de la Administración en el cumplimiento de sus obligaciones o para la adopción de las resoluciones administrativas precisas para la ejecución del Programa impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico de modo relevante.

Artículo 139. *Procedimiento para la resolución del Programa de Ejecución.*

1. El procedimiento para la resolución del Programa de Ejecución se someterá a las siguientes reglas:

a) El procedimiento se iniciará por cualquiera las personas recogidas en el artículo 134 del presente reglamento.

b) Iniciado el procedimiento, se otorgará trámite de audiencia por plazo de un mes al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.

c) Deberá emitirse Informe técnico y del Servicio Jurídico del Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes.

d) El procedimiento finalizará mediante resolución del órgano competente, conforme a la normativa de régimen local, que en su caso, declarará la extinción del Programa de Ejecución y los efectos derivados de la misma. La resolución que declare la extinción del Programa de Ejecución es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

e) El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio.

2. La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la cancelación de la programación. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

a) Declarar la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuya persona propietaria haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlas en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo agente urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1. La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a las personas propietarias de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2. La compensación que sea pertinente a las personas propietarias que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo agente urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

3. El municipio podrá optar también, si se estima oportuno, por iniciar el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno, bien por gestión directa y sistema de cooperación o por gestión indirecta, en la que la Administración o un nuevo agente urbanizador, respectivamente, asuman las obligaciones del anterior urbanizador, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya.

4. A los efectos previstos en el apartado anterior, el municipio, en el caso de optar por mantener la gestión indirecta por el sistema de concertación, podrá acordar el inicio de nueva licitación sobre la alternativa técnica en desarrollo, actualizándola en lo que proceda y, especialmente, atendiendo al estado de ejecución de la actuación en el momento de la resolución del contrato. También podrá acordar la directa intervención gestora de la Administración para la ejecución del Programa de Ejecución en tanto se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación.

Sección 2.ª Agente urbanizador

Artículo 140. *Agente urbanizador.*

1. Agente urbanizador es aquella persona o entidad, responsable de ejecutar la actuación de urbanización por cuenta de la Administración en la gestión indirecta. Podrá ser o no titular del suelo afectado por la actuación y será seleccionado en pública competencia conforme a lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento y, en lo que resulte de aplicación, la normativa de contratación del sector público.

2. La persona o entidad con la condición de agente urbanizador podrá ceder, total o parcialmente, su condición en favor de tercera persona que se subrogue en todas sus obligaciones ante el municipio previa aprobación por éste, siempre que las cualidades técnicas o personales de la persona cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación. La cesión parcial requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

3. La persona o entidad con la condición de agente urbanizador pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercera persona, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, sin más que dar cuenta de ello a ésta.

Quienes sean subcontratistas quedarán obligados sólo ante la contrata principal que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la Administración con arreglo estricto a lo que resulte del programa de ejecución y el acuerdo de adjudicación

En ningún caso podrá concertarse por el contratista la ejecución parcial del contrato con personas inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o

comprendidas en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público.

4. En el sistema de cooperación, la Administración actuante asume la condición propia de agente urbanizador público en el desarrollo de una unidad de actuación.

Artículo 141. *Prerrogativas y facultades de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador.*

La persona o entidad con la condición de agente urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

1. Redactar y someter a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.

2. Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del programa.

En cualquier caso, no podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa de Ejecución, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo la persona titular de la finca o parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela, cuando menos con carácter simultáneo a su edificación.

3. Exigir, prestando las garantías exigibles, que las personas propietarias le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación. La persona o entidad con condición como agente urbanizador, en cuanto perceptora de dicha retribución, tendrá la consideración legal de entidad urbanística colaboradora a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

4. Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización.

5. Instar de la Administración, en los términos que resulten del programa, el ejercicio de sus potestades públicas en relación con la actuación y, especialmente, la expropiación o la imposición forzosa de la reparcelación.

6. Ostentar la condición de persona o entidad beneficiaria de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo para la ejecución de la urbanización ordenada en el programa. El municipio podrá revocar la condición de beneficiaria de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador.

Artículo 142. *Relación de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador con la Administración.*

1. La relación entre la persona o entidad con la condición de agente urbanizador y la Administración se rige por lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación del sector público para el contrato de concesión de servicios.

2. La capacidad de obrar y la solvencia técnica y financiera de las personas y entidades aspirantes a adquirir la condición de agente urbanizador se acreditará en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público, sin que resulte exigible la clasificación. Esta acreditación no será necesaria en el caso de las agrupaciones de interés urbanístico.

3. En ningún caso podrán promover Programas de Ejecución ni resultar adjudicatarias de los mismos las personas o entidades que carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o se encuentren comprendidas en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público.

4. La Administración ostentará la prerrogativa de interpretar los Programas de Ejecución, resolviendo aquellas dudas que se planteen en su cumplimiento, previa audiencia a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, dentro de los límites y

con sujeción a los requisitos establecidos en la ley y en el presente reglamento y en la normativa de contratación del sector público.

Artículo 143. *Relación de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador con las personas propietarias.*

1. Las relaciones entre la persona o entidad con la condición de agente urbanizador y las personas propietarias afectadas se regirán por las siguientes bases:

a) La persona o entidad con la condición de agente urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por las personas que ostenten la propiedad de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

b) Las personas propietarias podrán cooperar con la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador mediante la aportación de sus fincas o parcelas originarias, en el estado en que se encontrarán con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1.° Abonando en metálico y como retribución a favor de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio la o las parcelas urbanizadas o solares que le correspondan de acuerdo con el Programa de Ejecución.

2.° Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

2. Las personas propietarias podrán renunciar a participar en la ejecución de la actuación de urbanización mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Ejecución, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación. Dicha solicitud determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente según el valor que corresponda al suelo conforme a la legislación aplicable. Cuando más de una persona propietaria decline cooperar, el expediente expropiatorio podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta mediante la incorporación de las sucesivas fincas o parcelas al expediente incoado con motivo de la primera solicitud formulada.

3. Las personas propietarias tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de abonar.

4. La persona propietaria que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador la ejecute con diligencia y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley. El derecho de las personas propietarias afectadas por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.

5. Los conflictos derivados de la ejecución de Programa de Ejecución que se produzcan entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y las personas propietarias acerca de sus derechos y obligaciones serán resueltos por el municipio.

6. En lo no dispuesto por la Ley y en el presente Reglamento, las relaciones entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y las personas propietarias se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada.

Artículo 144. *Retribución a la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador.*

1. La retribución la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables o en metálico conforme a lo que establezca el Programa de Ejecución aprobado.

2. La retribución a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador deberá tener lugar en metálico en los siguientes supuestos:

a) Cuando, habiéndose establecido en el programa la retribución en terrenos edificables, alguna persona propietaria exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le

corresponda ceder. La persona propietaria podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y al municipio dentro del mes siguiente a la aprobación del Programa de Ejecución, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la garantía de promoción prestada por la que ostente la condición de agente urbanizador.

b) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones al alza en los costes de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador. Las diferencias se aprobarán por el municipio y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

3. La retribución a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables cuando éste asuma el compromiso de promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o usos de interés social sobre dichos terrenos, de acuerdo con lo que señale el Programa de Ejecución. Cuando la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, tendrá derecho preferente en la reparcelación a la adjudicación de los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento correspondiente a las mismas.

4. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el municipio, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de costes de urbanización o, en su caso, con la modificada cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 5 siguiente. La aprobación del importe de las cuotas y su forma de liquidación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.

b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas previstas en el mismo, y las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones sustitutivas quedarán afectadas a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección real en la cuantía que apruebe el municipio, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que las personas o entidades dueñas tengan afianzados o avalados.

c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a las personas propietarias de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva que se tramitará conforme a lo dispuesto en la letra a)

d) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a, el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el municipio y en beneficio de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e) El municipio, al aprobar el programa, podrá establecer la posibilidad de aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

5. El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de las personas propietarias, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá superar los límites máximos establecidos en la legislación reguladora de la contratación del sector público ni tampoco podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

6. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento, las cargas totales del programa o unidad de actuación, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas.

7. El Programa de Ejecución, el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización podrán establecer, de forma excepcional y mediante reglas objetivas y generales, únicamente un criterio corrector relativo al factor localización, bien con relación a dotaciones públicas, bien con relación a otros elementos relativos a la localización que se considere oportuno tener en cuenta.

8. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en este artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación integrada, las personas propietarias que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas.

Artículo 145. *Garantías de promoción y retribución.*

1. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador ha de prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las previsiones del Programa, en los términos y cuantía establecidos en éste, por importe mínimo no inferior al siete por ciento de las cargas de urbanización, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo 2.° del apartado 1.c) del 132 del presente Reglamento. Cuando actúen como agente urbanizador las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales, el cumplimiento de las previsiones del programa que le incumba podrá garantizarse en la forma que establezca su normativa específica.

2. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, para percibir de las personas propietarias sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

a) Se irán constituyendo, con independencia de la garantía definitiva general de promoción del apartado anterior, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación del sector público.

d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

Artículo 146. *Responsabilidades de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador.*

1. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador que incumpla la obligación expresada en el artículo anterior adeudará a la Administración actuante:

a) En caso de resolución del Programa de Ejecución, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas.
b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, además, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

2. La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia de la persona interesada y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a las personas propietarias por los perjuicios sufridos.
3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores y en el apartado 2 del artículo 145 del presente Reglamento no será de aplicación en los casos de gestión indirecta en los que la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y la persona propietaria así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan, así como en aquéllos en los que se haya declarado resuelta la adjudicación del Programa de Ejecución, mientras la retribución de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador se encuentre depositada a disposición de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al dueño inicial. Esta última afección se establecerá en la resolución aprobatoria de la reparcelación, siempre que la persona o entidad con la condición de agente urbanizador así lo solicite, y se cancelará, a instancia de la Administración actuante, tan pronto aquél asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en la Ley y en el presente Reglamento.
4. Las personas o entidades distintas de aquella que tenga la condición de agente urbanizador que presten garantías a favor de ésta, no podrán utilizar el beneficio de excusión a que se refieren el artículo 1.830 y concordantes del Código Civil.
5. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador será responsable de los daños causados a las personas propietarias o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

Sección 3.ª Los proyectos de urbanización

Artículo 147. *Proyecto de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras de urbanización con la amplitud y detalle suficiente para poder ser ejecutadas en desarrollo de su contenido, así como, para ser llevadas a cabo bajo la dirección de personal técnico distinto de la autoría del proyecto, en su caso.
2. La ejecución de cualquier obra pública de urbanización requerirá la previa elaboración de un proyecto de urbanización redactado por personal técnico con habilitación legal suficiente, la aprobación administrativa del proyecto y la publicación del mismo en el Boletín Oficial correspondiente, así como en la sede electrónica de la Administración que lo apruebe.
3. Los proyectos de urbanización contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará, al menos, en los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las obras.
b) Mediciones y presupuesto.
c) Pliego de condiciones.
d) Planos de proyecto y detalle adecuados a las obras a definir.

4. Formulación y aprobación:

a) Los proyectos de urbanización podrán ser de iniciativa pública o privada.

b) Los proyectos de urbanización se someterán al instrumento de intervención administrativa en materia medioambiental que resultara procedente conforme la legislación ambiental.

c) Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al procedimiento previsto para los Planes Parciales salvo en lo que se refiere a la iniciativa, y salvo los que formen parte de un programa de ejecución de una actuación sistemática de nueva urbanización o reforma que se tramitarán como parte del mismo.

d) Los proyectos de urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán junto con el proyecto de edificación por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

Sección 4.ª Instrumentos de equidistribución en el suelo objeto de obras de urbanización

Artículo 148. *La reparcelación urbanística.*

1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en una unidad de actuación para su nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, con cesión al municipio de los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones públicas, y con adjudicación de las parcelas resultantes a las personas propietarias de las fincas, a la Administración actuante y en su caso a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La regularización de las fincas, parcelas y solares existentes para adaptar su configuración a las determinaciones del planeamiento.

b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en solares conforme al planeamiento.

d) La adjudicación al Municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, al agente urbanizador, en pago de su gestión y de la urbanización.

e) La sustitución en el patrimonio de las personas propietarias, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos y con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, de las parcelas iniciales por solares resultantes de la ejecución, conforme a dos posibles modalidades:

1.° Recibiendo la superficie de solares precisa para servir de soporte a todo el aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho la persona que ostente la propiedad, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización y gestión.

2.° Recibiendo la superficie de solares precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la persona propietaria que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.

3. La delimitación de la unidad de actuación tras la aprobación del acto que autorice el inicio de la actuación de transformación urbanística correspondiente coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

Artículo 149. *Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

2. Será voluntaria la propuesta de reparcelación en los siguientes supuestos:

a) La presentada al Municipio por las personas propietarias de común acuerdo y formalizada en documento público, en el plazo no superior a tres meses desde la fecha de aprobación del correspondiente Programa de Ejecución en el sistema de cooperación o, en

el caso de actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, desde la delimitación de la unidad de actuación simplificada.

b) La presentada al Municipio, de común acuerdo y formalizada en documento público, por la persona propietaria única o por las personas propietarias constituidas en agrupación de interés urbanístico en el sistema de compensación o en unión de la persona o entidad con la condición de agente urbanizador en el de concertación, en el plazo no superior a tres meses desde la fecha de aprobación del correspondiente Programa de Ejecución.

c) La presentada por las personas propietarias incluidas en actuaciones derivadas de la necesidad de reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes y de la participación en las plusvalías, por aumentos del aprovechamiento o densidad de usos preexistente.

d) La reparcelación voluntaria será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes. Recaída la aprobación municipal, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública o certificación administrativa del acuerdo municipal aprobatorio.

3. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento y las personas propietarias no hayan presentado propuesta de reparcelación voluntaria conforme al apartado anterior y dentro del plazo otorgado para ello.

4. La aprobación de los proyectos de reparcelación, ya sean voluntarias o forzosas, se llevará a cabo mediante las siguientes reglas:

a) Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, comprobado que el proyecto de reparcelación reúne los requisitos exigidos, acordar, en el plazo de tres meses, su aprobación inicial tal como fue presentada o con las modificaciones que procedan, y la apertura de un período de información pública de veinte días. Este acuerdo debe publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento y notificarse a las personas propietarias y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

b) El acuerdo de aprobación inicial del proyecto de reparcelación suspenderá el otorgamiento de licencias urbanísticas, en el ámbito de la unidad de actuación que tenga por objeto, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, si no se hubiera suspendido ya con aprobación inicial del Programa de Ejecución.

c) Concluida la información pública, corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento y notificarse a las personas citadas en la letra a) y a quienes hayan presentado alegaciones.

d) El Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación antes de seis meses desde su aprobación inicial, transcurridos los cuales se entenderá desestimado.

5. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de las personas propietarias comprendidas en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales previstas en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por la legislación general, autonómica y local.

Artículo 150. *Criterios para la reparcelación.*

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la evaluación de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de acuerdo unánime entre las personas afectadas por una reparcelación voluntaria, los criterios previstos en este reglamento. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de las terceras partes o del interés público.

b) El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en cada solar resultante habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho la persona adjudicataria por razón de la superficie de su finca, parcela o solar originario.

c) El solar o los solares adjudicados deberán tener la misma localización que la de las correspondientes fincas, parcelas o solares originarios o, de no ser ello posible, la más cercana posible a esta última. Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.

d) Se adjudicarán a la Administración actuante los terrenos dotacionales y los solares correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas. No obstante, en las actuaciones en que se opere mediante agente urbanizador, podrá preverse, siempre que lo acepte la Administración actuante, la adquisición en metálico a ésta del excedente de aprovechamiento y, por tanto, de los correspondientes solares, en especial cuando se ofrezca la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio de venta o alquiler tasados. A este efecto, si la aceptación de la Administración no se ha recabado antes de la formulación del proyecto, ésta podrá interesarse formalmente durante el período de información pública.

e) En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares y fincas independientes de superficies que no tengan ni la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.

f) Cuando la cuantía del derecho de un propietario o una propietaria no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de la persona propietaria de finca, parcela o solar en que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

g) Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietaria o propietario. De resultar éste acreedor neto, su finca, su parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupado previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

h) Los terrenos en los que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus propietarias y propietarios primitivos, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

1. Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.

2. Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.

3. Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.

4. Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda a la persona adjudicataria, con arreglo a su derecho.

5. Que el derecho de la persona propietaria en la reparcelación no sea inferior, en más del 15 por 100, al que corresponda a la parcela mínima edificable.

6. Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15 por 100 del derecho de la persona adjudicataria, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean la propia persona adjudicataria o su familia.

Artículo 151. *Contenido de los proyectos de reparcelación.*

Los proyectos de reparcelación deberán incluir, al menos, la siguiente documentación:

1. Memoria que deberá referirse a los siguientes extremos:

a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurran.

b) Descripción de la unidad reparcelable.

c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de las personas afectadas, valoración de las superficies adjudicadas, criterios de valoración de elementos que deban construirse y de las cargas y gastos que correspondan a las personas adjudicatarias, cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan, todo ello de acuerdo con lo estipulado en el artículo 150 del presente Reglamento. Criterios para la reparcelación, del presente Reglamento.

d) Relación de personas propietarias e interesadas, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

e) Relación de fincas aportadas, con indicación expresa de superficie, linderos, número de inscripción en el Registro de la Propiedad, referencia catastral, cargas existentes.

f) Certificaciones registrales de dominio y cargas de cada una de las fincas, y, en caso de fincas no inmatriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades.

g) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de las personas adjudicatarias.

h) Relación de parcelas de resultado, incluidas las de suelo dotacional, zonas verdes y viario, con indicación expresa de superficies, linderos, uso, aprovechamiento y persona adjudicataria.

i) Justificación expresa de que las fincas de resultado cumplen el planeamiento urbanístico vigente.

j) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan.

k) Cuenta de liquidación provisional.

2. Documentación gráfica: planos a escala entre 1:500 y 1:2000, con la claridad suficiente para que puedan distinguirse los linderos y demás grafismos. Toda la documentación gráfica deberá presentarse georreferenciada y en formato digital editable. Deberán incluirse, al menos, los siguientes:

a) Plano de situación y emplazamiento sobre planeamiento vigente.

b) Plano de levantamiento topográfico de la unidad, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, fincas aportadas con sus linderos y superficie de las mismas incluida en la unidad, edificaciones, construcciones e instalaciones o infraestructuras existentes sobre el terreno como las líneas aéreas o conducciones.

c) Plano de ordenación urbanística vigente, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, la ordenación vigente.

d) Plano superpuesto de las fincas aportadas sobre la ordenación urbanística vigente.

e) Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas y valoración de las superficies adjudicadas.

f) Plano superpuesto de las fincas aportadas sobre las parcelas de adjudicación.

g) Cuando la reparcelación se refiera a suelo urbano y el derecho de las personas propietarias se determine por el valor urbanístico de sus respectivas fincas, se añadirá un plano de clasificación y valoración de las fincas aportadas.

Artículo 152. *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al Plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a un 50 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución o cuando, aun no concurriendo dichas circunstancias, así lo acepten las personas propietarias que representen ese mismo porcentaje.

2. En este caso la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor de la Administración y las indemnizaciones entre las personas afectadas, incluidos las titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

Artículo 153. *Normalización de fincas.*

1. La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación entre las personas propietarias afectadas, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte el valor de las mismas, en proporción superior al 15 por 100, ni a las edificaciones existentes. En caso contrario, deberá seguirse el procedimiento general de la reparcelación. Las diferencias se compensarán en metálico.

