I. Disposiciones Generales

PRESIDENCIA DE LA JUNTA

LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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 49.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, al declarar inconstitucionales y nulos un buen número de los preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 20 de junio de 1992 por considerarlos viciados de incompetencia, ha abierto la puerta a una profunda renovación del escenario jurídico-urbanístico en nuestro país. A las Comunidades Autónomas corresponde, por tener atribuida la competencia exclusiva en la materia y en los términos y con el alcance clarificados por dicha Sentencia, la emanación de las normas que deban integrar el ordenamiento urbanístico, sin perjuicio de su articulación sistemática con aquellas otras dictadas por el Estado en ejercicio de sus competencias propias —sean de carácter exclusivo, atinentes a los aspectos básicos de la correspondientes materia o relativas, significativamente, a las condiciones básicas garantizadoras de la igualdad en el ejercicio de las facultades y el cumplimiento de los deberes inherentes a derechos constitucionales— en materias siempre distintas al urbanismo; normas que, por ello, no inciden propiamente en el objeto de este texto legal y determinan más bien un marco que éste debe tener en cuenta.

Desde la asunción de la competencia plena en materia de ordenación territorial y urbanística, tras su constitución, la Junta de Extremadura ha venido formulando y ejecutando una política propia en dicha materia, sobre la base y con arreglo a la legislación general sobre régimen del suelo y ordenación urbana. Ello era posible tanto por las características del sistema de ordenación territorial y urbanística por ésta establecido, basado en una muy amplia remisión a los instrumentos de planeamiento y de ejecución de éste, como por la ausencia en el marco legal estatal de disposiciones sustantivas de ordenación limitadoras o dificultadoras de las opciones y soluciones específicas demandadas por la realidad propia de Extremadura.

Las consecuencias directas e inmediatas de la aludida Sentencia del Constitucional, derivadas de las declaraciones de inconstitucionalidad por ella efectuadas, y, en particular, la nueva composición del ordenamiento estatal de referencia, en la que destaca la recobrada vigencia con carácter meramente supletorio de parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, fueron oportuna e inmediatamente abordadas en esta Comunidad Autónoma mediante la elaboración, tramitación y aprobación de la Ley de Artículo Único aprobada por el Pleno de la Asamblea de Extremadura en su sesión celebrada los días 19, 22 y 23 de diciembre de 1997.

En este estado de cosas, la reciente promulgación de la Ley estatal 6/1998 de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones ha dispuesto un nuevo marco general que si formalmente amparado en el artículo 149.1.1 de la Constitución contiene una regulación que responde más bien a la pretensión, como expresa su artículo primero, de predeterminar "el contenido básico del derecho de propiedad del suelo", lo que repercute en una delimitación de los campos competenciales estatal y autonómico de perfiles no siempre nítidos y, en consecuencia, discutibles.

En cualquier caso, esta situación define un escenario que hace necesaria, oportuna y aconsejable la disposición de un texto legal propio, que responda a la realidad y los problemas de la ordenación territorial y socio-urbanística extremeña y posibilite las respuestas instrumentales 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 consecuencia, el presente texto legal se encuadra dentro de las siguientes coordenadas:

a) Desarrollo pleno de la competencia legislativa propia, con ocupación de la totalidad del espacio que le corresponde conforme a la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, y teniendo en cuenta la regulación contenida en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, en cuanto marco extraurbanístico de referencia.

Por ello, esta Ley aborda sólo cuestiones propias de la competencia autonómica, pero todas ellas con pretensión de establecimiento de

un ordenamiento completo. De ahí que, en los inevitables puntos de contacto con materias propias de la legislación estatal contenga únicamente disposiciones secundarias y en algunos casos accesorias, cual sucede significativamente en punto a la expropiación forzosa o a la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas, dando por supuesta, además, la regulación general del régimen jurídico de éstas y el procedimiento administrativo común.

Importante es destacar también que el propósito y el objetivo expresados se cumplen entendiendo la política territorial autonómica como un todo comprensivo de las funciones de ordenación del territorio y urbanismo, que en el artículo 148.1.3 de la Constitución y en el propio Estatuto de Autonomía aparecen diferenciadas a título de materias competenciales independientes. La Ley define, pues, un sistema integrado de ordenación territorial y urbanística.

b) Establecimiento de un conjunto articulado de instrumentos y técnicas de ordenación territorial y urbanística sobre las bases y los criterios siguientes:

1. Inspiración en los principios rectores de la política económica y social sentados por el orden constitucional, en particular en sus artículos 45, 46 y 47.

   En este sentido y en cuanto ligado a la dignidad de la persona y el libre desarrollo de su personalidad en el doble plano individual y social, la Ley concede especial relevancia al valor medioambiental, desde una concepción amplia del medio ambiente (comprensivo del natural, desde luego, pero también del cultural y, por tanto, urbano) para su compatibilización con el también imprescindible desarrollo económico-social en la línea del que ya se ha acuñado internacionalmente y en el Derecho comunitario europeo como desarrollo sostenible. Concibe y maneja, por ello, la ordenación territorial y urbanística como instrumento básico y fundamental para la realización de tal modelo y, en particular, la salvaguarda de la calidad de vida y la procura de su constante mejora.