3. La normalización se tramitará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de todos o alguna de las personas propietarias, con trámite de audiencia de quince días y citación personal a las partes interesadas.

4. Los proyectos de normalización de fincas deberán incluir, al menos, la siguiente documentación:

a) Memoria que deberá referirse a los siguientes extremos:

1. Circunstancias o acuerdos que motiven el proyecto de normalización de fincas, justificando su adecuación al planeamiento urbanístico.
2. Descripción del área sujeta al procedimiento de normalización.
3. Relación de personas propietarias e interesadas afectadas.
4. Relación de fincas afectadas, con indicación expresa de su superficie, linderos, número de inscripción en el Registro de la Propiedad, en su caso, referencia catastral, cargas existentes, descripción de edificaciones existentes con indicación de uso y superficie construida.
5. Certificaciones registrales de dominio y cargas de cada una de las fincas, y, en caso de fincas no inmatriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades.
6. Relación de las fincas normalizadas, con indicación expresa de superficie, linderos, cargas existentes, descripción de edificaciones existentes con indicación de uso y superficie construida.
7. Justificación de que las fincas normalizadas cumplen el planeamiento urbanístico vigente.
8. Justificación comparativa de que no se afecta al valor de las fincas en proporción superior al 15 por 100.
9. Cuenta de compensaciones económicas, cuando procedan.

b) Documentación gráfica: planos a escala entre 1:500 y 1:1000, con la claridad suficiente para que puedan distinguirse los linderos y demás grafismos. Toda la documentación gráfica deberá presentarse georreferenciada y en formato digital editable. Deberán incluirse, al menos, los siguientes:

1. Plano de situación y emplazamiento sobre planeamiento vigente.
2. Plano de levantamiento topográfico del área objeto de la normalización de fincas, señalando las fincas aportadas con sus linderos y superficie de las mismas incluida en el área, edificaciones, construcciones e instalaciones o infraestructuras existentes sobre el terreno como las líneas aéreas o conducciones.
3. Plano de ordenación urbanística vigente, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, la ordenación vigente.
4. Plano superpuesto de las fincas aportadas sobre la ordenación urbanística vigente.
5. Plano de parcelas normalizadas, con expresión de los linderos y de las superficies normalizadas
6. Plano superpuesto de las fincas aportadas sobre las parcelas normalizadas.

5. La aprobación de los proyectos de normalización de fincas, se llevará a cabo mediante las siguientes reglas:

a) Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, comprobado que el proyecto de normalización de fincas reúne los requisitos exigidos,

acordar su aprobación inicial tal como fue presentada o con las modificaciones que procedan, y la apertura de un período de información pública de quince días. Este acuerdo debe publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento y notificarse a las personas propietarias y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

b) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación inicial del proyecto de normalización de fincas antes de tres meses desde su presentación con su documentación completa, transcurridos los cuales puede promoverse la información pública y la notificación a las personas propietarias por iniciativa privada.

c) El acuerdo de aprobación inicial del proyecto de normalización de fincas suspenderá el otorgamiento de licencias urbanísticas, en el ámbito de la unidad de actuación que tenga por objeto, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de normalización.

d) Concluida la información pública, corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local la aprobación definitiva del proyecto de normalización de fincas, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento y notificarse a las personas citadas en la letra a) y a quienes hayan presentado alegaciones.

e) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de normalización antes de seis meses desde su aprobación inicial, transcurridos los cuales se entiende aprobado definitivamente por silencio, siempre que se hubiera realizado la información pública.

f) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa del proyecto de normalización si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal. Las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

Artículo 154. *Vías públicas.*

1. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

2. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deben desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

Artículo 155. *Efectos de la reparcelación.*

1. El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes a la actuación de transformación urbanística, que podrá ser sustituida por otra garantía equivalente que el Ayuntamiento considere suficiente. A tales efectos, podrá considerarse suficiente la garantía por el importe íntegro de los gastos asignados en la cuenta de liquidación provisional a las parcelas adjudicadas.

2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad o ámbito de actuación y, en todo caso, antes de que transcurran los plazos establecidos en el proyecto de reparcelación.

Artículo 156. *Reversión de la reparcelación.*

Si la resolución del Programa de Ejecución afecta a una Unidad de Actuación que cuente con un proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, se podrá acordar la reversión de la reparcelación conforme a las siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento previsto para la reparcelación recogido en el presente Reglamento.

b) Se elaborará un proyecto en el que las fincas iniciales serán las que se adjudicaron en el proyecto de reparcelación aprobado, incluidos los suelos dotacionales. Las fincas resultantes del proyecto de reversión serán las fincas de origen aportadas a la reparcelación, si bien por razones justificadas, se podrá regularizar su configuración.

c) Será necesaria la intervención de las personas titulares de derechos y cargas inscritos, o cuya existencia conste por nota al margen en caso de cancelación formal, sobre las fincas resultantes de la reparcelación, para lo que se aportará certificación registral acreditativa de dichas titularidades, y se extenderá nota marginal del inicio del proceso de reversión.

d) En el proyecto de reversión se indicarán las titularidades que deben trasladarse desde las fincas de resultado del proyecto de reparcelación a las nuevamente creadas. Las terceras partes adquirentes de las fincas resultantes de la reparcelación se integrarán en el proceso de reversión. También se integrarán en el proceso de reversión, en su caso, las personas propietarias de fincas iniciales en el proceso reparcelatorio que recibieron una compensación económica sustitutiva de adjudicación de finca resultante, por la insuficiencia de derechos para recibir adjudicación en parcela, si no han ingresado el importe del precio de la compensación o si mantienen la posesión de los terrenos.

e) S e aplicarán las reglas previstas en la normativa básica del Estado relativas al régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos en las fincas de origen, considerándose a tal efecto como fincas de origen las de resultado de la reparcelación, y como fincas de resultado las que se adjudiquen en el proyecto de reversión.

f) El proyecto de reversión contendrá, cuando sea necesario, una cuenta de liquidación con las posibles compensaciones económicas resultantes de la devolución de cantidades abonadas o percibidas durante la reparcelación.

g) El acto administrativo de aprobación del procedimiento de reversión, una vez firme en vía administrativa, será el título inscribible en el Registro de la Propiedad.

h) A las transmisiones de terrenos a las que dé lugar el proceso de reversión de la reparcelación les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.7 del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Sección 5.ª Instrumentos de equidistribución en suelo urbanizado

Artículo 157. *Transferencias de aprovechamiento.*

1. Si así lo estableciera el planeamiento, las personas propietarias de suelo urbano calificado como dotacional público podrán transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda a otras parcelas o solares que cuenten con excedentes de aprovechamiento objetivo. La transferencia determina la adquisición del correspondiente exceso de aprovechamiento objetivo y autoriza su materialización.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por las personas interesadas y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados.

3. Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio público de suelo que conlleve, deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. La eficacia de toda transferencia dependerá de la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento objetivo que es objeto de adquisición mediante la transferencia.

5. La aprobación de transferencias de aprovechamiento se sujetará a las siguientes reglas:

a) La transferencia de aprovechamiento será suscrita por las personas interesadas en documento notarial, al cual se le adjuntarán planos expresivos de la localización, dimensiones de las parcelas, aprovechamiento existente, aprovechamiento que se transfiere, valoración económica o tasación, así como todos aquellos datos que el Ayuntamiento considere necesarios.

b) La transferencia de aprovechamiento será aprobada por la Alcaldía, previa acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos, tras lo cual se formalizará en escrita pública y se inscribirá en el registro de la propiedad, en los términos recogidos en la legislación estatal, y en el registro público municipal de transferencias de aprovechamiento.

c) No se podrán conceder licencias o admitir declaraciones responsables para la ejecución de obras o implantación de actividades sobre la parcela o solar en la que se implante el incremento de aprovechamiento transferido, en tanto no se encuentre inscrita la transferencia de aprovechamiento en el registro de la propiedad y en el registro municipal de transferencias de aprovechamiento.

Artículo 158. *Reservas de aprovechamiento.*

Con motivo de la incorporación al dominio público de terrenos con destino dotacional, conforme a la Ley y al presente Reglamento, podrá hacerse reserva, para su posterior transferencia, del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos.

Las reservas de aprovechamiento se harán en el acto jurídico que determine la incorporación del terreno al dominio público.

Cuando los terrenos hayan sido adquiridos a título oneroso, incluida la expropiación, la reserva se hará a favor de la Administración adquirente. No obstante, cuando el órgano que tenga atribuida la implantación del uso dotacional público de que se trate no sea el competente en materia de urbanismo, ambos podrán convenir que la gestión del aprovechamiento corresponda a este último.

Artículo 159. *Compensaciones monetarias sustitutivas.*

1. En el suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación los Municipios podrán, por razones de interés público local y con motivo de la solicitud de licencia de edificación, transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, el excedente de aprovechamiento objetivo materializable sobre parcelas o solares.

2. El pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

3. Los recursos así obtenidos se destinarán con preferencia a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

4. Los Municipios podrán aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que el Municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio público de suelo.

5. El excedente en suelo urbano y suelo urbanizable que, en su caso, pueda existir, sólo podrá ser adquirido cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Que el planeamiento, si lo adscribe a la compensación de personas propietarias de suelo con aprovechamiento inferior al medio del área de reparto, no determine qué personas propietarias tienen derecho a la adjudicación en cada ámbito o sector excedentario.

b) Que se tase de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo.

c) Que los recursos obtenidos se destinen a compensar a las personas propietarias del área de reparto con aprovechamiento objetivo inferior al medio de la misma.

6. La adquisición de excedentes de aprovechamiento objetivo en metálico tendrá en todo caso carácter subsidiario respecto de la adquisición mediante transferencias o reserva de aprovechamiento y de las cesiones a la Administración del suelo necesario para la materialización de los excedentes.

Artículo 160. *Complejos inmobiliarios urbanísticos.*

1. En las actuaciones de transformación urbanística de dotación, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo.

2. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

3. A la constitución de complejos inmobiliarios urbanísticos podrán destinarse tanto las cesiones de suelo destinado a dotaciones públicas relacionadas con el reajuste de la proporción entre éstas y el incremento de aprovechamiento lucrativo, como las debidas a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

CAPÍTULO VI

Entidades colaboradoras

Artículo 161. *Definición y modalidades de entidades colaboradoras.*

Las entidades colaboradoras podrán adoptar las siguientes modalidades:

a) Las Agrupaciones de Interés Urbanístico recogidas en el artículo 120.2 del presente Reglamento.

b) Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras recogidas en los artículos 91.3, 106.3 y 122.2 del presente Reglamento.

c) Las Entidades de Conservación, autónomas o urbanísticas, recogidas respectivamente en los artículos 86, 87, 88 del presente Reglamento.

d) Cualquiera otra que cumpla los fines de las Entidades Colaboradoras.

Artículo 162. *Naturaleza y régimen jurídico.*

1. Las Entidades Colaboradoras tienen personalidad jurídica propia y carácter administrativo, estando sujetas a la tutela de la Administración urbanística actuante.

2. Las Entidades Colaboradoras se rigen por lo dispuesto con carácter general en la Ley, en este reglamento, y en particular en los propios estatutos de la entidad.

3. Los estatutos de las Entidades Colaboradoras deben atenerse a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de la voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración urbanística actuante. Asimismo, deben constar en los estatutos:

a) Datos generales de la entidad, tales como denominación, domicilio de la entidad, fines e indicación del municipio o municipios en cuyo término se sitúa la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad.

b) Ámbito de la actuación o actuaciones que comprendan, cuyas personas propietarias tengan el derecho o la obligación de formar parte de la entidad e instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables.

c) Condiciones de incorporación de nuevos miembros en las que, caso de que esta sea voluntaria, debe reconocerse el derecho de las personas propietarias afectadas por la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad a incorporarse a la misma, con idénticas condiciones, derechos y obligaciones que los miembros fundadores.

d) Condiciones de representación, que deben respetar las siguientes reglas:

1. Las personas físicas podrán y, en todo caso, las personas jurídicas deberán, designar una o varias personas físicas que les representen, solidariamente, en la entidad y en sus órganos de gobierno, si fueren designadas para formar parte del mismo. Las personas representantes deberán aceptar expresamente la representación.

2. En los supuestos de fincas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuarán en su nombre quienes ostenten su representación legal o quienes éstas designen.

3. Las cotitulares de una finca o derecho deben designar una o varias personas como representantes solidarios ante la entidad, sin perjuicio de responder todos ellos solidariamente de sus obligaciones; en su defecto, dicha persona representante debe ser designada por la Administración urbanística actuante.

4. En el caso de que se designen varias personas representantes, únicamente tendrá derecho de asistencia, voz y voto la que fuera designada en primer lugar y así sucesivamente, aun cuando asistieran a la reunión más de una. Las personas representantes obligarán a su representada en todo caso y sin excepción, debiendo el miembro de la entidad estar y pasar por lo actuado por ellos en tanto no les sustituya y notifique fehacientemente a la entidad los datos que identifiquen a la persona sustituta y acredite la aceptación de éste.

e) Derechos y obligaciones de los miembros de la entidad, con expresión de la cuota de participación o porcentaje en que cada finca deberá hacer frente a las obligaciones de carácter económico, así como las causas por las que habrán de ser revisadas, efectos de la revisión y modo de cálculo de los nuevos porcentajes.

f) Determinación de los órganos de gobierno y administración de la entidad, de los cuales al menos uno será asambleario; su composición, sus facultades, y modo de nombramiento, separación y sustitución. Los estatutos establecerán si los cargos de los órganos de administración serán retribuidos o no y el modo de establecer la retribución.

g) Recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la entidad.

h) Determinación de los medios económicos de la entidad, modo de aprobación de sus presupuestos ordinarios o extraordinarios y de las normas para la recaudación de las cuotas o derramas que acuerden para su ejecución. Asimismo, modo de liquidación y rendición de cuentas y periodicidad con la que ésta habrá de tener lugar.

i) Libros sociales y contables que la entidad habrá de llevar obligatoriamente, sin perjuicio de los que exijan las normas tributarias.

j) Determinación de si la entidad estará sometida o no a un régimen de verificación contable obligatoria.

k) Establecimiento de normas sobre separación, disolución y liquidación de la misma, nombramiento y cese de sus liquidadores. La separación de algunos de sus miembros o la extinción de la entidad no podrá tener lugar antes de que se haya dado cumplimiento a los fines para los que se creó y a los compromisos adquiridos con la Administración actuante, salvo que éstos hayan devenido de cumplimiento imposible, por razones sobrevenidas no imputables a la entidad, y así lo haya declarado la referida Administración o haya sido declarado por una resolución judicial firme.

l) Con carácter potestativo, régimen sancionador de los incumplimientos en que incurran.

4. Los acuerdos de los órganos de gobierno de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras deben adoptarse por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum superior para determinados supuestos.

Artículo 163. *Constitución de entidades colaboradoras.*

1. Para la constitución de una Entidad de Colaboradora deben seguirse los siguientes trámites:

A) En el caso de Agrupaciones de Interés Urbanístico, éstas se constituirán mediante escritura pública en la que consten o a la que se incorporen:

a) Voluntad de miembros fundadores y fundadoras proceder a su constitución.

b) Datos identificativos de la persona o personas que la constituyan.

c) Descripción de las fincas de las que sean personas titulares los miembros fundadores, con acreditación de los títulos que se posean sobre las mismas, y, en su caso, inscripción registral de los mismos, y determinación de la cuota de participación en la entidad atribuida a cada una de ellas y de la atribuida a cada uno de los miembros, que será la suma de las atribuidas a las fincas de su propiedad.

d) Plano topográfico del ámbito de la actuación, en el que, sobre la base de cartografía parcelaria catastral, se acredite que los miembros de la Agrupación cuentan con poder dispositivo sobre más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa, sin que a estos efectos computen las superficies de terrenos de naturaleza demanial.

e) Composición de sus órganos de gobierno y administración y acuerdos de distribución de cargos o de otra naturaleza que se adopten en el acto fundacional.

f) Representantes designados por las personas físicas o jurídicas miembros de la entidad, con indicación del orden en que se efectúa dicha designación.

g) Delegación o delegaciones de facultades que, en su caso, se efectúen por los órganos de gobierno y administración a favor de uno o varios de sus miembros o de terceras personas.

h) Designación, en su caso, de persona experta o expertas independientes que lleven a cabo la verificación de cuentas de la entidad.

i) Estatutos de la entidad.

B) En el caso de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, éstas se constituirán mediante escritura pública en la que consten o a la que se incorporen:

a) Voluntad de los miembros fundadores de proceder a su constitución, que deberán representar al 100% de las personas propietarias de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación simplificada.

b) Datos identificativos de la persona o personas que la constituyan.

c) Descripción de las fincas de las que sean personas titulares los miembros fundadores, con acreditación de los títulos que se posean sobre las mismas, y, en su caso, inscripción registral de los mismos, y determinación de la cuota de participación en la entidad atribuida a cada una de ellas y de la atribuida a cada uno de los miembros, que será la suma de las atribuidas a las fincas de su propiedad.

d) Plano topográfico del ámbito de la actuación, en el que, sobre la base de cartografía parcelaria catastral, se acredite que los miembros de la entidad urbanística colaboradora cuentan con poder dispositivo sobre más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa, sin que a estos efectos computen las superficies de terrenos de naturaleza demanial.

e) Composición de sus órganos de gobierno y administración y acuerdos de distribución de cargos o de otra naturaleza que se adopten en el acto fundacional.

f) Representantes designados por las personas físicas o jurídicas miembros de la entidad, con indicación del orden en que se efectúa dicha designación.

g) Delegación o delegaciones de facultades que, en su caso, se efectúen por los órganos de gobierno y administración a favor de uno o varios de sus miembros o de terceras personas.

h) Designación, en su caso, de persona experta o expertas independientes que lleven a cabo la verificación de cuentas de la entidad.

i) Estatutos de la entidad.

C) En el caso del resto de Entidades Colaboradoras:

a) La formulación de la iniciativa de su constitución, a la que se debe acompañar una propuesta de estatutos, elaborada por todas o algunas de las personas propietarias afectadas por la actuación urbanística de que se trate, o bien por la Administración urbanística actuante, de oficio o a instancia del agente urbanizador o de una o varias de tales personas propietarias.

b) La notificación por la Administración urbanística actuante de la propuesta de estatutos a las personas propietarias y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días.

c) En caso de iniciativa particular, la Administración urbanística actuante debe efectuar la notificación prevista en la anterior letra b) antes de un mes desde la presentación de la propuesta con su documentación completa.

d) Una vez finalizado el plazo de audiencia, la Administración urbanística actuante deberá resolver sobre la aprobación de los estatutos, optando entre aprobarlos tal como fueron presentados o con las modificaciones que procedan, o bien denegar motivadamente su aprobación.

e) El acuerdo aprobatorio debe publicarse en el Diario Oficial de Extremadura, incluyendo como anexo los estatutos, y notificarse a las personas propietarias e interesadas citadas en la letra b) anterior.

f) En caso de iniciativa particular, siempre que se hubiera realizado el trámite de audiencia, el Municipio debe notificar el acuerdo previsto en la letra anterior antes de tres meses desde la presentación de la propuesta con su documentación completa, transcurridos los cuales los estatutos se entienden aprobados, y sus promotores pueden efectuar la publicación y las notificaciones citadas en la letra anterior.

g) La entidad debe constituirse antes de un mes desde la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos, mediante escritura pública en la que consten los extremos contenidos en la letra A) anterior, salvo el señalado en la precedente letra d).

h) La escritura pública de constitución será otorgada por la Administración actuante y las personas propietarias que lo deseen, considerándose miembros de la entidad todas las personas los que estuvieren afectadas por la actuación urbanística de que se trate, de manera forzosa, aunque no concurrieren a su otorgamiento.

i) Cuando la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora coincida con la tramitación del procedimiento de un instrumento con el que guarde directa relación, podrán simultanearse ambos procedimientos hasta su fase de aprobación.

2. La personalidad jurídica de las Entidades Colaboradoras se entenderá adquirida, a partir del momento de su inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

3. Las actuaciones realizadas desde la formalización de la iniciativa para la constitución de la entidad hasta su inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura serán válidos y eficaces, obligando a sus miembros, si las mismas son asumidas como propias de la entidad mediante acuerdo de su órgano de gobierno o administración, según dispongan los Estatutos, posterior a la citada inscripción.

4. Las Entidades Colaboradoras deben comunicar a la Administración urbanística actuante cualquier modificación que se produzca de los acuerdos comprendidos en la escritura de constitución, modificaciones que se llevarán a efecto en la forma que establezcan sus Estatutos.

5. Para su acceso al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, todos los acuerdos deberán protocolizarse en escritura pública, salvo los de nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y la administración de la entidad y de la verificación de sus cuentas, en su caso, que podrán inscribirse mediante certificación expedida por la persona titular de la Secretaría de la entidad, con el visto bueno de la persona titular de la Presidencia, cuyas firmas estén notarialmente legitimadas.

Artículo 164. *Afección de fincas.*

1. A partir de la constitución de una Entidad Colaboradora, la incorporación de las personas propietarias a la misma determina la afección de sus fincas, con carácter real, a los fines y obligaciones de la entidad.

2. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a una Entidad Colaboradora implica la subrogación obligatoria en los derechos y obligaciones de la persona transmitente, entendiéndose incorporado a la adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 165. *Responsabilidades de los miembros de las Entidades Colaboradoras.*

1. Cuando se impongan multas o sanciones a las Entidades Colaboradoras, todos los miembros estarán obligados a su pago en proporción a su cuota de participación en la entidad.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, la entidad podrá exigir a quienes hayan determinado que se impute a la entidad la comisión de la infracción o hayan percibido los beneficios derivados de la misma que reembolsen al resto de miembros el importe por éstos soportado, solidariamente si fueren varios y, en el caso de que no sean responsables pero hayan obtenido beneficios, hasta el límite del importe en que se cuantifiquen éstos. Si la infracción ha sido cometida por culpa o negligencia grave de la persona o personas encargadas del gobierno y administración de la entidad, ésta podrá reclamar las cantidades satisfechas a quienes deban responder del acto lesivo.

2. Cuando algún miembro de una entidad incumpla sus obligaciones económicas, el órgano de gobierno de la misma puede exigir judicialmente su cumplimiento, instar al Municipio para que exija el pago de las cantidades adeudadas, mediante el procedimiento administrativo de apremio, o ambas cosas a la vez.

3. La Administración actuante vendrá obligada, por sí misma o por medio de las Administraciones en las que hayan delegado las labores de recaudación, a iniciar el expediente administrativo de apremio dentro del plazo de un mes desde que fuere requerida para ello.

Las cantidades adeudadas se acreditarán mediante certificación expedida por la persona titular de la Secretaría de la entidad de que trate, con el visto bueno de la persona titular de la Presidencia.

Artículo 166. *Disolución de las Entidades Colaboradoras.*

1. La disolución de las Entidades Colaboradoras se produce:

a) Por acuerdo de la Administración urbanística actuante, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad.

b) En el caso de Agrupaciones de Interés Urbanístico que tengan adjudicada a su favor la ejecución de un Programa de Ejecución, cuando se produzca la resolución de dicha adjudicación.

c) En el caso del resto de Entidades Colaboradoras, cuando se declare por la Administración urbanística actuante la desaparición de las circunstancias objetivas que determinaron su constitución.

d) Por haber devenido de cumplimiento imposible los compromisos, fines y obligaciones asumidos, por razones sobrevenidas no imputables a la entidad, y así lo haya declarado la Administración actuante o haya sido declarado por una resolución judicial firme.

2. El acuerdo de disolución de la entidad debe notificarse a las personas propietarias y titulares de derechos afectadas que consten en el Registro de la Propiedad, así como inscribirse en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

3. Una vez constatada la causa de disolución, se abrirá el período de liquidación en el que la entidad deberá proceder a cancelar todas sus obligaciones y distribuir los bienes y derechos de que aun sea titular, en su caso, entre sus miembros, en la forma prevista en los Estatutos sociales.

Las operaciones de liquidación se protocolizarán por las personas encargadas de la liquidación en escritura pública, la cual igualmente deberá inscribirse en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

TÍTULO V

Los patrimonios públicos de suelo

Artículo 167. *Constitución de los patrimonios públicos de suelo.*

1. La Administración de la comunidad autónoma de Extremadura y los Municipios deben constituir patrimonios públicos de suelo con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes y recursos que, por ministerio de la ley, hayan de integrar los patrimonios públicos de suelo, estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este Título, con independencia de que la Administración titular haya procedido, o no, a su constitución.

Artículo 168. *Naturaleza de los patrimonios públicos de suelo.*

Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo constituyen un patrimonio separado afecto a la consecución de los fines señalados en el artículo anterior.

Artículo 169. *Bienes y recursos integrantes.*

Los patrimonios públicos de suelo estarán integrados por:

1. Los bienes y derechos adquiridos en virtud del cumplimiento de la obligación de ceder a la Administración actuante terrenos en el que se localice el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, incluido el dinero que se hubiere obtenido en sustitución por el abono en metálico del valor de aquellas.

2. Los bienes y derechos de la Administración titular que voluntariamente decida incorporar, con carácter permanente o no.

3. Los frutos y las rentas que puedan devengar los bienes y recursos integrantes del patrimonio público del suelo.

4. Los recursos obtenidos por la enajenación de bienes o derechos integrantes del patrimonio público del suelo.

5. Las diferentes administraciones públicas han de tener actualizado su registro de patrimonio público de suelo. Se debe garantizar el acceso a la ciudadanía a la información de los patrimonios públicos de suelo y su gestión.

Artículo 170. *Reservas de terrenos.*

1. Los Planes Generales Municipales y los Planes Especiales podrán delimitar terrenos que queden reservados para su adquisición por el municipio, en los cinco primeros años desde su entrada en vigor, con destino a su patrimonio público de suelo.

2. La delimitación de estas reservas implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa.

3. La Administración a cuyo favor se constituya la reserva tendrá derecho de tanteo y retracto sobre los bienes comprendidos dentro de ella.

Las personas propietarias de bienes incluidos en terrenos reservados, a que se refiere el apartado 1, notificarán a la administración actuante la decisión de enajenar, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y las restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

La administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto, cuando no se le haya hecho la notificación prevista en el apartado anterior, cuando se haya omitido cualquiera de los requisitos exigidos, o cuando el precio efectivo de la transmisión haya resultado inferior o menos onerosas las restantes condiciones de esta.

No podrán hacerse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones previstas en los apartados anteriores.

A tal efecto, el ayuntamiento enviará a los registros de la propiedad correspondientes una copia certificada de los planos que reflejan la delimitación y la relación detallada de las

calles o los sectores comprendidos en aquellas áreas y de las personas propietarias y los bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de una copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y la extensión del derecho de adquisición preferente.

4. Mediante convenio celebrado entre el Municipio y la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura podrán acordar la adquisición por esta de terrenos situados en las citadas reservas que se habrán de integrar en su propio patrimonio público de suelo.

5. La reserva de terrenos para su adquisición y el régimen jurídico derivado de la misma se extingue con la aprobación del programa de ejecución del ámbito en que se hallaren.

Artículo 171. *Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Los bienes, recursos y derechos integrantes del patrimonio público del suelo deben destinarse preferentemente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a sufragar gastos de inversión que tengan por objeto la conservación, administración y ampliación del propio patrimonio público de suelo.

2. A los efectos señalados en el párrafo anterior, se consideran actos de administración, el pago de las cuotas de urbanización a que pudiera estar obligada la Administración como titular de terrenos que, pertenecientes al patrimonio público del suelo, fueran objeto ejecución urbanística.

3. Asimismo, en el caso de actuaciones de dotación, cuando se haya optado por cumplir la obligación de cesión de suelo mediante sustitución de su entrega por su valor en metálico, con la finalidad de integrarlo en el patrimonio público del suelo, los recursos así obtenidos se destinarán con preferencia a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, así como a actuaciones de accesibilidad.

4. Podrán destinarse también, a otros usos de interés social con fines urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o del patrimonio cultural y de carácter socioeconómico para atender necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana que no tuvieran el deber de soportar las personas particulares. A tales efectos, se consideran fines admisibles, siempre que quede acreditado que se encuentra suficientemente satisfecha la demanda de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, los siguientes:

a) La financiación de inversiones para la ejecución, conservación y rehabilitación de dotaciones públicas,

b) Las inversiones destinadas a proteger y mejorar espacios naturales o encaminadas a la mejora de la calidad de las aguas o la protección contra incendios forestales, y

c) Las inversiones que tengan por objeto la rehabilitación del entorno de conjuntos monumentales, o la puesta en valor de edificios de interés histórico o cultural, cuando se trate de inversiones que excedan de lo que les es legalmente exigible a sus titulares.

Por Decreto de la Junta de Extremadura podrán establecerse otros fines admisibles a los que pueda destinarse el patrimonio público del suelo.

Artículo 172. *Disposición de los bienes y derechos de los patrimonios públicos de suelo.*

1. El suelo de uso residencial adquirido por la Administración en virtud las cesiones obligatorias de suelo con calificación apta para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, podrá enajenarse mediante concurso. No podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

2. En el pliego que haya de regir el concurso se establecerán las limitaciones, obligaciones plazos y condiciones que fueren oportunas para asegurar la promoción de las viviendas. El incumplimiento de las mismas será causa de resolución de la enajenación. La Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada cuidará de que dicha causa de resolución sea inscrita en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación del Estado.

3. Podrán asimismo ser cedidos a título gratuito, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualesquiera otra Administración Pública de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes.

4. La enajenación del resto de elementos patrimoniales que pudieran integrarse en el patrimonio público del suelo se regirá por las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas.

Artículo 173. *Constitución de derechos de superficie sobre bienes del patrimonio público del suelo.*

1. En los derechos de superficie que se constituyan sobre bienes de la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura o de los Municipios que se encuentren integrados en sus patrimonios públicos de suelo, la persona o entidad superficiaria asumirá la obligación de destinarlo a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o a cualquier otro uso a que puedan destinarse estos siempre y cuando no sean contrarios al régimen de usos que, de acuerdo con su calificación urbanística, permita el planeamiento.

2. La constitución de derechos reales de superficie que graven terrenos pertenecientes al patrimonio público del suelo se regirá por las mismas normas que las previstas para su enajenación.

3. El derecho real de superficie se regirá por las disposiciones básicas previstas en la legislación del suelo del Estado, por la legislación civil en lo no previsto en ella y por el título constitutivo del derecho.

TÍTULO VI

La actividad edificatoria

CAPÍTULO I

Ejecución de las actuaciones edificatorias y modalidades de control

Sección 1.ª Ejecución delas actuaciones edificatorias

Artículo 174. *Edificación de parcelas y solares.*

1. La ultimación de la ejecución del planeamiento en el suelo urbano no sujeto a actuaciones de transformación urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente en función de las características del municipio. Dichos plazos no deberán superar los cuarenta y ocho meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal, en los núcleos de relevancia territorial.

3. El derecho y el deber de edificar un solar corresponderán a quien sea la persona propietaria del mismo. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber.

Artículo 175. *Presupuestos de la edificación.*

1. La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación conforme al apartado siguiente.

2. Para simultanear las obras edificación y las obras de urbanización que resten aún para transformar las parcelas en solares, la persona propietaria deberá:

a) Comprometerse a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e incluir tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o cesión del

uso del inmueble. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

b) Prestar garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Artículo 176. *Incumplimiento del deber de edificar.*

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará al Municipio para expropiar la parcela o el solar, o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución de la persona propietaria. Excepcionalmente se podrá suspender temporalmente las potestades de expropiación o ejecución por sustitución nacidas por el incumplimiento del deber de edificar en el caso que se formalice un convenio de cesión temporal de uso en favor del Municipio. Esta suspensión temporal de potestades tendrá la misma duración que la cesión de uso provisional, y en todo caso deberá ser compatible con el planeamiento.

2. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto la del incumplimiento del deber de edificar en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en el que deberá darse audiencia a la persona propietaria afectada. Una y otra declaraciones podrán tener lugar en una misma resolución.

3. La declaración de la situación de ejecución por sustitución habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de una persona particular bien de oficio por la Administración actuante, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.

Artículo 177. *Sustitución por incumplimiento del deber de edificar.*

1. La solicitud de persona interesada para la iniciación del procedimiento de sustitución por incumplimiento del deber de edificar previsto en el artículo 176.2 del presente Reglamento deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos sustantivos y documentales:

a) Fundamentar, en su caso, el incumplimiento del deber de edificar por la persona propietaria de la parcela o del solar.

b) Acompañarse, como mínimo, de una memoria valorada de las obras de edificación, comprensiva, en su caso, de anteproyecto de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de garantía de ejecución de éstas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones públicas y por el importe del siete por ciento del total de las obras.

2. La declaración de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa:

a) Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable, mediante certificación, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

b) Habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de una persona particular bien de oficio por la Administración actuante, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.

3. En caso de inactividad de la Administración municipal, ante la solicitud de la persona interesada, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística declarará la situación de ejecución por sustitución, previo requerimiento al Municipio y en el plazo máximo de un mes desde que el requerimiento practicado resultara desatendido.

Artículo 178. *Concurso para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.*

1. Cuando el concurso se convoque de oficio por la Administración actuante:

a) La convocatoria deberá producirse dentro de los dos meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución.

b) La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, en todo caso y como mínimo, las siguientes:

− Precio a satisfacer por la persona adjudicataria, que en ningún caso podrá ser inferior al cincuenta por ciento del valor del aprovechamiento urbanístico atribuido a la parcela o el solar.
− Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.
− Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.
− Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.
− Alternativamente al pago en metálico, propuesta de pago del solar y, en su caso, de las obras correspondientes con partes determinadas de la edificación resultante formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

c) La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá a la Administración actuante, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.
d) La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.
e) En caso de quedar desierto el concurso, el Municipio podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o el solar con destino al patrimonio municipal de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

2. Cuando el concurso se convoque a instancia de la persona interesada:

a) Cualquier persona podrá formular un Programa de Edificación conforme al procedimiento previsto para los Programas de Ejecución, contando la persona adjudicataria con las prerrogativas y obligaciones de la persona adjudicataria de un Programa de Ejecución en el sistema de concertación.
b) El Programa de Edificación se adaptará a las especificidades de su objeto señaladas en el artículo 207 del presente Reglamento. La alternativa técnica estará formada por:

− Proyecto básico de obras de edificación acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la adquisición por la parcela de la condición de solar. Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación, como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.
− Documento expresivo de la cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria, así como de los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.
− Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre la persona adjudicataria, Administración actuante y la o las personas propietarias afectadas, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En el caso de gestión directa, dicha propuesta de convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.
− Proposición jurídico-económica, que deberá regular los siguientes aspectos:

1. Desarrollo de las relaciones entre la persona adjudicataria y la o las personas propietarias de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.
2. Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.
3. Propuesta de precio de adquisición del inmueble o propuesta de pago de la parcela o el solar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución a la persona adjudicataria de partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a aquéllos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

4. Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

3. El régimen de garantías y de relaciones entre Administración, adjudicatario o adjudicataria y propiedad, será el establecido para el sistema de concertación, si bien, adaptado a las especificidades derivadas del objeto de la actuación edificatoria. En el supuesto de opción por pago en edificación resultante, la persona adjudicataria podrá, de no aceptar la persona propietaria la oferta formulada, solicitar del Municipio su imposición forzosa. Éste deberá resolver, en el plazo máximo de un mes, previa audiencia dela persona propietaria, pudiendo introducir modificaciones en la propuesta. La aprobación administrativa producirá, para la parcela o el solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

a) La adjudicación de la parcela o el solar en proindiviso y en la proporción resultante a la persona adjudicataria junto con la o las personas propietarias.
b) La ocupación de la parcela o solar por la persona adjudicataria del concurso a los efectos de la realización de las obras.

El transcurso del plazo máximo para resolver expresamente sin notificación de resolución alguna determinará la aprobación, a todos los efectos y por acto presunto producido por silencio administrativo positivo, del Programa de Edificación presentado, salvo que la estimación tuviera como consecuencia que se transfirieran a la persona interesada o a terceras personas facultades relativas al dominio público o al servicio público, en cuyo caso se entenderá desestimado a los efectos oportunos.

Artículo 179. *Incumplimiento de la persona adjudicataria del concurso.*

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, si bien, en tal caso, el precio de referencia será, a los efectos de lo previsto en la letra b) del apartado 1 del artículo anterior, el del valor del entero aprovechamiento urbanístico de la parcela o solar, sin perjuicio de las consecuencias económicas que deban seguirse del incumplimiento.

Artículo 180. *El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación y de actuaciones disconformes.*

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal que, siendo conformes con la ordenación vigente al momento de su autorización y con el título que hubiera habilitado su construcción, vinieran a no estar ajustadas a la ordenación prevista en el nuevo plan, quedarán en situación de fuera de ordenación en los términos previstos en los preceptos siguientes. La incompatibilidad entre los usos legalmente autorizados que vinieran desarrollándose en los inmuebles y los previstos en el nuevo planeamiento no determina, por sí misma, la situación de fuera de ordenación.

a) Los Planes Generales Municipales deberán contener de manera específica e individualizada, una relación detallada de edificaciones, construcciones e instalaciones que queden en situación sobrevenida de fuera de ordenación por su incompatibilidad con el plan y que deban ser objeto de expropiación u ocupación directa, al ocupar de manera total o parcial, suelo destinado a dotaciones públicas, zonas verdes o espacios libres, impidiendo la efectividad de su destino, sin que a este respecto sea necesario ningún pronunciamiento declarativo posterior a la aprobación definitiva del plan.
Además, el Plan deberá establecer el plazo máximo previsto para materializar el uso dotacional que prevea, que, en ningún caso, podrá ser superior a cinco años desde su entrada en vigor, transcurrido el cual, la persona propietaria interesada podrá formular hoja de aprecio instando la ejecución del planeamiento.
Las construcciones, edificaciones e instalaciones mantendrán, hasta que no se ejecute el plan, el uso autorizado con anterioridad, salvo que el nuevo Plan General Municipal de manera expresa, impida el uso preexistente por razones justificadas de interés general. Se

podrá cambiar el uso y actividad al que estén destinadas las edificaciones, construcciones e instalaciones, siempre que el uso se encuentre entre los permitidos en la zona urbanística.

En las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, no se podrán autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen, ni de modernización, que supongan un incremento de valor a efectos expropiatorios. Podrán autorizarse las obras de conservación y las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad, y la higiene de las personas que residan u ocupen dichas edificaciones y aquellas obras cuyo objeto sea su adaptación al plan o aquellas destinadas a adaptar o introducir las condiciones de accesibilidad exigibles.

b) La entrada en vigor de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico o territorial, llevará aparejada la declaración en situación sobrevenida de fuera de ordenación de aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que existiendo con anterioridad y al amparo de título habilitante, no se ajusten a los parámetros urbanísticos a determinar por el nuevo plan, por motivos diferentes a los establecidos en el primer apartado de este artículo.