   En este contexto, la Ley realiza un especial esfuerzo en el plano que le es propio para que la acción de los poderes públicos pueda crear las condiciones en las que no sólo sea posible un medio urbano y natural de calidad, sino se haga realidad el derecho constitucional de todos a una vivienda digna y adecuada. En este sentido y teniendo en cuenta las características urbanísticas de las principales ciudades de Extremadura, la Ley concede gran importancia a la rehabilitación y recuperación del patrimonio arquitectónico existente.

2. Configuración y articulación a partir de y para las características propias de la Comunidad de Extremadura: las de su territorio y sus recursos naturales, como, por ejemplo, la dehesa y las zonas agrícolas de montaña; y también las de la estructura socio-económica; la organización del asentamiento poblacional y las tendencias del desarrollo urbano y la construcción institucional, con especial atención a la capacidad de gestión de los Municipios, en modo alguno homogénea.

   La Ley plantea un nuevo escenario competencial dotando del contenido que le es propio a la autonomía municipal, sin perjuicio de salvaguardar la necesaria funcionalidad de la política territorial. De ahí la modulación de los mecanismos, especialmente de los instrumentos de gestión, en función de la realidad municipal.

3. Adecuación a la pluralidad de Administraciones públicas, tanto territoriales como instrumentales, que pueden verse afectadas por la organización del espacio y el proceso urbanístico, lo que exige una consistente regulación de la concertación interadministrativa en el marco de lo dispuesto en la legislación básica sobre el régimen jurídico de las Administraciones públicas.

4. Innovación decidida, pero limitada a lo realmente necesario e inspirada en las experiencias recientes ya acreditadas, con simultánea conservación de los elementos que forman ya el acervo común de la cultura de ordenación territorial y urbanística española y que han demostrado su funcionalidad y utilidad. Se trata de disponer de los instrumentos y las técnicas urbanísticos más solventes y eficaces para dar respuestas idóneas y eficaces a los problemas existentes y siempre con especial adecuación a la capacidad y características socio-económicas de los municipios extremeños, base institucional de su aplicación.

II

La Ley concreta las ideas, las bases y los criterios generales anteriormente señalados en cinco grandes objetivos que estructuran conceptual e instrumentalmente sus contenidos dispositivos básicos y fundamentales:

1º Objetivo: Racionalización del sistema de planeamiento.

a) Planificación territorial y urbanística integrada.

La dialéctica propia de la ordenación del territorio y la urbanística se resuelve, por de pronto, desde intencionados criterios de desarrollo sostenible, en una solución integrada que permita conseguir, como resultado, una política territorial coherente, más allá de la distribución de competencias administrativas con repercusiones o impacto sobre el territorio y la ocupación y el uso del

suelo. La Ley ensambla las ordenaciones territorial y urbanística en un sistema único de planificación, sin perjuicio de su diferenciación interna, capaz para articular, cabalmente desde la perspectiva capital de la racional utilización del recurso natural suelo, todos los factores que inciden en la transformación y el aprovechamiento de éste y, por tanto, todos los intereses que compiten entre sí y pugnan por prevalecer al expresado efecto. Esta integración es resultado de la utilización de dos tipos de instrumentos: la planificación horizontal del espacio, encargada de la cohonestación de los distintos intereses en la utilización del mismo, y la vertical y sectorial, encargada de organizar y reflejar las concretas operaciones de transformación y uso del territorio. La interacción de estos dos tipos de planificación cristaliza en un sistema de planeamiento caracterizado por:

1. La definición de un nivel de planificación supramunicipal constituido, de un lado, por las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales, con la función de velar por una ordenación y organización racionales del territorio, y, de otro lado, por los Proyectos de Interés Regional, instrumentos operativos viabilizadores de la ejecución de actuaciones dotadas de una evidente proyección física o funcional supramunicipal.

2. La conservación de la impronta fundamentalmente municipal de la ordenación urbanística, articulada sobre el doble escalón de planeamiento general y parcial-especial de desarrollo, complementación y mejora, centrando el primero en la figura del Plan General Municipal e incluyendo en la segunda las de los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, acompañadas de la de los Estudios de Detalle.

b) Renovación y flexibilización del contenido del planeamiento.

Sin renunciar en absoluto a la "cultura del plan" tan arduamente conseguida en las últimas décadas y, por lo tanto, desde la reafirmación del planeamiento como función pública, la Ley distingue, en el ámbito del sistema de ordenación urbanística y por relación a la figura central del Plan General Municipal, los contenidos básicos que definen la estructura territorial, el modelo de ciudad y su implantación en el espacio urbano, de aquellos otros contenidos propios del desarrollo concreto de las anteriores previsiones, es decir, de la forma de ciudad, de su "urbanismo urbano", cuyo establecimiento exige marcos decisionales más cercanos al ciudadano y menos globalizadores que los primeros.

En este sentido, el Plan General Municipal deberá distinguir dos niveles de determinaciones jurídicas:

1. La ordenación estructural.
2. La ordenación detallada.

La ordenación estructural integrará no sólo los elementos infraestructurales y dotacionales con relevancia espacial que conforman la estructura urbana (viarios estructuradores, infraestructuras generales, dotaciones y espacios públicos), cuya reserva convenga prefigurar para garantizar una articulación y vertebración espaciales coherentes, sino también las determinaciones normativas derivadas de la clasificación del suelo y la determinación de los usos globales, los aprovechamientos y las densidades máximas, así como cuantos otros parámetros generales contribuyan a definir el "esqueleto" jurídico-urbanístico del modelo territorial propuesto.