La disconformidad de la edificación, construcción o instalación con el nuevo instrumento de planeamiento podrá ser total o parcial, dependiendo del desajuste de una parte o de su totalidad.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones mantendrán, hasta que no se ejecute el plan, el uso autorizado, salvo que el nuevo plan de manera expresa impida el uso preexistente por razones justificadas de interés general. Se podrá cambiar el uso y actividad al que estén destinadas las edificaciones, construcciones e instalaciones, siempre que para ello no se ejecuten obras no permitidas.

En las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, se permitirá la ejecución de obras de conservación y las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen dichas edificaciones, y las obras que lleven por objeto su adaptación al plan o aquellas destinadas a adaptar o introducir las condiciones de accesibilidad exigibles.

Cuando la afección determinante de la situación sobrevenida de fuera de ordenación del inmueble no afecte a la parte del edificio, construcción o instalación sobre la que se pretenda actuar, y siempre que, según el planeamiento vigente, pueda llevarse a cabo autónomamente la regularización de la parte del inmueble no ajustada al mismo, podrán admitirse las obras que expresamente prevea el plan, siempre que se acrediten las circunstancias señaladas, salvo aquellas que impliquen cualquier tipo de reestructuración. Así mismo, podrán concederse licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades sobre los locales en los que se den dichas circunstancias.

2. Mediante resolución expresa municipal se reconocerán en situación de actuación disconforme, aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones no amparadas en título habilitante y que resulten inatacables por haber transcurrido el plazo máximo previsto en la Ley y en el presente Reglamento para llevar a cabo la restauración de la legalidad que implique su demolición, mientras no se proceda a su legalización.

La resolución municipal se adoptará a petición de las personas interesadas previa comprobación de que no se encuentra en trámite ningún tipo de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística infringida respecto del inmueble objeto de reconocimiento y de que no es posible adoptar ninguna medida al efecto. En la misma, deberá indicarse expresamente el régimen jurídico aplicable al inmueble, reflejando las condiciones a las que se sujeta.

En estas edificaciones, construcciones o instalaciones sólo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la accesibilidad de los elementos existentes, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad. No podrán ejecutarse obras de consolidación, ampliación, aumento de volumen o modernización.

En estas edificaciones, construcciones o instalaciones, no se permitirá la implantación de ningún uso, ni la modificación del uso existente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 192.2.b) de este reglamento. Únicamente, se permitirá el mantenimiento del uso, siempre que se haya otorgado licencia de primera ocupación o utilización de actuación disconforme. Cualquier actuación que lleve aparejada la implantación por primera vez de un uso, o la modificación del mismo, requerirá su previa legalización mediante la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto técnico de legalización.

3. En las edificaciones o construcciones ejecutadas al amparo de título habilitante en las que se hayan ejecutado obras de ampliación o reforma sin título habilitante o habiendo sido anulado, previa comprobación de que no se encuentra en trámite ningún tipo de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística infringida y de que no es posible adoptar ninguna medida al efecto, serán autorizables, en todo caso, las obras de salubridad, seguridad, accesibilidad universal e higiene y, de manera excepcional, aquellas que expresamente prevea el Plan únicamente en la parte realizada legalmente.

4. En las edificaciones, construcciones o instalaciones que se encuentren tanto en suelo rústico, como en suelo urbanizable, con reconocimiento expreso municipal en situación de actuación disconforme, no se podrá obtener la contratación de ningún tipo de servicio, como el suministro de energía eléctrica o cualquier otro de naturaleza similar, hasta tanto no se proceda a su legalización de acuerdo con la legislación y el planeamiento urbanístico y territorial en vigor.

5. Las personas propietarias de edificaciones, construcciones o instalaciones que se encuentren en suelo urbano, integrado en la red de servicios del núcleo urbano, con reconocimiento expreso municipal en situación de actuación disconforme, deberán solicitar licencia de primera ocupación o utilización de actuación disconforme, en los términos expuestos en el artículo 192.2 del presente reglamento. La resolución por la que se otorgue la misma, podrá permitir la acometida a redes de servicios siempre y cuando, no sea necesaria la ejecución de obras de urbanización.

Artículo 181. *Documentación para el reconocimiento de actuación disconforme.*

La documentación mínima a presentar ante el Ayuntamiento respectivo para que se reconozca la situación de actuación disconforme será la siguiente:

a) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble, incluyendo datos registrales en su caso, que permitan identificar a la persona titular registral.

b) Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica del Inmueble o fotocopia de Solicitud de Alta en el Catastro. Tanto de la parcela como de la edificación, construcción o instalación.

c) Memoria técnica suscrita por personal técnico competente que contenga:

− Descripción de la edificación, construcción o instalación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficies, descripción estructural, constructiva y de las instalaciones con que cuenta.

− Descripción de las posibles servidumbres que afecten al inmueble.

− Relación detallada de las determinaciones urbanísticas que resulten de aplicación, precisando la clase de suelo y especificando si sería o no susceptible de legalización.

− Declaración de la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación.

− Medios de prueba para acreditar la fecha de su total terminación.

− Valoración económica de la ejecución material de la edificación, construcción o instalación a la fecha de presentación de la solicitud.

d) Planos:

− Plano de situación y emplazamiento en el que se identifique la parcela objeto de la solicitud indicando la referencia catastral.

− Plano de situación, identificando la parcela sobre el planeamiento en vigor.

− Parcela acotada y emplazamiento de la edificación, construcción o instalación sobre la misma.

− Plantas, alzados y secciones, acotadas y a escala.

− Instalaciones con la representación esquemática de todos sus elementos.

− Se deberá entregar además, una representación gráfica georreferenciada de la envolvente poligonal de todos los elementos significativos de la edificación, construcción o instalación, así como de la parcela donde se encuentra, en un archivo digital editable. e. Fotografías:

− A color de cada una de las fachadas y dependencias de la edificación, construcción o instalación de las que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma.

f) Certificado suscrito por personal técnico competente en la que manifiesta bajo su responsabilidad:

− Que recoja la aptitud de la edificación para el uso a que se destina donde se analizara el sistema estructural, elementos constructivos, instalaciones, así como que dicha edificación cuenta con los servicios básicos necesarios.

− Que las obras se encuentran finalizadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

Artículo 182. *Procedimiento para el reconocimiento de actuaciones disconformes.*

1. La declaración de edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de actuación disconforme reguladas en el artículo 180 del presente Reglamento deberá realizar conforme a los documentos que debe aportar la persona interesada recogidos en el artículo anterior y se tramitará con arreglo a las reglas del procedimiento administrativo regulado en la normativa estatal y sujeto a la atribución de competencias de cada municipio, debiéndose dar trámite de audiencia a la ciudadanía afectada y con base en las siguientes reglas:

a) Deberán emitirse informes técnico y jurídico previos a la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo.

b) Para la emisión del informe técnico municipal, se requerirá la visita de inspección al inmueble relativa a la comprobación de la idoneidad de la documentación aportada. El personal técnico se pronunciará sobre la acreditación de la fecha de terminación de la edificación, su destino o uso específico, sobre la posible ocupación de bienes de bienes de dominio público y la existencia de cualquier tipo de servidumbre

c) El informe jurídico comprobará que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado y que no es posible legalmente medida alguna de restablecimiento del orden jurídico y reposición de la realidad física.

d) Deberá realizare notificación a la persona titular registral, en caso de que no coincida con la persona que lo solicite.

e) La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y se reconozca la situación de actuación disconforme, corresponderá a la Alcaldía, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación básica de régimen local.

f) La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse a la persona interesada dentro del plazo máximo de tres meses. Trascurrido el plazo de tres meses sin que se hubiere notificado la resolución expresa, ésta se entenderá desestimada por silencio administrativo.

g) La resolución administrativa por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, contendrá la declaración expresa del inmueble afectado en situación de actuación disconforme, identificando suficientemente la instalación, construcción o edificación afectada y las circunstancias que lo motivan con indicación de que sobre la misma solo podrán realizarse las obras previstas en el artículo 180.2 del presente Reglamento, haciendo constar el número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad.

h) Será título bastante y suficiente para la inscripción registral la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento de reconocimiento de la actuación disconforme.

i) La resolución administrativa por la que se declare la situación de actuación disconforme será necesaria para la inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

2. Las licencias que se concedan en edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de actuación disconforme con base a lo previsto en el artículo 180.2 y 180.3 del presente Reglamento describirán la situación actuación disconforme y las condiciones a las que se sujeta, otorgándose bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad si la edificación, construcción o instalación estuviera inscrita.

Sección 2.ª Modalidades de control de las actuaciones edificatorias

Artículo 183. *Régimen del control administrativo de las actividades urbanísticas.*

En aplicación de la Ley y del presente Reglamento y sin perjuicio de otros requisitos administrativos:

1. Se consideran actividades urbanísticas sujetas a control administrativo:

a) Las del uso y transformación del suelo y el subsuelo.
b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones.
c) Las de implantación de usos en las construcciones, edificaciones e instalaciones.
d) Las divisiones del suelo, de las edificaciones e instalaciones.
e) Las de modificación de cualquier alcance de las situaciones anteriores.

2. El control administrativo de las actividades se gradúa atendiendo al momento y al alcance de su intervención:

a) Licencia: autorización administrativa por la que se permiten de forma expresa las actividades urbanísticas descritas, se otorgan con anterioridad a la realización de la actividad, y suponen un control administrativo de su adecuación a la legalidad urbanística.
b) Comunicación previa: aquel documento mediante el que las personas interesadas ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.
c) Declaración responsable: documento suscrito por una persona interesada en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.
d) Inspección urbanística: intervención administrativa que se produce con posterioridad a la realización de las actividades sujetas a licencias, comunicaciones previas, declaraciones responsables, a lo largo de toda su vida útil.
e) Protección de la legalidad urbanística: intervención administrativa que se produce con posterioridad a la realización de la actividad urbanística, cuando se infrinjan las determinaciones legales vigentes, las licencias urbanísticas otorgadas, cuando las comunicaciones o declaraciones no cumplen el referido marco legal, o se incumpla cualquier determinación de regulación urbanística.

3. La competencia del control administrativo de las actividades urbanística corresponde:

a) Al municipio, en la implantación de actividades sujetas a licencias, comunicaciones, y declaraciones responsables. Las inspecciones urbanísticas ulteriores a la implantación de las actividades. Las actuaciones de protección de la legalidad urbanística a consecuencia dichas actividades, a excepción de las que se por su alcance se reserve la comunidad autónoma.
b) A la comunidad autónoma, en materia de protección de la legalidad urbanística en los supuestos previstos en la Ley y en el presente Reglamento.

4. Los municipios podrán suscribir convenios de colaboración con otras entidades públicas u organismos dependientes de ellas para que asuman sus competencias de control administrativo.
5. Los procedimientos de control previstos en la Ley y en el presente Reglamento serán aplicables en los casos en que la normativa sectorial estatal o autonómica no establezca un procedimiento específico de control previo o posterior, que sujete una determinada actuación de uso o transformación del suelo, el vuelo o el subsuelo, a un régimen de licencia, comunicación previa o declaración responsable, sin perjuicio de la necesidad de la calificación rústica en suelo rústico que resulte exigible de acuerdo con lo previsto en la Ley y en el presente reglamento.

Artículo 184. *Acceso a la información territorial y urbanística.*

1. Todas las personas tienen derecho a acceder a la información sobre la ordenación territorial y urbanística y su evaluación ambiental, que esté en poder de las Administraciones Públicas competentes, así como a obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora. Las Administraciones Públicas propiciarán la información telemática de los instrumentos y procedimientos de ordenación territorial y urbanística.

2. La cédula urbanística es un documento informativo expedido por el Ayuntamiento a través del cual y a petición de las personas interesadas, se les informa sobre el régimen y condiciones urbanísticas de un terreno, parcela, finca o ámbito de planeamiento, en un plazo máximo de quince días desde su solicitud. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas pertinentes para la tramitación y expedición de la cédula urbanística a través de su sede electrónica.

CAPÍTULO II

Procedimientos de control de actuaciones urbanísticas

Sección 1.ª Licencias urbanísticas

Artículo 185. *Licencias urbanísticas.*

1. La competencia y el procedimiento para otorgar cualquier tipo de licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local y se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial aplicable y la de procedimiento administrativo común.

2. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas, excepto en los casos en los que se vean afectados bienes de dominio público o patrimoniales.

3. Los ayuntamientos deberán publicar, en sus respectivos portales electrónicos de transparencia, la relación de actuaciones sujetas a licencia municipal y a comunicación previa. En dichos portales se facilitará, igualmente, el acceso a los modelos de solicitud de licencia y comunicación previa que se establezcan por cada administración.

Artículo 186. *Licencia de obras de edificación, construcción e instalación.*

1. Estarán sujetos a licencia municipal de obras de edificación, construcción e instalación, sin perjuicio de las demás licencias o autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la Ley y en el presente Reglamento y de aquellas que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) Las obras de toda clase de nueva planta.

b) La demolición de edificaciones y construcciones, salvo en los supuestos de declaración de ruina inminente.

c) Las obras de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización o actuaciones aisladas de urbanización.

d) Las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

e) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que su ejecución forme parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado por el Ayuntamiento.

f) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

g) Los trabajos de investigación relacionados con actividades mineras que puedan afectar a la configuración de los terrenos.

h) La ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes.

i) La instalación de invernaderos de altura igual o superior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea igual o superior a 500 m^2.

j) Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.

k) La apertura de caminos o vías de acceso de titularidad privada o la modificación de su trazado.

l) La modificación del uso característico o mayoritario de los edificios, construcciones e instalaciones.

m) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de transporte de energía.

n) Las construcciones e instalaciones de carácter temporal destinadas a espectáculos públicos y actividades recreativas.

o) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

p) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística u ordenanzas municipales.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen las personas particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. Quedan exceptuados del procedimiento de licencia urbanística las siguientes obras:

a) Las obras promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

b) Las obras públicas que estén expresamente eximidas por la legislación sectorial y los proyectos empresariales de interés autonómico que dispongan de declaración de la comunidad autónoma de Extremadura.

c) Las actuaciones por realizar en cumplimiento de lo dispuesto en una orden de ejecución.

d) Las obras de urbanización incluidas en proyectos de urbanización sometidos a aprobación municipal.

Artículo 187. *El procedimiento general de otorgamiento de licencia de obras de edificación, construcción e instalación.*

1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia se regulará por las correspondientes ordenanzas municipales, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley, cuya regulación se aplicará, en todo caso, con carácter supletorio.

2. El procedimiento se iniciará a instancia de la persona interesada, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a) Memoria descriptiva de la actuación sujeta a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.

b) Las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de las concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

3. El Ayuntamiento deberá recabar los informes sectoriales que resulten procedentes para resolver. Se podrá suspender el plazo máximo legal para resolver, por el tiempo que medie entre la petición de informe, que deberá comunicarse a las partes interesadas, y la recepción del mismo. Esta suspensión no podrá exceder el plazo de tres meses.

4. Con carácter previo a la resolución o acuerdo municipal que ponga fin al procedimiento, deberán emitirse los informes técnico y jurídico que formarán parte del expediente administrativo y que podrán ser emitidos por los propios servicios técnicos municipales o bien por otros servicios de apoyo, como son las OTUDTS o el servicio de asistencia técnica de las Diputaciones Provinciales, o por algún organismo oficial colegiado o de acreditación técnica.

Los informes técnico y jurídico deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

El informe técnico deberá confrontar la actuación con la ordenación aplicable y comprobar su adecuación a las normas urbanísticas, así como que se ha presentado la

totalidad de la documentación exigible, según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable. El informe jurídico contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un juicio jurídico sobre el acomodo a la legalidad del proyecto o actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento.

5. En el supuesto de que la actuación sujeta a licencia municipal requiera la previa tramitación de un procedimiento de evaluación ambiental, quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de licencia, así como el cómputo del plazo máximo para resolver, hasta tanto se acredite en el expediente el carácter favorable de la correspondiente autorización, declaración o informe ambiental, y la inclusión en el proyecto, de las medidas correctoras resultantes.

6. N o se podrá otorgar licencia cuando la declaración o informe de impacto ambiental hubieran sido desfavorables, o se incumplieran las medidas correctoras impuestas por la Administración competente en materia de medio ambiente.

7. La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto, la operación o la actividad sometido a licencia.

8. Las licencias se resolverán en el plazo máximo de un mes.

El cómputo de dicho plazo máximo para resolver se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud formulada.

9. El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, excepto en los casos en que la legislación básica del Estado señale que se requiere el acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

c) La ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes.

d) La ejecución de obras y usos provisionales previstos en el artículo 194 del presente Reglamento.

e) La ejecución de obras y usos que afecten o se realicen sobre bienes de dominio público, o patrimoniales, de la Administración.

10. Obtenida una licencia por silencio administrativo, la persona interesada comunicará fehacientemente al Ayuntamiento con una antelación mínima de 10 días, la fecha de comienzo de las obras o actividades correspondientes.

11. Serán nulas de pleno derecho las licencias obtenidas por acto expreso o presunto que contravengan de modo grave y manifiesto la legislación o el planeamiento urbanístico. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las leyes, de la ordenación urbanística o territorial, proyectos, programas u ordenanzas municipales.

12. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgarlas, siempre que se resuelvan en plazo. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver. En todo caso, constará en el procedimiento el correspondiente informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido en estas previsiones.

13. Los Ayuntamientos podrán incorporar en las resoluciones de otorgamiento de la licencia de obras determinadas condiciones fácilmente subsanables al objeto de evitar que pequeñas deficiencias impidan su otorgamiento. En ningún caso, las condiciones a exigir en el acto de otorgamiento podrán suplir la ausencia de las concesiones de dominio público, ni los informes o autorizaciones sectoriales que resulten exigibles legalmente.

El cumplimiento de las condiciones impuestas deberá revisarse en el procedimiento destinado al otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización, teniendo en cuenta que, las condiciones deberán cumplirse obligatoriamente con carácter previo a la ocupación o utilización del inmueble de que se trate.

El procedimiento de licencia se resolverá atendiendo a la ordenación urbanística y territorial en vigor, sin que puedan otorgarse o denegarse licencias, ni aun de manera condicionada, con fundamento en los parámetros previstos en una norma de planeamiento pendiente de aprobación o no vigente.

Artículo 188. *Licencias de división del suelo y de las edificaciones e instalaciones.*

1. Está sujeta a licencia la constitución o modificación de los complejos inmobiliarios, así como cualquier tipo de intervención u operación jurídica que afecte al régimen de propiedad de un inmueble mediante su división, produciendo un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior.

2. Están sujetas a licencia municipal de división o declaración de innecesariedad, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, las parcelaciones o cualesquiera otros actos de segregación de fincas o predios en cualquier clase de suelo.

3. T odas las parcelas resultantes deberán reunir la superficie y características establecidas en la legislación aplicable y en la ordenación territorial y urbanística.

4. La licencia de división llevará aparejada la cesión de todos aquellos terrenos afectados por regularización de alineaciones oficiales, ajustándose a la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico.

5. En ningún caso serán edificables los terrenos resultantes de parcelaciones efectuadas sin reunir los requisitos exigidos en la Ley y en el presente Reglamento.