La ordenación detallada estará referida al tejido urbano más pormenorizado, las dotaciones y espacios públicos de menor rango y de localización más aleatoria, así como a las determinaciones normativas que hagan referencia a usos pormenorizados y tipologías concretas, cuyos parámetros urbanísticos permitan definir la morfología final de las edificaciones.

c) Mejora de los procesos decisionales.

La Ley entiende necesaria igualmente la actualización y simplificación de los procedimientos de tramitación y aprobación. En este sentido, potencia la tramitación y aprobación conjuntas de todos los documentos que conforman el expediente de ordenación y de ejecución urbanizadora, incorporando junto al planeamiento de desarrollo, las determinaciones técnicas referentes a la urbanización, al menos en el nivel de anteproyecto, así como las condiciones jurídicas y económicas necesarias para garantizar el desarrollo de la actuación.

d) Clarificación y precisión de la clasificación del suelo.

En tanto que objeto y contenido del planeamiento general, la clasificación del suelo no puede ser sino resultado del ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico, con entera independencia del régimen al que deba ajustarse dicho ejercicio. El proceso mismo de clasificación no puede ser diverso, por tanto, según la clase de suelo de que se trate. A fin de despejar esta importante cuestión, la Ley deja definitivamente claro que la clasificación es siempre obra del planeamiento, de suerte que solo él puede establecerla y decidir mantenerla o, por el contrario, modificarla.

De acuerdo con el principio anterior y para su aplicación, el texto legal, ateniéndose a la distinción que en el suelo urbano impone el marco estatal, define el de esta clase imputable a la categoría de consolidado como el realmente urbanizado e integrado en un tejido urbano ya consolidado, servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios municipales. Atribuye la condición de no consolidado, por contra, a aquella superficie de suelo urbano que resulte incluida en una unidad de actuación y a la que el planeamiento

atribuya un incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el ejecutado o, en ausencia de edificación, de la media ponderada de los referidos al uso pormenorizado del polígono fiscal del que la superficie en cuestión forme parte. Esta última solución responde al mandato legal del deber de aportar la parte proporcional de dotaciones correspondientes al incremento otorgado y ceder la parte alícuota de aprovechamiento como participación pública en las plusvalías creadas por la comunidad a través del planeamiento.

Sin perjuicio de entenderse como el apto potencialmente para la transformación urbanística, en el texto legal el suelo urbanizable requiere ser dimensionado por el planeamiento para la adecuación del proceso de satisfacción de las demandas de transformación al modelo de desarrollo por el propio planeamiento definido.

En todo caso interesa destacar que, en el sistema que se establece, la mera clasificación como urbanizable no tiene por sí sola consecuencias atributivas de aprovechamientos lucrativos ni de incrementos de valor, ya que éstos derivan exclusivamente de la específica programación de los correspondientes desarrollos o actuaciones, tras la identificación concreta de los ámbitos de ejecución y la fijación de sus condiciones, es decir, de las características urbanizadoras, los compromisos inversores y las garantías de cumplimiento que conlleva toda producción de suelo urbanizado. Por lo tanto, la programación se vincula al compromiso fehaciente de inversión urbanizadora, evitando atribuciones en "el vacío" que la experiencia demuestra ineficaces y con resultados, en muchos casos, indeseables. No obstante, para garantizar la racionalidad de su desarrollo, el Plan General incorpora un documento de "estrategia" destinado a organizar la secuencia lógica de aquel desarrollo, sin perjuicio de que la efectiva programación sólo pueda resultar del pertinente acuerdo municipal específico, adoptado caso a caso, de oficio o a petición de operadores privados, propietarios o no; acuerdo, que debe adoptarse tras el oportuno procedimiento público y en función de la mayor adecuación de la correspondiente iniciativa al interés general que el Plan define. Precisamente por ello, el suelo urbanizable, en tanto se programe efectivamente, tiene el régimen jurídico establecido en el artículo 16.2 de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril.

Por último, la Ley establece la posibilidad para los Municipios, cuando así lo estimen oportuno en función de las necesidades de la correspondiente colectividad, de establecer directamente en el Plan General Municipal la ordenación pormenorizada o detallada de la parte de suelo urbanizable que se considere pertinente transformar de forma inmediata. Esta solución no solo permite garantizar unos trazados urbanos más coherentes, sino que autoriza obviar la redacción y tramitación ex post del correspondiente Plan Parcial (en el caso de no modificarse las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el planeamiento general) con las economías consiguientes.

2º Objetivo: Redistribución de competencias entre la Junta de Extremadura y los Municipios.

El diseño que del sistema de planeamiento urbanístico realiza la Ley permite hacer del Plan General Municipal el instrumento y la sede fundamentales de la indispensable concertación interadministrativa Junta de Extremadura-Municipio en la definición objetiva del interés público urbanístico objetivo, la cual debe ser resultado de la interacción de ambas instancias territoriales que, sin perjuicio de la integridad de sus respectivas competencias y de su ejercicio pleno, debe apoyarse en la necesaria consulta cooperativa previa a las correspondientes aprobaciones y, en particular, la definitiva.