6. Serán indivisibles las siguientes parcelas:

a) Las que cuenten con una superficie inferior al doble de la exigida como mínima por la ordenación territorial y urbanística, salvo que el exceso sobre ésta se adquiera simultáneamente por la persona propietaria del terreno colindante, con el fin de agruparlo y formar una nueva finca que cumpla con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela agotando su edificabilidad, el Ayuntamiento hará constar en la licencia la condición de indivisibilidad de la parcela y lo comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

c) Las parcelas en suelo rústico vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas. Las Notarías y los Registros de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

7. Régimen de división en suelo rústico:

a) En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

b) No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o análoga.

c) La calificación rústica sobre una finca registral se hará constar en el registro de la propiedad con carácter previo al otorgamiento de la autorización municipal, entendiendo esta última como la licencia de ocupación o cédula de habitabilidad para el supuesto de usos residenciales o licencia de primera utilización para el supuesto de actividades. Dicha afectación implicará la vinculación entre la actuación autorizada y la superficie de la finca, impidiendo futuras divisiones o fraccionamientos mientras permanezca vigente la licencia.

8. Régimen de división en suelo urbanizable y suelo urbano que precisen para su desarrollo la delimitación de unidades de actuación integral:

a) No se podrán llevar a cabo parcelaciones urbanísticas hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

b) Hasta que no exista ordenación detallada y que no adquiera firmeza en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, solamente se podrán

realizar parcelaciones rústicas siempre que se respete la superficie dispuesta en la legislación agraria, forestal o análoga y las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes.

9. En el resto del suelo urbano será posible la división o segregación de terrenos con arreglo a lo dispuesto en Ley, en el presente Reglamento y en el planeamiento urbanístico.

10. En municipios sin planeamiento urbanístico, podrán otorgarse licencias de parcelación en los siguientes supuestos:

a) En parcelas que reúnan la condición de solar, siempre que cada una de las parcelas resultantes disponga de una superficie, frente y fondo, similar a las del resto de solares del entorno y sus características hagan viable la ejecución de obras de construcción de nueva planta.

b) En suelo rústico, siempre que cada una de las parcelas resultantes reúna los requisitos establecidos en la legislación sectorial agrícola, forestal o análoga.

11. Será innecesaria la licencia de división en los siguientes casos:

a) En el supuesto de parcelaciones incluidas en proyectos de reparcelación.

b) La parcelación en suelo urbano destinada a cumplir el deber de cesión de terrenos para uso dotacional público en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

c) La parcelación o división provocada directamente por el planeamiento al incluir la finca matriz en diferentes clases o categorías de suelo, sujetando una misma parcela a diferentes regímenes jurídicos.

d) En el supuesto de una parcelación ilegal que resulte inatacable por transcurrir el plazo máximo legal previsto para ello, siempre que se haya llevado a cabo materialmente sobre el terreno.

e) En casos de concentración parcelaria o similares aprobados por la Administración con la finalidad de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.

Artículo 189. *Procedimiento de otorgamiento de licencias de división del suelo.*

1. La solicitud de licencia de división, deberá presentarse ante el respectivo Ayuntamiento adjuntando la siguiente documentación, suscrita por personal técnico competente:

a) Memoria técnica y justificativa en la que se definan los lotes resultantes y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable.

b) Plano de información a escala mínima 1:1.000 con detalle de los lindes de las fincas registrales o catastrales previas, elementos preexistentes y clasificación urbanística aplicable, cuando la finca se ubique en suelo urbano o urbanizable, y 1:10.000 si se sitúa en suelo rústico.

c) Planos de división a escala mínima 1:1.000 o 1:10.000, según la clasificación del suelo, como en el apartado anterior, donde se identifiquen las parcelas resultantes y su adecuación al uso establecido.

d) En el caso de existencia de edificaciones deberán señalarse gráficamente indicando su ajuste o no a las determinaciones urbanísticas en vigor justificando numérica y gráficamente que se cumplen las determinaciones urbanísticas previstas en el planeamiento aplicable para cada una de las parcelas resultantes.

e) Deberán acotarse cada una de las lindes de las parcelas resultantes, señalando las alineaciones oficiales según el planeamiento vigente.

f) Declaración responsable suscrita por la persona o personas interesadas, en la que se declare que ostentan derecho bastante para realizar la división que se interesa y que son ciertos cuantos datos y documentos han sido expuestos en la documentación presentada ante el Ayuntamiento.

g) Toda la documentación gráfica deberá presentarse georreferenciada y en formato digital editable.

2. El plazo para otorgar la licencia urbanística de división o para declarar la su innecesariedad será de un mes.

La resolución que se adopte será motivada, de conformidad con los informes técnicos y jurídicos correspondientes que recabe la Entidad Local, que formarán parte del expediente administrativo y que podrán ser emitidos por los propios servicios técnicos municipales o bien por otros servicios de apoyo, como son las OTUDTS o el servicio de asistencia técnica de las Diputaciones Provinciales, o por algún organismo oficial colegiado o de acreditación técnica.

Los informes se pronunciarán sobre la conformidad de la solicitud a la legalidad urbanística y deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

La competencia para otorgar la licencia o resolver sobre su innecesariedad corresponderá al órgano municipal competente previsto en la legislación básica aplicable.

3. La resolución municipal que otorgue la licencia o declare su innecesariedad debe incorporar como documento anexo una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.

4. Las licencias de división y las certificaciones declaratorias de su innecesariedad se entenderán otorgadas y expedidas legalmente bajo la condición de la presentación en el Municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, del documento público en el que se hayan formalizado los actos de división o fraccionamiento, que deberá contener testimonio íntegro de la licencia o certificación que viabilice éstos y, cuando proceda, del carácter indivisible de las fincas o predios en cualquier clase de suelo.

5. El transcurso del plazo citado sin que se hubiera presentado el pertinente documento público de formalización en el Municipio, determinará la caducidad de la licencia otorgada o de la certificación expedida, por ministerio de la ley y sin necesidad de acto alguno para su declaración. El plazo de presentación podrá ser objeto de prórroga por causa justificada.

Artículo 190. *Procedimiento de otorgamiento de licencias de división de edificaciones o construcciones.*

1. La solicitud de licencia de división para la constitución o modificación de los complejos inmobiliarios, así como cualquier tipo de intervención u operación jurídica que afecte al régimen de propiedad de un inmueble, deberá presentarse ante el respectivo Ayuntamiento adjuntando la siguiente documentación, suscrita por personal técnico competente:

a) Memoria justificativa de la adecuación del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente propuestos en las determinaciones del planeamiento urbanístico y en la legislación sectorial aplicable.

b) Planos a escala adecuada en que consten el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente, su superficie y uso urbanístico.

c) Nota simple o certificación del Registro de la Propiedad donde conste la descripción de la finca o edificación, en caso de encontrase inscrita.

2. El plazo para resolver sobre el otorgamiento de la licencia será de un mes.

Artículo 191. *Licencia de actividad.*

1. Está sujeta a licencia de actividad la implantación de cualquier uso terciario o productivo que precise autorización ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable.

2. Asimismo, de conformidad con la legislación reguladora de las Bases del Régimen Local, la Administración Municipal podrá someter a licencia determinadas actividades en los siguientes casos:

a) Cuando esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una comunicación previa o declaración responsable.

Por su posible incidencia en el orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente, requerirán del otorgamiento previo de una licencia de actividad las siguientes:

− Actividades de carácter productivo o terciario que dispongan de 50 o más trabajadores/as en un mismo centro de trabajo.

− Los establecimientos para la celebración de espectáculos públicos o actividades recreativas, así como su celebración, cuando su normativa específica exija la concesión de licencia.

− Establecimientos destinados a la venta o almacenamiento de armas, explosivos o material pirotécnico.

− Centros y establecimientos sanitarios.

− Estaciones de servicio de carburantes y áreas de servicio.

− Establecimientos relacionados con la Policía Sanitaria Mortuoria.

− Aquellas actividades en las que la Administración Local, para el caso concreto y específico de que se trate y, previo informe de sus servicios técnicos y jurídicos municipales, determine que concurren razones justificadas en los motivos expuestos de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente, que hacen preciso un control administrativo previo mediante la obtención de licencia.

b) Cuando por la escasez de recursos naturales, la utilización de dominio público, la existencia de inequívocos impedimentos técnicos o en función de la existencia de servicios públicos sometidos a tarifas reguladas, el número de operadores económicos del mercado sea limitado.

3. La Consejería competente en materia de medio ambiente deberá pronunciarse sobre la sujeción de las actividades a la autorización ambiental.

4. No obstante lo anteriormente expuesto, la licencia de actividad no será aplicable a aquellas actividades económicas cuya legislación específica, estatal o autonómica, exima del procedimiento de licencia y requiera para su puesta en funcionamiento de la presentación de una comunicación previa o declaración responsable.

5. Se tramitarán en un único procedimiento de manera simultánea e integrada los procedimientos autonómicos de autorización ambiental integrada o unificada y el procedimiento municipal de otorgamiento de licencia de actividad.

El procedimiento de autorización ambiental integrará aquellos trámites necesarios para que conste el pronunciamiento municipal sobre todos aquellos aspectos de su competencia, con especial atención a la verificación del cumplimiento de la normativa urbanística.

La persona interesada, de estimarlo conveniente, podrá comprobar previamente a la presentación de la solicitud de autorización ambiental, la ordenación urbanística aplicable a la ubicación propuesta, a través de una cédula urbanística a solicitar ante el correspondiente Ayuntamiento.

La resolución firme denegando la autorización ambiental llevará aparejada la de la licencia de actividad sin necesidad de una posterior resolución expresa municipal.

En el supuesto de obtener autorización ambiental favorable, el Ayuntamiento deberá otorgar licencia de actividad mediante resolución expresa en un plazo máximo de 15 días desde que reciba la comunicación del órgano ambiental. Transcurrido dicho plazo sin que se notifique el otorgamiento, ésta se entenderá concedida con sujeción a las condiciones que en su caso figuren en la autorización ambiental.

En el caso de que la actuación propuesta se ubique en suelo rústico y requiera calificación rústica autonómica, será obligatorio el otorgamiento expreso de licencia de actividad, sin que pueda otorgarse la misma hasta que no conste la documentación que acredite que se ha autorizado la calificación rústica requerida.

Serán nulas de pleno derecho las licencias de actividad que se concedan sin la previa autorización ambiental y calificación rústica, cuando sea precisa.

6. En el supuesto de que la actuación requiera de la ejecución de obras sujetas a licencia, ésta se tramitará de manera conjunta o posterior a la licencia de actividad, sin que pueda iniciarse la ejecución de la obra hasta la obtención de la licencia de actividad.

Una vez finalizadas las obras, quien ostente la titularidad de la actividad deberá solicitar licencia de primera utilización y comunicar el inicio de la actividad al Ayuntamiento, acompañando la siguiente documentación:

a) Certificado final de obras suscrito por la dirección facultativa.

b) Informes o autorizaciones favorables que legalmente procedan en función de las características de la actividad.

c) Cualquier otro documento que el Ayuntamiento estime conveniente al objeto de acreditar el cumplimiento de la normativa exigible, de acuerdo con lo dispuesto en sus ordenanzas municipales.

7. La licencia de primera utilización deberá resolverse en un plazo máximo de un mes que podrá ampliarse por razones justificadas hasta un máximo de un mes.

Artículo 192. *Licencia de primera ocupación o utilización.*

1. Está sometida a licencia la primera ocupación o utilización, total o parcial, de los edificios, construcciones e instalaciones de obra nueva, ampliación o rehabilitación, una vez concluida su construcción.

Podrán otorgarse licencias de primera ocupación o utilización parcial, limitadas a partes concretas de las edificaciones, construcciones e instalaciones, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que se hayan ejecutado de conformidad con lo autorizado en la licencia municipal y en el proyecto que le sirvió de soporte.

b) Que se haya dado cumplimiento íntegro a los términos y condiciones previstos expresamente en la licencia de obras.

c) Que la fase o unidades independientes resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizados de forma independiente sin detrimento de las restantes.

d) Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que la persona solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

Para ello, la persona interesada deberá presentar, al menos, la siguiente documentación:

a) Fotocopia del DNI del de la persona solicitante.

b) Fotocopia de la licencia de obras.

c) Certificado final de obras expedido por la dirección facultativa debidamente visado.

d) Declaración del personal técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el autorizado por la licencia de obras correspondiente.

e) Solicitud de alta en el impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

f) Fotografía de la fachada del edificio.

g) Acreditación de la terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, en su caso.

h) Si existe modificación en el proyecto técnico conforme al cual se otorgó la correspondiente licencia de obras, documentación visada del estado definitivo.

2. El órgano competente municipal, previo informe técnico y jurídico, podrá otorgar la licencia de primera ocupación o primera utilización de actuación disconforme, a aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones ejecutadas sin la cobertura de título habilitante que, previo reconocimiento expreso municipal, se encuentren en esta situación en los términos previstos en el artículo 180 del presente Reglamento, con la finalidad de posibilitar su ocupación o utilización mediante el desarrollo o funcionamiento de cualquier tipo de uso o actividad amparado en el planeamiento y, sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de control administrativo previo o posterior que en su caso corresponda. Para ello, la persona interesada deberá presentar, al menos, la siguiente documentación:

a) Certificado municipal de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística.

b) Certificado suscrito por personal técnico competente en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, y se acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto, siempre que el mismo se encuentre permitido por el planeamiento.

c) Documentación descriptiva y justificativa de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora.

3. El transcurso del plazo máximo de un mes para resolver desde la presentación de la solicitud de licencia de primera ocupación o utilización, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, excepto en aquellos casos en los que se hubiera condicionado la licencia de obra a la ejecución simultánea de obras de urbanización y resulte necesaria la previa comprobación municipal de su cumplimiento, supuesto en el que el silencio administrativo será negativo.

4. No será exigible la licencia de primera ocupación o utilización respecto de aquellas obras o actividades sometidas a comunicación previa de acuerdo con el régimen de control posterior previsto en la ley y en el presente Reglamento.

Artículo 193. *Licencias en supuestos de interés general.*

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos productivos o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado y vigente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, y que el uso propuesto sea el previsto en el mismo.

b) Que la persona o entidad promotora se comprometa expresamente mediante documento público, con anterioridad al otorgamiento de la licencia, a cumplir íntegramente los deberes urbanísticos pendientes.

c) Que se constituya una garantía para asegurar dicho cumplimiento en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por el importe íntegro de los gastos de urbanización correspondientes sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras.

d) Que se incluyan las condiciones anteriores en cualquier transmisión, a título gratuito u oneroso, a terceras personas de derechos de uso o propiedad.

2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deberán motivar y fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique. Las condiciones especiales que incluyan, entre las que debe figurar el compromiso de cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, deben hacerse constar expresamente en la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 194. *Licencias especiales de obras y usos provisionales.*

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los planes, podrán autorizarse en suelo urbano, urbanizable o rústico, usos y obras justificadas de naturaleza provisional que sean fácilmente desmontables, siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística o sectorial, ni por el Plan General Municipal.

2. En ningún caso se admitirán como usos provisionales los usos residenciales, el uso vivienda, o los usos productivos o terciarios con vocación de permanencia.

3. Los usos autorizados habrán de cesar, con obligación de desmontar las instalaciones o demoler las obras realizadas, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acordare el Ayuntamiento, condición que debe ser aceptada expresamente por la persona interesada como requisito previo a su otorgamiento.

4. La eficacia de la licencia quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente, de conformidad con la legislación hipotecaria.

5. La licencia especial se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.

6. El Ayuntamiento podrá exigir el depósito de un aval en cuantía suficiente para garantizar la reposición del terreno a su estado inicial.

Artículo 195. *Actos promovidos por Administraciones Públicas.*

1. Las obras promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal, se entenderán autorizadas mediante el acuerdo municipal correspondiente, que deberá someterse a los mismos requisitos previos de verificación de cumplimiento de la normativa aplicable.

2. Los actos de transformación o uso del suelo que sean promovidos por el resto de Administración Públicas o por las entidades de derecho público dependientes o vinculadas a ellas, estarán sujetos a licencia urbanística o título habilitante correspondiente, salvo las excepciones previstas en la legislación sectorial aplicable, en las que el control preventivo propio de la actuación se sustituye por una consulta al Ayuntamiento respectivo.

3. En los que casos en los que la actuación a realizar no esté sometida a licencia municipal o título habilitante, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de dos meses para informar el proyecto y la actuación con relación a la ordenación urbanística en vigor, transcurrido el cual, sin que se evacue informe se entenderá otorgada la conformidad al proyecto. No obstante, en el supuesto de que concurran razones de urgencia o de excepcional interés público en la obra a ejecutar, el Ayuntamiento deberá pronunciarse en el plazo de un mes.

4. En caso de disconformidad ha de elevarse el proyecto a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que habrá de resolver sobre la ejecución o modificación de dicho proyecto, o al Consejo de Ministros cuando las obras sean promovidas por la Administración del Estado.

Artículo 196. *Los efectos de la licencia urbanística.*

1. La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y la implantación y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes.

2. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la modificación del vigente al tiempo de aquéllas y las obras no hayan aún concluido, el Municipio:

a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia de la persona interesada, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 197. *Caducidad de las licencias.*

1. La resolución por la que se otorgue licencia deberá contener expresamente los plazos para iniciar y finalizar las obras, y el plazo máximo de interrupción de las mismas.

2. En caso de no estar previstos en la licencia, el plazo de iniciación no podrá exceder de seis meses y el de terminación de dos años, a contar desde la notificación de su otorgamiento, no pudiendo estar suspendidos los trabajos de ejecución de las obras por tiempo igual o superior a tres meses.

3. El Ayuntamiento a solicitud de quien ostente la titularidad de la licencia, podrá conceder prórroga de los plazos previstos en la licencia, siempre que no hubieren transcurrido los mismos.

4. El órgano municipal competente para otorgar la licencia declarará la caducidad de la misma, previa audiencia a la persona interesada, una vez transcurridos los plazos correspondientes.

5. La declaración de caducidad por incumplimiento de los plazos previstos llevará aparejada la pérdida de la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada, tras la declaración de caducidad, podrá dictarse orden de ejecución para culminar los trabajos imprescindibles para

asegurar la seguridad, salubridad y ornato público. Transcurrido un año desde la declaración de caducidad, la persona propietaria de la obra o instalación inacabada podrá ser objeto de sustitución por incumplimiento del deber de edificar.

6. En el supuesto de que la licencia de obras de edificación, construcción o instalación se haya solicitado y otorgado mediante la presentación de un proyecto básico, insuficiente para iniciar las obras, será preceptivo que en el plazo máximo de tres meses desde la notificación de su otorgamiento se presente ante el Ayuntamiento un proyecto de ejecución ajustado a sus determinaciones. La falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos de la licencia, en cuyo caso se debe solicitar una nueva licencia.

Artículo 198. *Trámite de consulta sustitutiva de la licencia o autorización.*

1. La licencia urbanística o, en su caso, la licencia de obras y usos provisionales podrá ser sustituida por el trámite de consulta en el caso de los proyectos empresariales de interés autonómico cuyo carácter haya sido declarado por Consejo de Gobierno. Lo anterior se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias que, en su caso, fueran exigibles.

2. La consulta, que versará sobre la adecuación a la ordenación urbanística y, en su caso la cuantificación de las obligaciones tributarias municipales correspondientes, se formulará al ayuntamiento competente por razón del territorio, que deberá evacuarla en el plazo máximo de quince días.

3. Si las obras o actos proyectados fueran contrarios al planeamiento de ordenación urbanística en vigor, en el plazo más breve posible se procederá a tramitar el correspondiente expediente de suspensión parcial de la aplicación de dicho planeamiento para su revisión o modificación.

4. La evacuación de la consulta en disconformidad no impedirá la continuación y terminación del procedimiento. A estos efectos, se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para que, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, lo apruebe definitivamente y disponga, en su caso, lo necesario para su ejecución, determinando, cuando proceda, la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento.

5. Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, los Proyectos Empresariales de Interés Autonómico que afecten suelos protegidos sólo podrán ejecutarse cuando los usos y actividades que contemplen sean congruentes con los valores objeto de protección. En estos casos se requerirá informe favorable del organismo que ostente la competencia sectorial en razón de los valores protegidos.

6. Finalizada la ejecución de las obras o instalaciones, la persona o entidad promotora presentará ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística certificación acreditativa de tal extremo, así como de que aquéllas se han llevado a cabo conforme al proyecto, de lo que la Consejería dará traslado al ayuntamiento, autorizando a continuación el inicio de la actividad.

Artículo 199. *La responsabilidad de las técnicas y técnicos redactores de proyectos.*

La persona en ejercicio de su actividad profesional autora de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de licencia, la comunicación previa y la declaración responsable responderá a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

Artículo 200. *Información y publicidad en obras.*

1. En toda obra de construcción, edificación, instalación o urbanización será obligatoria la existencia de un cartel oficial informativo que resulte visible desde la vía pública, que cuente con información sobre la fecha de otorgamiento de licencia y el objeto de las obras autorizadas, facilitando las tareas de inspección, de manera que cualquier agente de la autoridad o los servicios técnicos municipales puedan saber si determinada obra cuenta con la necesaria autorización municipal.

2. La publicidad que se haga de las obras por cualquier medio no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de ejecución.

3. Las disposiciones generales relativas a la colocación del preceptivo cartel informativo de obra se recogerán en las correspondientes ordenanzas municipales.

4. Las licencias o comunicaciones previas de uso y actividad se exhibirán en un lugar visible del local, establecimiento o instalación, con la información y características que dispongan las correspondientes ordenanzas municipales.

Artículo 201. *La prestación de servicios por las compañías suministradoras.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía, telecomunicaciones y demás servicios exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación del título habilitante que resulte preciso, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Las empresas citadas en el número anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación para uso residencial:

a) Cédula de habitabilidad o calificación definitiva en el supuesto de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

b) Licencia de primera ocupación.

3. Las empresas exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación para actividades agrícolas, ganaderas, comerciales, de ocio, industriales y de servicios, u otros usos no residenciales:

a) Licencia de actividad o, en el caso de usos y actividades sujetas al régimen de comunicación previa, documento acreditativo de haberse presentado la misma en el correspondiente Ayuntamiento.

b) Licencia de primera utilización.

4. Las órdenes de paralización o demolición de cualquier obra, uso o edificación serán notificadas a las correspondientes compañías para la no concesión o, en su caso, suspensión del suministro de los servicios de agua, electricidad, gas, telefonía y telecomunicaciones.

5. El incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo constituirá una infracción urbanística de la que será responsable la empresa suministradora de servicios.

6. Las compañías suministradoras de servicios deberán:

a) Colaborar con las Administraciones públicas en la protección de la legalidad urbanística.

b) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinen, una copia de los cuales exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.

c) Atender en el plazo de diez días desde su recepción las órdenes de no contratación o suspensión de los suministros dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

d) Atender cumplidamente, respecto de los servicios que presten, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirija.

Sección 2.ª Comunicaciones urbanísticas previas

Artículo 202. *Comunicaciones previas de obras, instalación y construcción.*

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo y los de obras de construcción, edificación, instalación y

urbanización, no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 185 del presente Reglamento y en particular, los siguientes:

a) Las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación y las que modifiquen la distribución interior de las edificaciones o construcciones existentes, cualquiera que sea su uso, que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, el sistema estructural, no tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, ni supongan impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.

b) Obras sobre construcciones y edificaciones existentes que por su alcance puedan considerarse de escasa entidad y se realicen con un reducido presupuesto, tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, tabiquería, carpintería, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

c) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

d) La tala de arbolado en suelo urbano.

e) La implantación de estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.

f) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

g) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

h) La instalación de invernaderos de altura inferior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea inferior a 500 m^2.

i) La reparación de firmes y cunetas de caminos privados existentes.

j) La instalación de placas solares sobre edificios y construcciones, así como los puntos de recarga de vehículos eléctricos, salvo que supongan un impacto sobre el patrimonio histórico artístico.

Artículo 203. *Comunicaciones previas de uso y actividad.*

1. Estarán sujetos a comunicación previa de uso y actividad, sin perjuicio de los informes o autorizaciones que sean exigibles conforme la legislación aplicable, los siguientes actos:

a) La puesta en funcionamiento de actividades comerciales, industriales, de ocio y de servicios siempre que no deban someterse a licencia urbanística de uso y actividad.

b) Los establecimientos para la celebración de espectáculos públicos o actividades recreativas, así como su celebración, cuando su normativa específica exija la presentación de una comunicación previa.

c) La modificación de uso de los edificios, construcciones e instalaciones cuando no se sujete a licencia urbanística de uso y actividad.

d) Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa.

2. La puesta en funcionamiento de establecimientos sujetos a comunicación previa no requerirá de ningún tipo de autorización expresa para proceder a su apertura y bastará la simple presentación de la comunicación para su conocimiento por parte del Ayuntamiento y para la emisión de informe por parte de los servicios técnicos municipales a fin de comprobar las siguientes circunstancias:

a) Que la documentación se ha presentado de modo completo. En el supuesto de estar sometida a algún tipo de comunicación o declaración responsable autonómica, deberá adjuntarse copia de su presentación ante el registro correspondiente.

b) Que la actividad que se pretende desarrollar está sujeta al procedimiento de comunicación previa.

3. No obstante lo anteriormente expuesto, la comunicación previa de uso y actividad no será aplicable a aquellas actividades cuya legislación específica, estatal o autonómica, requiera de licencia de usos y actividad o las someta a la mera presentación de una declaración responsable.

Artículo 204. *El procedimiento de comunicación previa.*

1. La persona o entidad promotora de las actuaciones sujetas a comunicación previa podrá iniciarlas a partir del momento de presentación de la comunicación previa en el registro general del Ayuntamiento donde se pretenda desarrollar la actuación, el uso o actividad.

2. La comunicación previa urbanística y la comunicación ambiental municipal prevista en la legislación ambiental autonómica, se podrán presentar de manera conjunta ante el registro del Ayuntamiento.

3. La comunicación previa conllevará un control municipal posterior al inicio de la actuación, uso o actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora.

4. Cuando la actuación esté sujeta a autorizaciones, comunicaciones o declaraciones responsables de otras Administraciones Públicas ajenas a la Administración Local, deberá presentarse documentación que acredite que han sido comunicadas o las correspondientes resoluciones administrativas de autorización.

5. La habilitación para el ejercicio de actuaciones sujetas a comunicación previa no prejuzga la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de control que a la Administración le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente el acto, la operación o la actividad objeto de comunicación.

6. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe a la comunicación previa determinará la declaración por el Ayuntamiento de la imposibilidad de ejercer la actuación sin perjuicio de responsabilidades civiles, penales o administrativas a que hubiere lugar.

7. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro de los quince días hábiles siguientes a la comunicación el Municipio podrá:

a) Señalar a la persona interesada la necesidad de solicitar una licencia.

b) Requerir de la persona interesada ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

8. El Municipio dará traslado a las Administraciones competentes, de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.

9. En los supuestos de transmisibilidad de licencias urbanísticas el único requisito de la misma es que sea comunicada por escrito a la Administración concedente, bien por la persona transmitente o bien la nueva titular. La ausencia de tal comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión efectuada, ni a la vigencia de la propia licencia, aunque en tal caso, ambos quedarán sujetos de forma solidaria a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación objeto de licencia transmitida.

10. La comunicación previa para el ejercicio de obras deberá ir acompañada, al menos, de la siguiente documentación:

a) Descripción suficiente de la obra, incorporando en su caso, croquis y presupuesto.

b) Fecha a partir de la cual se pretende iniciar la ejecución de las obras.

c) Copia de las autorizaciones, comunicaciones o declaraciones responsables a las que se refiere el apartado 4 del presente artículo.

11. La comunicación previa para el ejercicio de actividades deberá ir acompañada, al menos, de la siguiente documentación:

a) Proyecto o memoria en los que se describan la actividad y sus principales impactos ambientales, especialmente los relativos a las emisiones al aire, al agua, al suelo, la gestión de residuos, y la contaminación acústica y lumínica.

b) Fecha a partir de la cual pretende iniciar el ejercicio del uso o actividad y el compromiso de mantener el cumplimiento de los requisitos legales durante todo el periodo en el que se vaya a ejercer la actividad.

c) Certificación emitida por el personal técnico director de la ejecución del proyecto, en la que se especifique la adecuación de la instalación a la actividad que vaya a desarrollarse, y el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa sectorial de aplicación.

d) Copia de las autorizaciones, comunicaciones o declaraciones responsables a las que se refiere el apartado 4 del presente artículo, así como de los informes de carácter ambiental de los que se deba disponer para poder ejercer la actividad en cada caso.

Cuando de acuerdo con la legislación aplicable, se exija una evaluación de impacto ambiental para el desarrollo de una actividad, la comunicación previa no podrá presentarse ante el Ayuntamiento, hasta haber llevado a cabo dicha evaluación de impacto ambiental y, en todo caso, deberá disponerse de la documentación que así lo acredite.

Carecerá de validez y eficacia a todos los efectos, la comunicación relativa a un proyecto o memoria que no se ajuste a lo determinado en la declaración o informe de impacto ambiental.

12. La Administración pondrá a disposición de las personas interesadas impresos normalizados en los que se hará constar la identidad de la persona interesada o titular de la actividad.

13. Si la documentación presentada ante el Ayuntamiento se considerara incompleta o se tratara de una actuación no sometida al procedimiento de acto comunicado, se notificará a la persona interesada en un plazo máximo de quince días, para que complete la documentación exigible o inicie el procedimiento de autorización ambiental y licencia que resulte aplicable, absteniéndose de ejercer la actividad.

Transcurrido el plazo ofrecido sin que se aporte la documentación requerida o se dé respuesta satisfactoria al requerimiento efectuado, se dictará resolución expresiva de que la comunicación previa no ha producido efectos, procediéndose a su archivo, ofreciendo a la persona interesada la posibilidad de interponer los recursos que procedan.

14. El inicio de la actuación se hará sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección del Ayuntamiento. La realización de visitas de inspección para la verificación del cumplimiento de la normativa aplicable en relación con usos y actividades sometidas a comunicación previa, o declaración responsable, en su caso, tendrá carácter obligatorio para los Ayuntamientos. En el caso de obras, dicha visita de inspección tendrá carácter facultativo, la intervención municipal de control posterior se realizará de conformidad con lo establecido en las correspondientes ordenanzas municipales que regulen el procedimiento de control de las obras y actividades sometidas a comunicación previa.

La actividad de control e inspección municipal se ejercerá sin perjuicio de la que corresponda a otras Administraciones Públicas en aplicación de lo dispuesto en su legislación específica.

15. En ningún caso la comunicación previa autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o de la ordenación aplicable.

16. Realizada la comprobación material de la actividad si se aprecia, por los servicios técnicos municipales, la existencia de instalaciones o elementos que potencialmente pudiesen generar molestias se podrá requerir la documentación técnica precisa para garantizar el correcto funcionamiento de la actividad.

17. La apertura de una actividad sometida a comunicación previa tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las limitaciones temporales que se puedan imponer en supuestos concretos. No obstante, perderá su vigencia en el caso de cese o interrupción de la actividad por un periodo superior a 6 meses, por cualquier causa, salvo que la misma sea imputable a la Administración, en cuyo caso no se computará dicho periodo. Se presumirá que la actividad ha cesado o ha sido interrumpida por su titular cuando conste la baja ante otras Administraciones Públicas o ante las compañías suministradoras de servicios, agua y energía.

Artículo 205. *Caducidad de la comunicación previa.*

El derecho a la ejecución o ejercicio de una determinada actuación reconocida mediante la presentación de una comunicación previa se declarará caducado, previa audiencia a la persona interesada, cuando transcurran seis meses desde la presentación de la comunicación previa sin que se haya iniciado su objeto.

En relación a los plazos máximos para la finalización de la ejecución o ejercicio de una determinada actuación, así como para la posible solicitud de prórroga, se estará a lo dispuesto en el procedimiento de caducidad de la las licencias regulado en este reglamento.

Artículo 206. *Control de actividades sujetas a comunicación previa.*

1. Al objeto de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles para el funcionamiento de la actividad, el Ayuntamiento deberá revisar la documentación presentada con la comunicación, así como inspeccionar el inmueble donde se lleva a cabo la actividad objeto de la misma.

2. Si tras las oportunas comprobaciones municipales se determinara que la comunicación previa resulta conforme con la normativa aplicable, el Ayuntamiento podrá expedir a favor de la persona interesada o titular de la actividad un documento de toma de conocimiento.

3. Si como consecuencia de la visita de comprobación, se detectasen deficiencias subsanables, se concederá a la persona o entidad con la condición de promotor un plazo para corregir los defectos advertidos. Este plazo será proporcionado a la magnitud de la deficiencia a subsanar.

4. Una vez subsanados, la persona o entidad promotora o titular lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, a fin de realizar nueva visita de comprobación y verificar el grado de subsanación.

5. Si como consecuencia de las visitas de comprobación, se detectasen deficiencias insubsanables, o la persona o entidad promotora hubiese incumplido el requerimiento de subsanación, el Ayuntamiento dictará resolución motivada ordenando la inmediata suspensión del ejercicio de la actividad, previa audiencia de quien ejerza la titularidad de la actividad.

6. Los Ayuntamientos deberán aprobar ordenanzas que regulen el procedimiento de control de actividades sometidas a comunicación previa.

CAPÍTULO III

Deber de conservación y declaración de ruina

Artículo 207. *Deber de uso, conservación y rehabilitación.*

1. Las personas propietarias y titulares de derechos de uso de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en la que se encuentren, deberán:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás legalmente exigibles para servir de soporte a dichos usos, salvo que por incumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

d) Conservar, proteger y mantener los bienes integrantes del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico.

e) Edificar los solares situados en suelo urbano y, en su caso, completar la urbanización exigible y necesaria al uso previsto, dentro de los plazos máximos previstos. El deber de edificar incluye el deber de las personas propietarias de finalizar las obras para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia.

f) Ejecutar las obras necesarias para adaptar la edificación a las exigencias básicas previstas en la normativa técnica de obligado cumplimiento.

g) Adaptarlos al ambiente, tanto en materiales, dimensiones, alturas, volúmenes y tipologías en general, armonizando con el entorno y con las características del medio y el paisaje existente.

h) Minimizar el impacto y, de ser posible, reponer a su estado originario cualquier tipo de actuación contraria a lo establecido en la ordenación territorial y urbanística.

2. El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de las personas propietarias cuando la Administración las ordene, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil,

realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Para el cálculo del valor actual de construcción del inmueble, se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Se considerará la misma superficie construida.
b) Se considerarán características constructivas análogas a las del inmueble original, con nivel de calidad equivalente, y de forma que sea posible su autorización conforme a la normativa vigente.
c) Se incluirán el coste de ejecución, los gastos financieros, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción.
d) Se excluirá el valor del suelo.
e) No se realizarán depreciaciones de ningún tipo.

Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.

3. Las obras se ejecutarán a costa de las personas propietarias y titulares de derechos de uso si estuvieran dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la entidad que la ordene cuando lo superara para obtener mejoras de interés general.

4. El incumplimiento del deber de edificar, habilitará a la Administración para expropiar la parcela o el solar, llevar a cabo su venta forzosa o proceder a la ejecución del planeamiento mediante la adjudicación de un programa de edificación a un agente edificador, previa declaración municipal de la misma en situación de edificación forzosa.

5. El Informe de Evaluación del Edificio acreditará la situación de las edificaciones en relación, al menos, a su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad universal y su grado de eficiencia energética. Se determinarán reglamentariamente los supuestos en que el informe sea exigible, su contenido, la capacitación para suscribirlo y demás aspectos necesarios para instrumentar su aplicación.

Artículo 208. *Órdenes de ejecución.*

1. Los Municipios y el órgano de la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, de oficio o a instancia de cualquier parte interesada, deberán dictar órdenes de ejecución para dar cumplimiento a los deberes señalados en el apartado primero del artículo anterior, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber de conservación.
b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas y nunca inferior a 300 euros.
c) El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en la persona incumplidora.
d) Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de edificación.
e) Expropiación forzosa.

3. Las órdenes de ejecución tienen carácter inmediatamente ejecutivo. La Administración podrá suplir la actividad de la persona destinataria mediante los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común.

4. La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el apartado primero del artículo anterior, iniciará procedimiento de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Identificación del motivo o motivos que justifican su adopción.

b) Relación y determinación de los actos, operaciones y actividades cuya realización se ordene.

c) Plazo para la ejecución voluntaria y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa.

d) En su caso, requerimiento de formulación del correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones.

5. La persona, recibida la comunicación, tendrá un plazo adecuado, no inferior nunca a quince días, para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico. Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por los actos, las operaciones o las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de ésta. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento, la Administración resolverá sobre el contenido y las condiciones definitivas de la orden de ejecución.

6. En la determinación de los actos, las operaciones y las actividades objeto de la orden de ejecución se observarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines y menor restricción posible de los derechos e intereses legítimos de las personas, ponderados a la luz de los demás principios y valores consagrados en la Ley y teniendo en cuenta los intereses generales afectados por los hechos determinantes de la orden o por las consecuencias de su ejecución.

7. La orden de ejecución legitima por sí misma la ejecución de los actos, las operaciones y las actividades que en ella se contemplen.

8. La orden de ejecución que se adopte, determinará la afección real del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

9. La persona destinataria de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, así como los derivados de todas las operaciones de ejecución material de la orden. La Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la legislación general del Estado.

10. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución definitiva que se dicte en el procedimiento será de seis meses a contar desde la fecha de su iniciación.

11. La Administración pública podrá acordar de plano y con carácter provisional y cautelar las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o la de sus bienes, así como la efectividad de los principios y valores proclamados en la Ley amenazada por riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos. Las actuaciones que comporten dichas medidas se realizarán por la propia Administración que las acuerde, la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de las personas titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones o construcciones. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de los bienes jurídicos en peligro, se procederá a tramitar el correspondiente expediente para el dictado de la orden de ejecución que proceda.

Artículo 209. *Ruina legal.*

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para garantizar la estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, y para recuperar o mantener las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento, supere el límite legal del deber de conservación normal.

b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias sumado al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de

conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando no estando en situación segura de uso por sus condiciones de estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, no pudieran realizarse las obras requeridas por encontrase en una situación de fuera de ordenación que impida su ejecución.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de situación legal de ruina, previo procedimiento iniciado de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia por plazo mínimo de 15 días a todas las personas titulares de derechos afectados, para que aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen oportunos en defensa de sus derechos, así como a la Administración competente cuando resulte afectado un inmueble catalogado, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien de interés cultural.

3. P ara verificar la concurrencia del estado ruinoso del inmueble, será necesario en todo caso la emisión de un informe técnico por parte de los servicios técnicos municipales tras la correspondiente visita de inspección.

4. La declaración deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y deberá pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación. En ningún caso podrá observarse incumplimiento del deber cuando la ruina sea causada por causa mayor, hecho fortuito o culpa de una tercera persona.

5. La declaración obliga a la persona propietaria a:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o demolición cuando se trate de una edificación no catalogada ni protegida con un nivel de protección integral ni en trámite para su protección.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y obras necesarios para recuperar las condiciones de estabilidad y seguridad requeridas. En este caso la Administración podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzar acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución de la persona propietaria incumplidora aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos en la Ley y en el presente Reglamento.