En esta última aprobación, la competencia para intervenir con carácter preceptivo y vinculante se desagrega en función de los dos contenidos, ya señalados, del planeamiento general: la última decisión sobre las determinaciones estructurales corresponde a la Junta de Extremadura ("planeamiento estructural"), mientras que las determinaciones de la ordenación detallada corresponde a los Municipios ("planeamiento local"). Con ello se produce una distribución competencial sobre bases ciertas que, inspirándose en el principio de subsidiariedad, hacen seguro y efectivo, definitivamente, un amplio y adecuado ámbito de autonomía municipal.

Gracias a esta solución, a partir de la definición de la ordenación urbanística general municipal y sobre la base del respeto a sus determinaciones (estructurales y locales), el desarrollo del Plan General puede tener lugar ya sin sustanciales interferencias recíprocas de las dos instancias territoriales. El Municipio tramitará y aprobará definitivamente todos los instrumentos de desarrollo, de iniciativa privada o propia, siempre que respeten las determinaciones del Plan (o modifiquen exclusivamente las determinaciones de la ordenación detallada en él contenidas). Y, por su parte, la Junta de Extremadura desarrollará los instrumentos urbanísticos que proceda en función de sus competencias propias de igual manera autónoma. Lo anterior se entiende obviamente sin perjuicio de la fluida comunicación que debe existir entre ambas Administraciones territoriales y las consecuencias que de ello se siguen.

Con ello se consigue no sólo minimizar los costes de gestión (impropios) derivados de la inevitable fricción y, en su caso, del conflicto interadministrativos en ámbitos donde son perfectamente evitables, sino también una considerable agilización en la tramitación de los procedimientos y expedientes, así como, lo que en modo alguno tiene una importancia menor, la definición de un espacio decisional y de gestión actuable por los Municipios bajo

su exclusiva responsabilidad y sin peligro de invasión o lesión indebidas de campos de decisión propios de otras Administraciones, lo que vale decir sin merma de la visión global e integradora que el planeamiento general, en sus determinaciones básicas y estructurales, debe garantizar.

Lógicamente, para los pequeños Municipios con escasa capacidad de gestión, se arbitra desde la Junta de Extremadura la necesaria "cooperación técnica", sobre bases solidarias de colaboración interadministrativa.

3º Objetivo: Gestión eficaz de la producción de ciudad.

La Ley extiende la "cultura de la concertación" que inspira y subyace a las medidas expuestas en torno a los dos anteriores objetivos a las relaciones entre lo público y lo privado y, más concretamente, entre propietarios y empresarios, por lo que hace al desarrollo del proceso de producción de ciudad.

a) Producción de nuevo suelo urbanizado (urbanización del suelo urbanizable).

La nueva sistemática se basa en la concepción de la urbanización como servicio público. No otra cosa es la creación de infraestructuras de uso y dominio públicos en un ámbito espacial que excede ordinariamente el objeto de los singulares títulos de propiedad o, dicho de otro modo, de los intereses jurídicamente protegidos como integrantes de las situaciones jurídicas individualizadas decantadas en términos de propiedad del suelo. Otra distinta es, sin embargo, la edificación de los solares ya existentes o resultantes del proceso urbanizador, cuya construcción la Ley considera, como no podía ser de otra forma, como una facultad de su titular dominical (el que lo sea en cada momento), ejercitable obviamente en las condiciones determinadas por la ordenación urbanística y, principalmente, el planeamiento.

La consideración de la actividad de urbanización como servicio público no empece, sino todo lo contrario, a una configuración de su desarrollo en términos acordes con el momento presente y, por tanto, compatible con la actividad y presencia de la iniciativa privada. De ahí que se prevea que ese desarrollo tenga lugar tanto por la Administración actuante (en régimen de gestión directa, operando sin organización diferenciada o a través de las instrumentales de que se dote legítimamente y actuando conforme a sistemas de ejecución pública: cooperación y expropiación), como por agentes privados designados a través de un procedimiento concurrencial que introduzca la libre competencia sobre bases ciertas de igualdad, publicidad y transparencia (en régimen de gestión indirecta abierta a todos los ejercientes de la libertad de empresa y, por tanto, sean o no propietarios del suelo afectado y conforme a los sistemas de ejecución privada: compensación y concertación).

El sistema persigue, pues, la superación del carácter oligopólico e, incluso, monopólico del mercado de suelo apto y destinado a la urbanización y el establecimiento, en la esfera de actuación privada bajo control público, de la libre competencia mediante la generación de las condiciones necesarias para el libre acceso a la actividad de ejecución del planeamiento, es decir, de la urbanización precisamente del suelo que ha de ser objeto de ella. La clave que lo hace posible radica en la figura del urbanizador (público o privado), que opera de manera concertada con los propietarios que libremente decidan no asumir dicho papel, y siempre bajo el control y condiciones establecidas por la Administración pública actuante, produciéndose así la retribución al urbanizador bien en metálico, bien en solares edificables equivalentes a los costes de producción (sistema de "aportación" o pago "en especie").

En todo caso, la Ley prevé un régimen preferencial, a manera de excepción licitatoria, para los propietarios de suelo que hayan manifestado su voluntad y prestado las garantías para ejecutar la urbanización en plazos y condiciones concretas, es decir, que decidan libremente, conforme garantiza nuestra Constitución (art. 38) ejercer la libertad de empresa para la transformación urbanizadora de su suelo. Se trata, al fin y al cabo, de vincular la programación del suelo al compromiso fehaciente de inversión en la ejecución de la urbanización y estableciéndose las garantías jurídico-económicas necesarias para ello.