6. En el caso de declaración de ruina legal que afecte un edificio catalogado, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien de interés cultural, corresponde a la administración competente la determinación de los efectos de la declaración de ruina, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

Artículo 210. *Ruina física inminente.*

1. Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas, se encuentre en tal estado que amenace con derrumbarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Municipio estará habilitado para disponer con carácter urgente y sin dilaciones, todas las medidas precautorias que resulten precisas para impedir el colapso o para neutralizar sus efectos, tales como acordonamiento y vallados perimetrales, apuntalamiento e incluso el desalojo de los inmuebles caso de encontrarse ocupados así como las demoliciones puntuales que resulten imprescindibles. En el caso de edificios catalogados, objeto de un procedimiento de catalogación o declarados bien de interés cultural, podrán extenderse también dichas medidas a las demoliciones de los elementos que resulten estrictamente indispensables para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. Para verificar y resolver sobre la concurrencia del estado de ruina inminente, se requiere en todo caso la emisión de un informe técnico por parte de los servicios técnicos municipales tras la correspondiente visita de inspección.

3. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe a la persona propietaria. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán

repercutirse en la persona que ostenta la propiedad hasta el límite del deber normal de conservación.

4. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

TÍTULO VII

Protección de la legalidad urbanística

CAPÍTULO I

Medidas de reacción ante actuaciones ilegales

Artículo 211. *Actuación de la Administración.*

Cualquier actuación u omisión que vaya en contra de lo establecido en la legislación urbanística y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, dará lugar de manera irrenunciable e inexcusable a la adopción por la Administración competente de las medidas que procedan de entre las que se indican a continuación:

1. Paralización inmediata de las obras en fase de ejecución que carezcan del título o presupuesto habilitante legalmente exigibles o contravengan sus condiciones.

La notificación de la orden podrá realizarse, indistintamente, a la persona o entidad pro motora o a la que ostente la condición de titular catastral del inmueble. Practicada la notificación, y transcurridas cuarenta y ocho horas desde ésta sin que se haya cumplido con la orden notificada, podrán adoptarse mediante las siguientes medidas cautelares:

a) El precinto de los inmuebles y maquinaria y materiales, o, cuando éstas fueran susceptibles de ello, el depósito de los mismos bajo custodia del Municipio.

b) La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad, incluso el desalojo y precinto del inmueble o inmuebles salvo que tuvieran la condición legal de domicilio de personas físicas. Para ello, el órgano municipal competente notificará la resolución de suspensión a las empresas suministradoras, que deberán suspender su correspondiente suministro en el plazo improrrogable de cinco días. El levantamiento de la suspensión sólo procederá cuando se haya notificado la legalización de las actuaciones o usos a las empresas suministradoras para que proceda a la contratación definitiva del servicio.

2. Restauración de la legalidad urbanística mediante la legalización del acto o uso ejecutado o en curso de ejecución, o bien, mediante la reposición a su estado originario de la realidad física alterada cuando la actuación no resulte legalizable o cuando no se haya solicitado en plazo la legalización de lo ilegalmente ejecutado.

3. Inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

La existencia de acto administrativo legitimador no será obstáculo para la adopción de las medidas previstas en el presente artículo. La posible suspensión administrativa de la eficacia de los actos administrativos legitimadores conllevará la suspensión de la tramitación de las licencias de primera ocupación o utilización, así como de la prestación de los servicios por parte de las compañías suministradoras.

En este caso, también podrá la Administración urbanística competente adoptar las medidas cautelares previstas en el apartado anterior.

Cuando una actuación se hubiere ejecutado al amparo de una licencia urbanística, comunicación previa u orden de ejecución, en el trámite por el cual se requiera su legalización, la persona interesada podrá alegar las razones o motivos y aportar las pruebas que acrediten la legitimidad de su actuación. De confirmarse la existencia de acto administrativo legitimador, éste deberá ser objeto de revisión, de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

Anulada la licencia, la comunicación previa o la orden de ejecución, el Ayuntamiento pro cederá a restaurar la legalidad urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles, y de la iniciación, en su caso, del correspondiente procedimiento sancionador.

4. Imposición de sanciones a las personas responsables por la comisión de una infracción urbanística, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar.

5. Cuando resultare procedente, traslado de las actuaciones al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o cuando la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta.

Sección 1.ª Obras y usos en curso de ejecución, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido

Artículo 212. *Orden de paralización y restauración de la legalidad urbanística.*

1. Cuando la Administración municipal conozca de la realización un acto de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier medio de control previo o posterior y que se realice o ejecute sin cumplir con el presupuesto legal que lo habilite o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de los mismos, ordenará, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución o funcionamiento.

2. La orden de paralización se realizará con carácter previo o simultáneo al acuerdo de incoación del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística de llevarse a cabo la incoación con carácter previo, se concederá un plazo no inferior a 15 días para la presentación de aquellas alegaciones que se estimen pertinentes.

3. La orden de paralización deberá comunicarse por la Administración municipal al Registro de la Propiedad para su constancia mediante nota marginal.

4. En el acuerdo de incoación del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, se requerirá a la persona o entidad promotora o propietaria del inmueble para que en plazo de dos meses legalice la actuación a través de los medios de control previo o posterior previstos en la Ley y en el presente Reglamento, acredite su legalidad por los medios que la persona interesada alegue en su derecho o, en su caso, ajuste las obras a dichos procedimientos de control ya efectuados. A tal fin se realizará un informe técnico previo donde se informe si las obras son manifiestamente incompatibles con la ordenación territorial y urbanística o si por el contrario es susceptible de legalización por no encontrase en la situación anterior.

5. Una vez transcurrido el plazo de dos meses, si no se hubiese presentado la documentación necesaria para regularizar la actuación, cuando esta fuera denegada o no se hubiere acreditado su legalidad por los medios que la persona interesada alegue en su derecho, la Administración competente formulará una propuesta de reposición de la realidad física alterada a los efectos del restablecimiento del orden jurídico perturbado, concediendo un plazo no inferior a quince días para la presentación de aquellas alegaciones que se estimen pertinentes.

6. En caso de instarse la legalización, regirán en cuanto a su tramitación y resolución, las mismas reglas establecidas para las licencias o comunicaciones previas que resulten procedentes.

7. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución definitiva que se dicte en el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística será de un año a contar desde la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restauración.

8. También se pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal los actos de desobediencia respecto a las resoluciones administrativas u órdenes dictadas en ejecución de la Ley y del presente Reglamento.

Artículo 213. *Reposición de la realidad física alterada.*

1. Procede adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando:

a) Las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Se inste la legalización y esta haya sido denegada.

c) No se haya instado la legalización en el plazo de dos meses concedido al efecto.

2. Si las personas responsables de la infracción repusieran el bien al estado anterior a la infracción o dieran cumplimiento íntegro a los dispuesto en la resolución correspondiente, tendrán derecho a la reducción del 50% en el importe de la multa impuesta o que deba imponerse en el procedimiento sancionador, o a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, siendo esta acumulable con la prevista en el artículo 227.7 del presente Reglamento.

3. La Administración competente dispondrá la demolición o reposición de la realidad física alterada de las actuaciones que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia de la persona interesada. En el caso de la Administración Local esta competencia recaerá sobre el Pleno.

4. En los edificios, construcciones o instalaciones ilegales para las que haya finalizado el plazo de actuación de la Administración para reposición de la legalidad urbanística, se aplicará el régimen de actuaciones disconformes, en lo que a usos y obras se refiere.

5. La restauración de la legalidad urbanística ante obras de demolición, consistirá en la reconstrucción de lo indebidamente demolido. Cuando se tratare de una construcción catalogada o de bienes de interés cultural, la reconstrucción se realizará conforme a los criterios que determine la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

6. En las parcelaciones ilegales las operaciones de restauración de los terrenos consistirán en la roturación de caminos, desmonte o destrucción de servicios, demolición de vallados o cerramientos y cualesquiera otras que resulten necesarias para el pleno restablecimiento de la realidad física alterada.

7. Cuando la incoación de expedientes de disciplina urbanística afecte a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración actuante estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de anotación preventiva.

Sección 2.ª Obras y usos terminados, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido

Artículo 214. *Actuación de la Administración.*

Si se hubiese llevado a cabo una parcelación o concluido una obra o uso del suelo o de subsuelo sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, o contraviniendo sus condiciones, el Ayuntamiento, dentro del plazo de seis años a contar desde su ejecución o total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la obra o uso fuera conforme con el planeamiento, se requerirá a la persona interesada para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o comunicación previa, con advertencia de demolición o reconstrucción a su costa si así no lo hiciera.

El procedimiento de restauración de la legalidad urbanística se llevará a cabo siguiendo el procedimiento previsto en los artículos anteriores para las obras y usos en curso de ejecución.

b) Si la obra o uso fuera disconforme con el planeamiento, se decretará su demolición o reconstrucción, según proceda, a costa de la persona interesada.

En el caso de la Administración Local, la competencia para ordenar la restauración de la legalidad urbanística consistente en la demolición o reconstrucción de lo ejecutado recaerá sobre el Pleno.

Artículo 215. *Compatibilidad con sanciones.*

Lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo.

Sección 3.ª Disposiciones comunes

Artículo 216. *Suspensión de licencias y de actuaciones comunicadas.*

El Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia, comunicación previa u orden de ejecución, y consiguientemente la paralización de las obras ejecutadas a su amparo, cuando el contenido de la resolución o del acto comunicado constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

Artículo 217. *Revisión de oficio.*

1. Las licencias, órdenes de ejecución, los documentos acreditativos de la toma en conocimiento de una comunicación previa o los instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento, conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

2. La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, dentro de los plazos establecidos en la citada legislación para la revisión, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias, órdenes de ejecución o comunicaciones previas que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolos conforme a la ley de la jurisdicción contencioso administrativa.

3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren y los actos comunicados que impliquen una actuación contraria con el destino y uso urbanístico de terrenos que tengan condición de dominio público, como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, serán nulas de pleno derecho.

Artículo 218. *Multas coercitivas.*

1. Cuando la persona responsable de restaurar la legalidad urbanística no repare el daño causado o incumpla lo ordenado en una resolución que le requiera la realización de un acto o la cesación del mismo, la Administración municipal procederá, en cualquier momento anterior

a la ejecución subsidiaria a la imposición de las multas coercitivas por plazos mínimos de un mes, hasta un máximo de diez, e importe, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de la obra a ejecutar para reponer la legalidad y nunca por importe inferior a 300 euros.

2. En caso de impago por la persona obligada, el importe de las multas coercitivas, de los gastos derivados de la ejecución subsidiaria y de las responsabilidades por los daños y perjuicios, podrán exigirse por vía de apremio.

3. Las multas coercitivas son compatibles e independientes de las sanciones económicas que puedan imponerse y de la indemnización de los posibles daños ocasionados por la actuación.

4. En la resolución por la que se requiera la realización de un acto o la cesación del mismo, deberá apercibirse a la persona responsable, para que cumpla lo acordado en un plazo concreto y determinado, transcurrido el cual sin llevar a cabo lo acordado, la Administración municipal deberá proceder a la imposición de las multas coercitivas señaladas en el presente artículo.

5. El importe de las multas coercitivas que la Administración haya podido recaudar, quedará afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria del acuerdo incumplido por parte de la Administración competente, sin perjuicio de la posterior repercusión de su importe total a la persona responsable incumplidora.

Artículo 219. *Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.*

1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección y restauración de la legalidad urbanística previstas solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa finalización.

2. La Administración competente adoptará alguno de los acuerdos previstos en los números anteriores sin sujeción a plazo alguno en el caso de parcelaciones que se realicen en suelo rústico y ante actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realizaren:

a) sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres públicos.

b) en terrenos declarados espacio natural protegido, y en los pertenecientes a la Red Natura 2000.

c) en dominio público o en sus zonas de servidumbre y afección o policía.

d) afectando a bienes inventariados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

Artículo 220. *Incumplimiento por la persona interesada de la orden de demolición o reconstrucción.*

Acordada la demolición de una construcción, edificación o instalación por su incompatibilidad con el planeamiento y mientras se encuentre pendiente la ejecución del acto, su permanencia no dará derecho a efectos del pago de justiprecio expropiatorio, de indemnización de daños y perjuicios o de otro tipo de compensación económica.

Sección 4.ª La relación entre las actuaciones de protección de la legalidad y el procedimiento sancionador

Artículo 221. *Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador.*

1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en la Ley y en el presente Reglamento dará lugar a la incoación, la instrucción y la resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de este.

2. El procedimiento derivado del requerimiento que se practique instando la legalización y, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que se haya incoado, pero de manera simultánea y coordinada con éste.

CAPÍTULO II

Inspección urbanística

Artículo 222. *Competencias, función y facultades.*

1. La inspección urbanística es una potestad que ostenta la Administración para comprobar que los actos de transformación o uso del suelo, vuelo y subsuelo, sometidos a procedimientos de control previo o posterior, se ajustan a la legalidad y a la ordenación aplicable.

2. La inspección urbanística, de acuerdo con sus competencias y de conformidad con lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento, se ejercerá por:

a) Los Ayuntamientos.

b) Las Mancomunidades de municipios y demás entidades con competencias urbanísticas de ámbito supramunicipal.

3. Todos los Ayuntamientos con carácter inexcusable deberán llevar a cabo labores inspectoras en su término municipal por sí mismos, por medio del cuerpo de Inspección Urbanística Municipal o por el cuerpo de Policía Local o, cuando no disponga de los mismos,

deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora mediante la asistencia de los servicios técnicos de las Oficinas Técnicas Urbanísticas o de las Diputaciones.

En particular, el ejercicio de la función inspectora comprende:

a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística y territorial.

b) Vigilar, investigar y controlar la actividad de ejecución del planeamiento y uso del suelo.

c) Denunciar las anomalías advertidas en la ejecución y uso del suelo.

d) Informar y proponer a las administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que se estimen convenientes.

e) Colaborar con la Administración competente para el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

f) Asesorar, orientar e informar a la ciudadanía en materia de urbanismo.

4. El desempeño de la función inspectora comprende las siguientes potestades y facultades:

a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.

b) Extensión de actas de inspección.

c) Requerimiento y obtención del auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.

5. Toda persona tiene el deber de colaborar en el ejercicio de la función inspectora, facilitando los documentos y la información que les soliciten el personal funcionario y las autoridades que la ejerzan. Dicho deber de colaboración incluye la obligación de permitir el acceso a todos los inmuebles que no tengan la condición legal de domicilio.

6. Presentada denuncia por una acción u omisión que pudiera incumplir lo dispuesto en la legislación urbanística, la Administración competente estará obligada a realizar una visita de inspección con la máxima diligencia para comprobar su veracidad e iniciar de oficio los procedimientos previstos en la ley para proteger la legalidad urbanística, salvo que se trate de denuncias carentes de fundamento o no reúnan los requisitos establecidos en la legislación básica de procedimiento administrativo común.

7. Las actas de la inspección levantadas por el personal inspector en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos que se contienen en ellas, salvo prueba en contrario. Los hechos que figuren en las actas de inspección darán lugar a la actuación de oficio del órgano urbanístico competente.

8. Impedir o dificultar la labor inspectora al personal de la Administración, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección a los efectos de su consideración como infracción urbanística. Tanto las Administraciones públicas como las personas particulares estarán obligados a colaborar con los inspectores urbanísticos y a facilitarles el acceso a las edificaciones, construcciones o instalaciones, el examen de toda la documentación relacionada con el cumplimiento de la legalidad urbanística, así como la obtención de copias o reproducciones de esta.

9. Los Colegios Profesionales colaborarán con las Administraciones Públicas competentes en el control de la legalidad urbanística, especialmente en aquellos casos en los que sea exigible el visado de proyectos o documentos. Si en el ejercicio de sus competencias se detectara por el Colegio Profesional cualquier tipo de infracciones urbanísticas, lo pondrá en conocimiento de la Administración municipal correspondiente en el menor plazo posible a los efectos oportunos.

CAPÍTULO III

Régimen sancionador

Artículo 223. *Definición.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico y territorial, tipificadas y sancionadas en aquella.

2. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a las personas responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística previstas en el capítulo anterior.

3. Las resoluciones sancionadoras firmes en vía administrativa por infracciones urbanísticas graves o muy graves se publicarán en la página web de la Administración resolutoria, con mención de las sanciones impuestas, los sujetos responsables, las infracciones cometidas y las posibles medidas de restablecimiento de la realidad física alterada que se hayan adoptado a consecuencia de la infracción.

Sección 1.ª Infracciones urbanísticas

Artículo 224. *Tipificación de las infracciones urbanísticas.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) Las divisiones urbanísticas en suelo rústico.

b) Los actos de edificación o uso del suelo contrarios a la ordenación territorial y urbanística que afecten a suelos dotacionales de titularidad pública, tales como zonas verdes, espacios libres, viales y equipamientos.

c) Los actos de edificación o uso del suelo contrarios a la ordenación territorial y urbanística que afecten a bienes inmuebles catalogados por los instrumentos de planeamiento que pertenezcan a las determinaciones estructurales.

d) La ejecución de obras de urbanización y la apertura de nuevos viales no contemplados en los instrumentos de ordenación y no autorizados previamente por la Administración.

e) La comisión de dos o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en la Ley y en el presente Reglamento.

3. Son infracciones urbanísticas graves:

a) Los movimientos de tierra que supongan alteración del paisaje, sin título habilitante.

b) Las divisiones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable que contradigan las determinaciones previstas en la Ley, en el presente Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística.

c) La ejecución de obras de urbanización y la apertura de nuevos viales previstos en suelo urbano o urbanizable sin contar con la aprobación de la documentación legalmente exigible.

d) El incumplimiento de las obligaciones de cesión obligatoria derivadas de los actos de edificación y uso del suelo.

e) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador frente a la Administración actuante, en ejecución del planeamiento.

f) El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y sus instalaciones.

g) La ejecución de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia o incumpliendo sus condiciones, siempre que no esté tipificada como infracción muy grave. Se entenderán incluidas las obras de demolición, derribo o desmontaje, total o parcial, de cualquier tipo de edificación, construcción o instalación, salvo que por su escasa entidad o por no afectar a elementos estructurales de un inmueble.

h) La ejecución de obras de edificación en las que se supere la altura, edificabilidad, volumen, ocupación máxima o posición de las edificaciones, construcciones o instalaciones permitidos por el planeamiento urbanístico, en más de un diez por ciento.

i) La ejecución de obras no permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación.

j) El incumplimiento del régimen de usos previsto en el planeamiento, siempre que no sea infracción muy grave.

k) La comisión de tres o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en la Ley y en el presente Reglamento.

l) La puesta en funcionamiento y el desarrollo de una actividad sin licencia o comunicación previa, siempre que de la misma se deriven efectos perjudiciales para el medio ambiente o se afecte o haya afectado a la seguridad o salud de las personas.

4. Son infracciones urbanísticas leves:

a) La ejecución de actos de construcción o uso del suelo o del subsuelo, no amparados en título habilitante, siempre que quede constancia de su escasa entidad y reducido presupuesto, y no supongan una modificación del uso preexistente, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o cimentación del inmueble, y no estén tipificadas como una infracción grave.

b) La ejecución de obras de edificación en las que se supere la altura, edificabilidad, volumen, situación de las construcciones e instalaciones u ocupación máxima permitida por el planeamiento urbanístico en un porcentaje igual o inferior al diez por ciento.

c) La ausencia del obligatorio cartel de obras en todas aquellas obras de construcción, edificación y urbanización, así como su falsedad o contenido no ajustado a las respectivas ordenanzas municipales, en aquellas actuaciones legitimadas mediante licencia.

d) La ocupación de los inmuebles sin disponer de la licencia de primera ocupación o utilización cuando resulte legalmente preceptiva.

e) Cualquier tipo de actuación dirigida a impedir o dificultar la inspección urbanística que podrá llevarse a cabo por una acción u omisión dirigida a que la infracción no se detecte o bien a entorpecer o impedir su esclarecimiento.

f) El incumplimiento de las órdenes de paralización de las obras en fase de ejecución.

g) El incumplimiento por las empresas suministradoras de las obligaciones que les impone la Ley.

h) La puesta en funcionamiento y el desarrollo de una actividad sin licencia o comunicación previa, siempre que la misma no haya producido efectos perjudiciales para el medio ambiente ni haya afectado a la seguridad o salud de las personas

i) Las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en el ordenamiento jurídico urbanístico y que no puedan ser calificadas como graves o muy graves. Se entenderá incluido el incumplimiento de las órdenes de ejecución cuando de dicho incumplimiento puedan derivarse situaciones de riesgo grave para la integridad de las personas o de los bienes o para la salubridad pública.