Por otro lado, para los Municipios de escasa capacidad de gestión y limitada o negativa potencialidad de desarrollo, la Ley prevé sencillos sistemas y técnicas que permitan regular fácilmente las puntuales iniciativas de desarrollo urbano que eventualmente se manifiesten (cesión de viales, proyectos de obras ordinarias, contribuciones especiales).

b) Intervención en la ciudad existente: edificación y rehabilitación.

Si bien es cierto que el derecho a edificar (y rehabilitar) es, en el modelo definido por la Ley, una facultad del propietario, no lo es menos que el contenido de dicho derecho viene determinado por la ordenación urbanística según su lógica propia. Conforme a la Constitución (art. 33.2) esa determinación del contenido —edificabilidad, usos, plazos y demás condiciones— se plasma en el establecimiento de facultades y deberes, que inescindiblemente definen el derecho, es decir, en la caracterización de éste como una verdadera función, que es, al mismo tiempo, habilitación para y obligación de actuar.

Pues bien, nada impide que la clásica reacción jurídico-administrativa de proceder a la expropiación o venta forzosa por razón del incumplimiento de su función social, pueda sustituirse por la institución de un nuevo procedimiento de ejecución sustitutoria, de

tipo concursal para proceder a la edificación (o rehabilitación) de manera análoga a la establecida para el suelo urbanizable, estableciéndose de esta forma el tradicional sistema de la "aportación" en suelo urbano.

Con ello se consigue la finalidad pública de edificar los solares vacantes (o rehabilitar el patrimonio edificado que así se reclame) sin tener que recurrir a drásticos procedimientos expropiatorios, por otro lado escasamente eficaces y difícilmente aplicables, tal como acredita la experiencia.

Se trata, de nuevo, de introducir elementos de competencia, bajo el control público y respeto al planeamiento, en los procesos de intervención no solo en los centros históricos, sino también en la ciudad consolidada. De nuevo, el objetivo es romper el bloqueo monopolístico del mercado de suelo urbano en este caso, si bien, dadas las peculiaridades jurídicas de la clase de suelo de que se trata, el mecanismo así diseñado sólo puede aplicarse tras el incumplimiento de la función social de edificar/conservar/rehabilitar.

4º Objetivo. Intervención pública activa en el mercado de suelo y vivienda.

La Ley asume también como objetivo la intervención directa de la Administración en la gestión de la producción de ciudad. En este sentido se definen dos niveles de intervención:

a) Instrumentos organizativos o de "intervención gestora", regulando la constitución de empresas públicas, o de sociedades mercantiles de capital público, o de economía mixta con la finalidad de la promoción de cualesquiera edificaciones y urbanizaciones, en desarrollo de sus competencias sectoriales propias o en el marco de los convenios interadministrativos de colaboración suscritos a tal fin, con constitución y a través de, en su caso, consorcios urbanísticos, con el objetivo señalado de intervención directa de la Administración en el mercado inmobiliario sobre bases explícitas de interés general.

b) Instrumentos funcionales o de "intervención planificadora", definiendo de manera más precisa los patrimonios públicos de suelo, tanto autonómicos como municipales, y su régimen jurídico propio.

Paralelamente, la Ley posibilita la calificación en el planeamiento de suelo destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública o de otros usos de interés social, incluso sin afectar al patrimonio público y, en el contexto de los Programas de Ejecución, articula técnicas que potencian el destino final de los terrenos a dichos usos sin necesidad de su previsión expresa previa en el planeamiento.

Finalmente, la Ley prevé el mantenimiento del uso dotacional para las fincas cuyo destino precedente sea el docente o sanitario (servicios públicos universalizados), salvo que la Consejería competente justificara la inexistencia del mismo, debiendo destinarse, entonces, a otros usos de interés público o, excepcionalmente, a viviendas de promoción pública.

5º Objetivo: Instrumentación de medidas de calidad ambiental.

La Ley introduce una regulación relativa a criterios cualitativos de desarrollo espacial que permita garantizar un crecimiento equilibrado y sostenible del tejido urbano y de la ocupación del suelo no urbanizable.

En este sentido, se definen estándares cuantitativos y cualitativos no superables en el suelo urbano de manera análoga a los que se establecen para el suelo urbanizable, sobre la base de que no deben seguir existiendo dos tipos de calidad urbana y de condiciones de vida de los ciudadanos: el del medio urbano generado por transformación del suelo urbanizable, caracterizado por intensidades, edificabilidades y dotaciones indisponibles, y el medio urbano tradicional o histórico, caracterizado por la posibilidad de sobredensificación y de déficit de dotaciones sin límite establecido.

En cualquier caso, la aplicación de los estándares a los tejidos urbanos existentes se ajusta con flexibilidad a las condiciones de su trama histórica y las condiciones del entorno urbano.

De otro lado, se incorporan sistemas de inspección periódica del parque inmobiliario existente dirigidos a detectar, de manera preventiva, las necesidades de conservación que deriven de su situación constructiva y los instrumentos adecuados para hacer efectivo el deber de conservación del patrimonio histórico-artístico.