5. En los supuestos en los que, en aplicación del régimen sancionador previsto en la Ley y en el presente Reglamento, se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones entre las que exista conexión de causa y efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a la infracción más grave en la mitad superior de su escala. En el resto de supuestos, se impondrán a las personas responsables de dos o más infracciones, las sanciones correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 225. *Prescripción.*

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los seis años, las graves a los cinco años, y las leves al año.

2. El cómputo del plazo de prescripción de las infracciones relacionadas con actos de construcción, se iniciará desde que las obras estuvieran totalmente terminadas.

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

4. La prescripción de la infracción se interrumpe con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si durante la tramitación del expediente se advirtiera la prescripción de la infracción, se resolverá la conclusión del mismo con archivo de las actuaciones.

Artículo 226. *Personas y entidades responsables.*

1. En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico serán sancionados la persona o entidad promotora y la persona propietaria del suelo.
2. En las obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o comunicación o sin ajustarse a sus condiciones, serán sancionados la persona o entidad promotora, la persona titular de la empresa que ejecuta las obras y su dirección facultativa.
3. En las obras o usos del suelo amparados en una licencia o comunicación y cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave, serán igualmente sancionados con multa:

a) El personal facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto.
b) Todas las personas integrantes de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia, sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorables debido a aquella infracción.

4. Las compañías suministradoras de servicios que hubiesen incumplido los deberes establecidos para ellas en la Ley y en el presente Reglamento.
5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes, y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y de los perjuicios a terceras personas que correspondan.
6. Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de las personas infractoras, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.
7. Las multas que se impongan a las distintas personas por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.
8. Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades y los cargos públicos que, con dolo, culpa o negligencia grave:

a) Dejen caducar los procedimientos de restablecimiento o los procedimientos sancionadores.
b) Dejen prescribir las infracciones urbanísticas.
c) Dejen prescribir las sanciones impuestas.
d) No ejecuten subsidiariamente, dentro del plazo máximo establecido, las órdenes de restablecimiento ya dictadas y firmes.

Además, incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades o los cargos públicos que sean competentes para dotar a la administración de los medios humanos y materiales suficientes para impedir la caducidad de los procedimientos sancionadores o de restablecimiento y la prescripción de las infracciones urbanísticas, las sanciones impuestas y las órdenes de restablecimiento ya dictadas y firmes, y no adopten las medidas necesarias para dotar a la administración de los medios suficientes después de haber sido advertidos de su insuficiencia por el personal responsable de la instrucción o tramitación de los expedientes.

Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades o los cargos públicos competentes para resolver que dejen de sancionar una infracción urbanística o dejen de ordenar el restablecimiento, cuando la persona instructora del procedimiento les eleve una propuesta de resolución en este sentido, o revoquen discrecionalmente y sin fundamento jurídico una resolución sancionadora o de restablecimiento.

Estas acciones u omisiones serán calificadas como faltas muy graves, con independencia de las responsabilidades penales o disciplinarias que estos hechos puedan generar.

Sección 2.ª Sanciones

Artículo 227. *Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas de la siguiente forma:

a) Las infracciones leves con multa de 100 € a 3.000 €.
b) Las infracciones graves con multa de 3.001 € hasta 50.000 €.

c) Las infracciones muy graves con multa de 50.001 € hasta 150.000 €.

2. Para graduar correctamente la multa a imponer se atenderá primordialmente a la gravedad de la actuación, a la cuantía económica de la misma, a los daños producidos, a los valores a proteger, al beneficio obtenido por sus responsables y su reiteración y grado de culpabilidad de cada una de las personas infractoras.

3. En los supuestos de infracciones graves o muy graves, podrá imponerse como sanción accesoria la inhabilitación a la persona infractora, durante un plazo máximo de cinco años, para obtener subvenciones públicas o incentivos fiscales que otorgue la Administración Autonómica, la Administración Local o las Diputaciones Provinciales.

4. Se considerarán como circunstancias atenuantes para cada una de las personas infractoras, facilitar las labores de inspección, haber paralizado las obras sin esperar a recibir la orden de paralización, instar la legalización con carácter previo al inicio del expediente administrativo y colaborar con la Administración corrigiendo la situación creada.

5. Como circunstancias agravantes para cada una de las personas infractoras, la falta de colaboración de la infractora impidiendo o dificultando las labores de inspección, el incumplimiento del requerimiento de paralización efectuado por la Administración, la rotura de precintos, los daños ocasionados el interés público, el destacado beneficio económico obtenido y los conocimientos en materia urbanística de la persona infractora por razón de su oficio, profesión o actividad habitual.

6. De no existir circunstancias o elementos atenuantes o agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

Cuando en la comisión de la infracción concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá en su grado máximo y, si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.

Cuando existiesen varias circunstancias atenuantes o agravantes, estas se tendrán en cuenta para graduar adecuadamente la sanción a imponer, atendiendo a la trascendencia de unas y otras.

7. Iniciado un procedimiento sancionador, si la persona infractora reconoce su responsabilidad y procede a su pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución que ponga fin al procedimiento, se producirá la finalización del mismo, aplicándose una reducción del 25% sobre el importe de la sanción propuesta, siendo esta reducción acumulable con la prevista en el artículo 213.2 del presente Reglamento.

La posibilidad de reducción del importe de la sanción y su porcentaje deberá figurar expresamente en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

8. En ningún caso, la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para la persona infractora. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de restauración del orden urbanístico arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

9. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas provisionales y definitivas de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la exigencia de responsabilidad patrimonial por daños y perjuicios, supuestos, todos ellos, que carecen de carácter sancionador.

Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Si la condición de persona promotora, constructora o directora de la obra recayera en dos o más personas, la responsabilidad será solidaria entre ellas, cuando no pueda individualizarse. Si en una misma persona concurrieran la condición de promotor, constructor y director de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción.

Artículo 228. *Competencias sancionadoras.*

1. Las actuaciones reguladas en este capítulo tienen, para los Municipios, el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable, necesariamente dotadas por ello, de la pertinente cobertura presupuestaria.

Las competencias municipales para incoar el procedimiento sancionador corresponderán a la autoridad competente de conformidad con lo dispuesto en la legislación básica aplicable.

En el ámbito de la Administración Autonómica, tanto para la incoación, como para la resolución de los procedimientos, los órganos establecidos en la norma reguladora de atribuciones de los órganos urbanísticos y ordenación del territorio de Extremadura.

2. Previa incoación del correspondiente expediente, corresponderá a la persona titular de la Alcaldía sancionar por las infracciones leves y al Pleno del Ayuntamiento por las infracciones graves y muy graves, dictando una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

En el caso de incoación de un solo procedimiento en relación con varias infracciones urbanísticas conexas, de conformidad con lo establecido en el artículo 224.5 del presente Reglamento, el órgano competente para resolverlo será el que resulte, de acuerdo con la infracción urbanística más grave cometida.

3. La inactividad municipal podrá dar lugar a la sustitución de la Administración municipal por la de la comunidad autónoma de Extremadura, en los términos dispuestos la legislación básica de Régimen Local.

4. El importe de las multas corresponderá a los Ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiera precedido requerimiento al respecto.

5. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación. La incoación del procedimiento deberá comunicarse a la persona denunciante.

6. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años y por infracciones leves al año, a contar desde el día en el que la resolución por la que se impone la sanción adquiera firmeza en vía administrativa.

7. Podrá accederse al aplazamiento o fraccionamiento en el pago de las sanciones cuando así se solicite y se garantice su abono, con el devengo de los intereses que legalmente procedan, dada la condición de la multa como ingreso público de derecho público.

Procederá excepcionalmente el aplazamiento o fraccionamiento con exoneración de garantías en los supuestos en que la situación económica de la persona física infractora justifique la imposibilidad de obtener garantías y que el cumplimiento inmediato de la sanción pueda dar lugar a situaciones de difícil reversibilidad en el plano personal, familiar o laboral.

8. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador podrá determinar, asimismo, previa audiencia de la persona interesada, la responsabilidad patrimonial extracontractual por los daños y perjuicios materiales que la actuación ilegal haya producido a la Administración Pública competente para imponer la sanción. La cantidad determinada en concepto de responsabilidad tendrá la consideración de ingreso público de derecho público y podrá ser exigible, de no procederse a su abono en periodo voluntario, por la vía de apremio.

La responsabilidad contemplada en el párrafo anterior operará sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad que la actuación ilegal pueda ocasionar a terceras personas o a otras administraciones públicas, que podrán exigirse a través de las acciones que, en cada caso, resultaran aplicables.

Artículo 229. *Prejudicialidad.*

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se presuma que de los documentos aportados o de la propia infracción se desprenden indicios del carácter de delito o falta del hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta de la persona instructora del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir quienes cometieron la infracción, absteniéndose aquella de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Disposición adicional única. *Régimen urbanístico de los municipios sin planeamiento general.*

En los municipios que carezcan de planeamiento general se entenderá que los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en los apartados 2.a) y 2.b) del artículo 6 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, tendrán la consideración de suelo urbano. El resto de terrenos tendrán la consideración de suelo rústico.

Disposición transitoria única. *Calificaciones urbanísticas.*

Las calificaciones urbanísticas sobre suelo no urbanizable otorgadas al amparo de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, tendrán la duración que se hubiere establecido en la resolución por la que se otorgaron, pudiéndose renovar a su finalización. En el caso de que en la misma no se hubiera fijado plazo se entenderán otorgadas por el tiempo de duración máximo previsto en el artículo 81 de este reglamento, contado a partir de la entrada en vigor del presente reglamento.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

A partir de la entrada en vigor de este reglamento, no serán aplicables, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, las siguientes normas:

a) El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
b) El Decreto 56/2008, de 28 de marzo, por el que se establece la habilitación urbanística de suelo no urbanizable para instalaciones de energía eléctrica a partir de energía eólica, en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
c) El Decreto 178/2010, de 13 de agosto, por el que se adoptan medidas para agilizar los procedimientos de calificación urbanística sobre suelo no urbanizable.
d) El Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio.
e) El Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.
f) El Reglamento de reparcelaciones de suelo afectado por planes de ordenación urbana, aprobado por Decreto 1006/1966 de 7 de abril.
g) El Reglamento de edificación forzosa y registro municipal de solares, aprobado por Decreto 635/1964 de 5 de marzo.

El desplazamiento del derecho estatal supletorio no afecta a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, en todo aquello que resulte compatible con las determinaciones de este reglamento.

Con carácter general quedan derogadas todas aquellas disposiciones, de igual o inferior rango, que se opongan a lo establecido en este reglamento.

Disposición final primera. *Desarrollo.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y aplicación de este decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

§ 9

Decreto 75/2022, de 15 de junio, por el que se crea y regula la Mesa de Población de Extremadura

Comunidad Autónoma de Extremadura
«DOE» núm. 118, de 21 de junio de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOE-e-2022-90212

La Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, ha significado el establecimiento de las bases sobre las que va a configurar la política demográfica y territorial de la Comunidad Autónoma en los próximos tiempos.

No obstante, el carácter transversal y sistémico de esta política precisa de unos cauces participativos orgánicos que permitan una interacción directa y constante con las Administraciones públicas de Extremadura y con los distintos sectores y agentes sociales y económicos de la región, para lo que se contempla la constitución, en la referida ley, de la Mesa de Población de Extremadura, como órgano de participación en la política demográfica y territorial de la ciudadanía, de los agentes económicos y sociales y de las administraciones públicas de Extremadura.

El presente decreto viene a dar cumplimiento al mandato legal recogido en el artículo 16 de la Ley 3/2022, de 17 de marzo, en el que se señala que su composición y funciones se determinarán reglamentariamente.

Por su carácter multisectorial y transversal, las entidades con representación en la Mesa de Población de Extremadura deben ostentar una amplia esfera de actuación que coincida con ese espectro, lo que facilita una visión global de la política demográfica y el propio funcionamiento del órgano colegiado. Sin perjuicio de ello, sus reuniones contarán, en todo caso, con la presencia de aquellas entidades, colectivos y asociaciones representativas de los concretos intereses que se aborden en función del objeto de los asuntos a tratar, para facilitar de forma la participación social.

La Mesa de Población de Extremadura se adscribe a la Consejería competente en materia de política demográfica de la Junta de Extremadura, y tiene entre sus funciones, la de informar tanto la aprobación inicial como las actualizaciones de la Estrategia ante el Reto Demográfico y Territorial vigente en cada momento, así como las normas, planes y programas con incidencia directa en el ámbito demográfico, y promover la participación de los sectores sociales y económicos regionales en todas aquellas actuaciones encaminadas a la mejora de las condiciones de vida de la población del medio rural.

Por otra parte, de conformidad con lo previsto en los artículos 7 y 40 de la Ley 4/2013, de 21 de mayo, de Gobierno Abierto de Extremadura, en la elaboración de la norma se ha contado con la participación de las potenciales colectivos interesados, a través de los correspondientes trámites de consulta previa, sugerencias, audiencia e información pública, además de lo previsto en el artículo 68 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma.

La norma se ha elaborado conforme a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. A este respecto, se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia por ser el instrumento adecuado para los fines perseguidos, así como que la norma es acorde con el principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados. Respecto al principio de eficiencia, queda garantizado toda vez que se han establecido criterios claros y objetivos, e igualmente se ajusta al principio de seguridad jurídica al quedar engarzado con el ordenamiento jurídico, y al de transparencia, en virtud de los procesos participativos a las que se ha hecho referencia en el párrafo anterior.

El presente decreto se integra en los preceptos de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres; así como en la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de Igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura.

Por ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 23.h) y 63 y 64 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura a propuesta de la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, y previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en su sesión de 15 de junio de 2022, dispongo:

Artículo 1. *Objeto.*

Este decreto tiene por objeto la creación y la regulación de la Mesa de Población de Extremadura.

Artículo 2. *Creación y adscripción.*

1. Se crea la Mesa de Población de Extremadura, órgano colegiado de participación en la política demográfica y territorial de la ciudadanía, de los agentes económicos y sociales y de las distintas Administraciones Públicas de Extremadura.

2. La Mesa de Población de Extremadura estará adscrita a la Consejería competente en materia de política demográfica de la Junta de Extremadura.

Artículo 3. *Funciones.*

Corresponde a la Mesa de Población de Extremadura:

a) Informar, con carácter previo a su aprobación, la Estrategia ante el Reto Demográfico y Territorial de Extremadura y sus actualizaciones anuales.

b) Informar las normas, planes y programas con incidencia directa en el ámbito demográfico que le sean sometidos por la Junta de Extremadura o el resto de Administraciones públicas de Extremadura, conforme a lo establecido en la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura.

c) Promover la colaboración y el intercambio de información entre las administraciones públicas de Extremadura y los agentes económicos y sociales regionales en la política de reto demográfico y equilibrio territorial.

d) Promover la participación de los sectores sociales y económicos regionales en todas aquellas actuaciones encaminadas a la mejora de las condiciones de vida de la población del medio rural, y especialmente en las que impliquen la puesta en marcha de experiencias e iniciativas innovadoras y dinamizadoras de las zonas rurales.

e) Cualesquiera otras funciones vinculadas a la política demográfica de la Junta de Extremadura que se le encomienden legal o reglamentariamente.

Artículo 4. *Composición y participación en la Mesa de Población de Extremadura.*

1. La Mesa de Población de Extremadura tendrá la siguiente composición:

a) Presidencia: La persona titular de la Consejería competente en materia de política demográfica, o persona en quien delegue.

b) Vicepresidencia: La persona titular de la Secretaría General de la Presidencia de la Junta, o persona en quien delegue.

c) Vocales:

– La persona titular de un órgano directivo perteneciente a Presidencia de la Junta de Extremadura y a cada una de las Consejerías de la Junta de Extremadura, o personas en quienes deleguen.
– Un representante de cada Diputación Provincial.
– Un representante de la Federación Extremeña de Municipios de Extremadura.
– Un representante de la Red Extremeña de Desarrollo Rural.
– Un representante de la Universidad de Extremadura.
– Un representante del Consejo de la Juventud de Extremadura.
– Dos representantes a propuesta de las organizaciones sindicales más representativas y dos representantes a propuesta de la organización empresarial más representativa integrantes del Consejo de Concertación Social y Económica de Extremadura.
– Dos representantes del Consejo Económico y Social de Extremadura, designados por el órgano competente para ello dentro de este órgano consultivo.

d) Secretaría: La persona titular del órgano directivo con competencias en materia de política demográfica, o persona en quien delegue, que participará en las sesiones de la comisión con voz y voto.

2. En todo caso, además de los miembros indicados en el apartado anterior, en función de los asuntos a tratar en cada sesión, la Presidencia de la Mesa de Población de Extremadura convocará, en condición de invitados, a las entidades, asociaciones o colectivos representativos de los intereses implicados, garantizando de esta forma la presencia y participación de todos los sectores afectados. En su virtud, tendrán voz pero no voto en las deliberaciones que se lleven a cabo en las reuniones a las que asistan.
3. Asimismo, podrá invitar a aquellas personas que, en virtud de su competencia o conocimiento sobre los asuntos a tratar, puedan ser de utilidad para el desarrollo de las reuniones.

Artículo 5. *Régimen de funcionamiento.*

1. La Mesa de Población de Extremadura se reunirá, al menos, una vez al semestre, y siempre que los asuntos a tratar lo hagan conveniente o necesario.
2. La Mesa podrá acordar la constitución de grupos de trabajo, si así se estima necesario para el mejor ejercicio de las funciones que tiene encomendadas.
3. El órgano directivo competente en materia de política demográfica proporcionará los medios personales y materiales necesarios para su funcionamiento, siendo responsable de la preparación de los asuntos a tratar en cada una de las sesiones.
4. El régimen jurídico de la Mesa de Población de Extremadura se ajustará a lo establecido en el presente decreto y en la sección 3.ª del capítulo II del título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Disposición adicional primera. *Incidencia presupuestaria.*

1. La ejecución de este decreto no podrá tener incidencia en el gasto público, y por ello, el funcionamiento de la Mesa de Población de Extremadura habrá de atenderse con los medios personales y materiales de los que se disponga en la Consejería competente en materia de política demográfica.
2. La asistencia a las sesiones de la Mesa de Población de Extremadura o de los grupos de trabajo mencionados en el apartado 2 del artículo 5 no generará derecho a la indemnización prevista en el artículo 21 del Decreto 287/2007, de 3 de agosto, sobre indemnizaciones por razón del servicio.

Disposición adicional segunda. *Representación equilibrada de hombres y mujeres en los órganos colegiados.*

Al presente decreto le es de aplicación lo establecido en el artículo 29 de la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de Igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura, tanto a efectos de titularidad como de suplencias.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de política demográfica para que dicte las disposiciones que exija la aplicación del presente decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».