Por último, la Ley asume una concepción positiva del suelo no urbanizable, superando su tradicional consideración como puramente residual y no merecedor, por tanto, de una ordenación. En consecuencia, el estatuto dominical de este suelo ya no puede limitarse a meras prohibiciones de actuación, sino que debe implicar obligaciones positivas y activas tendentes a la conservación del suelo y de sus valores específicos relevantes, como son la dehesa o la agricultura de montaña, en condiciones adecuadas y sobre explícitas bases de sostenibilidad territorial.

En este sentido, el régimen urbanístico de esta clase de suelo (cuando no se sujete a especial protección) se articula en dos planos: el que integra las facultades de usar el terreno conforme a su destino primario y natural, y el que incorpora ya la posibilidad de la realización de obras o la implantación de usos que suponen un específico aprovechamiento urbanístico, acordes en todo caso con el carácter del suelo no urbanizable. A este último efecto, la

Ley requiere una decisión expresa de atribución positiva al suelo concreto del pertinente aprovechamiento, es decir, su específica calificación con carácter previo a la autorización de las obras o los usos correspondientes mediante licencia. Para ello, la Ley realiza un esfuerzo analítico que define la tipología de actuaciones posibles y las condiciones que deben cumplir para su autorización.

Para evitar que la atribución del aprovechamiento concreto pueda llegar a convertirse en una suerte de reclasificación puntual de suelo, la calificación y, por tanto, la atribución de aprovechamiento se realiza en principio por tiempo determinado, es decir, sujeta a plazo (prorrogable) y sometida a un canon compensatorio del aprovechamiento que, de esta forma, obtiene el propietario del suelo no urbanizable.

Por último, para actividades productivas o terciarias que por sus características puedan condicionar la localización de otras análogas, la Ley prevé un procedimiento concursal que permita que las decisiones sobre la localización de aprovechamientos y sus elementos definitorios se produzcan con objetividad y transparencia.

III

El núcleo de la Ley hasta aquí expuesto, comprensivo de las técnicas en la disposición más expedita del legislador autonómico, se complementa aún con una regulación especial del régimen de expropiación forzosa por razones urbanísticas dentro del estrecho margen competencial que deja la reserva que dicha materia hace el artículo 149.1.18 CE a favor del Estado. Por ello, el texto legal se limita aquí a la fijación de los supuestos de aplicación de la expropiación, la determinación de beneficiarios y propietarios interesados, el régimen de los bienes de dominio público afectados por tales actuaciones y el de la liberación de la expropiación por razón urbanística, las modalidades de pago y algunas especialidades del procedimiento. Ha de destacarse, dentro de este apartado, la previsión de una serie de bonificaciones para los propietarios que se avengan al justiprecio fijado y el establecimiento de un Jurado Autonómico de Valoraciones que sustituye a los obsoletos Jurados Provinciales de Expropiación, garantizando una más adecuada fijación de las indemnizaciones expropiatorias.

IV

La Ley también contiene un régimen propio de garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística. Esta regulación es consciente de la importancia de esta materia en la efectiva consecución de los fines y objetivos establecidos por la ordenación territorial y urbanística, a la vez que considera que las medidas de garantía y protección no deben perder de vista su carácter instrumental al servicio de la satisfacción de tales fines y objetivos. Por ello la regulación atiende simultáneamente a la eficacia y la salvaguarda de los derechos e intereses en presencia, evitando en todo caso un incremento injustificado de mecanismos de control que a la postre impliquen una obstaculización de la actividad administrativa.

Para ello, la Ley resalta el carácter de función pública de las actuaciones relativas a la garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística, de lo que se sigue su naturaleza pública y el carácter obligatorio de su ejercicio. Las medidas que componen este haz de funciones se agrupan en actividades de control, protección y disciplina.

Dentro de las primeras se ha tratado de definir un régimen adecuado, flexible y ágil, pero completo. En este sentido, todo acto con relevancia territorial está sujeto como mínimo a comunicación previa. La licencia es obligatoria en los casos legalmente previstos. No obstante, determinadas actuaciones públicas o de interés regional quedan exceptuadas en todo caso de licencia, sustituyéndola un trámite específico de consulta, que asegura un adecuado equilibrio entre el respeto de la legalidad urbanística y los intereses implicados en las referidas actuaciones. El control también se extiende a la ejecución de operaciones con relevancia territorial y a las obras y construcciones surgidas de las mismas. Por ello, se establece una detallada regulación de los instrumentos y procedimientos de inspección, así como de las potestades asociadas a la misma.

La comprobación de situaciones irregulares habilita a la Administración competente para la adopción de una serie de medidas tendentes, en lo posible, a evitar su continuación, y a restaurar el orden conculcado. A este respecto se regulan, en las dimensiones procedimental y de eficacia, las diferentes órdenes de ejecución que puede dictar la Administración competente para detener y reparar el desorden producido por la irregularidad detectada. En lo que se refiere a las operaciones de restauración, la Ley se inspira en los principios de preferencia de la recuperación física sobre la económica.

Un aspecto al que se dedica especial atención por su trascendencia jurídica y social es el sancionador. La Ley prevé un sistema sancionador plenamente adecuado al régimen constitucional de garantías y a los principios básicos fijados por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, superándose así uno de los aspectos más negativos de la legislación vigente hasta la fecha. El sistema implica la tipificación más detallada posible de las infracciones urbanísticas, que diferencia los tipos genéricos de los concretos, una clasificación concreta de aquéllas en función de su gravedad, y, por supuesto, la determinación

concreta de las sanciones de que es susceptible su comisión. Para las autoridades y los funcionarios se establece un régimen disciplinario específico, así como los preceptivos mecanismos de modulación y extinción de la responsabilidad.

V

La Ley prevé, en fin, tanto el correspondiente régimen transitorio, en el que se ha pretendido minimizar el posible impacto de sus innovaciones, estableciendo, al efecto, un generoso régimen de Derecho intertemporal, como —a efectos de seguridad jurídica— la precisión de su eficacia derogatoria sobre la normativa autonómica existente y de desplazamiento del Derecho general estatal en principio aplicable supletoriamente.

DISPOSICIÓN PRELIMINAR

Los conceptos utilizados por esta Ley que a continuación se enumeran deben ser utilizados, en la interpretación y aplicación de ésta, con el significado y el alcance siguientes:

1. Suelo: el recurso natural tierra o terreno utilizado y el artificial construido para la materialización del aprovechamiento urbanístico. En cuanto objeto de ordenación y aprovechamiento, el suelo comprende siempre, junto con la superficie, el vuelo y el subsuelo precisos para realizar dicho aprovechamiento o proceder a su uso. Cuando la ordenación territorial y urbanística no atribuya aprovechamiento urbanístico al subsuelo, éste se presume público.

2. Unidades de suelo.

2.1. Unidad rústica apta para la edificación: la superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2.2. Parcela: la superficie de suelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas susceptible de ser soporte, mediante su urbanización previa o simultánea, de aprovechamiento urbanístico, que queda vinculada a éste a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

2.3. Solar: la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1º. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.

2º. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3º. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4º. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

2.4. Unidad final de aprovechamiento: categoría genérica comprensiva de las de unidad rústica apta para la edificación, parcela y solar.

2.5. Finca: la unidad de suelo a los exclusivos efectos jurídico-privados y del Registro de la Propiedad, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

3. Clases de aprovechamiento urbanístico:

3.1. Aprovechamiento objetivo (o aprovechamiento real): la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

3.2. Aprovechamiento subjetivo (o aprovechamiento susceptible de apropiación): la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento medio que, para cada caso, determina esta Ley.

3.3. Aprovechamiento medio: la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

4. Excedente de aprovechamiento: la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo el aprovechamiento

subjetivo. Este excedente puede estar integrado por dos componentes: el aprovechamiento correspondiente a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos, y el aprovechamiento correspondiente a la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el medio del área de reparto. Este segundo componente tendrá por destino, en su caso, la compensación a propietarios de suelo de la misma área de reparto cuyo aprovechamiento objetivo sea inferior al aprovechamiento medio de ésta.

5. Adquisición del excedente de aprovechamiento: la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que se adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta un terreno para construirlo.

6. Área de reparto: el área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa y racional gestión de la ejecución del mismo. El planeamiento determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo.

7. Unidad de actuación urbanizadora: Superficie de terreno delimitada para la ejecución de la urbanización prevista por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y comprensiva de una actuación conjunta que dé como resultado dos o más solares conforme a una única programación.

8. Unidad de actuación edificatoria: Unidad rústica apta para la edificación o parcela susceptible de edificación, con previa o simultánea realización de las obras exigidas por el planeamiento o la calificación, en el primer caso, o las de urbanización precisas para su transformación en solar, en el segundo caso, así como las de conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes, cuando proceda.

9. Núcleo de población: Asentamiento de uso predominante residencial desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueden demandar la dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.

10. Calificación del suelo: la definición por la ordenación urbanística del destino y la utilización concretos del suelo.

11. Suelo dotacional: el suelo que, por su calificación, deba de servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad.

12. Sistema general: dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

13. Sistema local: dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento, que tiene igualmente la condición siempre de bien de dominio público.

14. Zona verde: espacio libre de uso y dominio públicos, conformado por parques, jardines o áreas de juego.

15. Deber de edificar: deber de realización del aprovechamiento urbanístico asignado a un solar o parcela apta para la edificación, que integra el contenido urbanístico del derecho de propiedad y debe cumplirse en los términos materiales y temporales establecidos por la ordenación territorial y urbanística o por sus actos de ejecución.

TÍTULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ley.

La presente 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. Actividad de ordenación.

1. La actividad de ordenación territorial y urbanística es una función pública de organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como de su transformación mediante la urbanización y la edificación, que corresponde, en sus respectivas esferas de competencia, a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los Municipios de la misma y se rige por los principios establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.

2. La ordenación territorial y urbanística implica el ejercicio de las siguientes potestades por la Administración pública competente:

a) Determinación de la forma de gestión de la actividad.

b) Formulación y aprobación de instrumentos de planeamiento.

c) Ejecución del planeamiento y, en su caso, dirección y control de dicha ejecución.

d) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

e) Intervención en el mercado del suelo a través de los mecanismos previstos en esta Ley.

f) Control de la edificación y el uso del suelo.

g) Protección de la legalidad y sanción de las infracciones.

h) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 3. Principios de la actuación pública con relación al territorio.

1. Son principios que informan la actuación pública sujeta por esta Ley a cooperación y coordinación interadministrativas:

a) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso natural singular.

b) La armonización de los requerimientos del desarrollo económico y social con los de la preservación y la mejora del medio ambiente urbano y natural, especialmente de la dehesa, las zonas de regadío y las de agricultura de montaña, asegurando a todos una digna calidad de vida.

c) La promoción de la cohesión e integración sociales, así como de la solidaridad autonómica e intermunicipal.

2. Las decisiones adoptadas en el curso de la actuación pública sujeta a cooperación y coordinación interadministrativas deberán basarse en una suficiente identificación y determinación de los intereses relevantes, públicos y privados, y justificarse en la ponderación recíproca de éstos a la luz del orden constitucional.

Artículo 4. Fines de la actuación pública con relación al territorio.

Son fines de toda actuación pública de regulación del uso y aprovechamiento del suelo o de utilización de éste:

a) Defender y proteger los espacios, recursos y elementos naturales, así como las riquezas con relevancia ecológica, para impedir la alteración o degradación de sus valores naturales y paisajísticos.

b) Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero, forestal, piscícola u otros análogos, al igual que aquellos otros cuyo interés económico, social y ecológico así lo justifique, con especial consideración de las zonas agrícolas de montaña para propiciar su recualificación social y económica, procurando la conservación de los usos y costumbres tradicionales compatibles con el medio.

c) Contribuir al uso y distribución racionales de los recursos hidrológicos propiciando el ahorro en su empleo, el control de efluentes y la protección de su calidad.

d) Asegurar la explotación y el aprovechamiento racionales de las riquezas y los recursos naturales y, en particular, de los mineros, extractivos y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio.

e) Preservar las riquezas del patrimonio histórico, cultural y artístico de Extremadura, considerando tanto los elementos aislados como los conjuntos urbanos, rurales o paisajísticos, promoviendo las medidas pertinentes para impedir su destrucción, deterioro, sustitución ilegítima o transformaciones impropias; e impulsando su recuperación, rehabilitación y enriquecimiento.

f) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas, actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un progreso económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio.

g) Orientar las actuaciones públicas y privadas para la efectividad del derecho de todos a una vivienda digna y adecuada.

h) Promover el desarrollo económico y social equilibrado y sostenible a través del fomento de las actividades productivas y generadoras de empleo estable.

i) Integrar y armonizar cuantos intereses públicos y privados, ya sean sectoriales o específicos, afecten de forma relevante al territorio en relación con los derechos constitucionales.

Artículo 5. Fines de la actuación de carácter urbanístico.

1. Son fines de la actuación pública de carácter urbanístico:

a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas circunstancias, al interés general definido en la Ley y la ordenación territorial y urbanística.

b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.

c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.

d) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.

e) Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.

f) Asegurar en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

2. La ordenación urbanística tiene por objeto en el marco de la ordenación del territorio:

a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones.

b) La fijación de la forma de gestión de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

c) La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.

d) La calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

e) La protección y conservación del paisaje natural, rural y urbano y del patrimonio histórico, cultural y artístico de Extremadura.

Artículo 6. Formas de gestión y ejecución de la actividad territorial y urbanística.

1. La gestión de la actividad territorial y urbanística se desarrollará en las formas previstas en esta Ley y, para todo lo no contemplado en ella, en la legislación reguladora de la Administración actuante.

2. La gestión y ejecución de las actuaciones edificatorias podrán ser públicas o privadas. La ejecución de las actuaciones urbanizadoras será siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. En la gestión directa, la Administración actuante asume la financiación y realización de la totalidad de las obras. En la gestión indirecta, la Administración actuante atribuye la condición de agente urbanizador a una persona privada, tenga o no la condición de propietario, por el procedimiento establecido en esta Ley.

3. Se realizarán necesariamente mediante gestión directa:

a) La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y los de ejecución de éstos.

b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de ordenación, control, intervención, protección de la legalidad, sanción y expropiación. La Administración podrá actuar, en estos casos, por sí misma o mediante una organización descentralizada de Derecho público dependiente de ella.

4. Las Administraciones con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover en el ámbito de sus respectivas esferas de actuación y en las formas y con el alcance previstos en esta Ley, la iniciativa privada en el desarrollo de dicha actividad, fomentando, especialmente, la colaboración activa de la pequeña y mediana empresa.

5. Los titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervendrán en la actividad de ordenación territorial y urbanística, en la forma y los términos de la legislación general reguladora de las condiciones básicas garantes de la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad y de la presente Ley.

Artículo 7. Participación ciudadana.

En la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación territorial y urbanística, la Administración actuante deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. En todo caso, los ciudadanos tienen derecho a participar en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación y ejecución mediante la formulación de alegaciones en el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales.

A tal efecto, las Administraciones competentes asegurarán:

1) El libre acceso de los administrados a los documentos que integran los documentos de planeamiento y sus expedientes, durante los períodos de información pública y posteriormente, una vez entren en vigor.

2) El derecho de todo administrado a la información, por medios fehacientes y en plazo, del régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito de ordenación.

3) El uso de términos y expresiones inteligibles para cualquier clase de administrado, de modo que los efectos de las determinaciones de los documentos urbanísticos les sean conocidos sin dificultad.

4) La audiencia a cuantas asociaciones y colectivos resulten directamente afectados por las medidas dispuestas en los proyectos de planeamiento, facilitando la más cabal comprensión de su contenido a través de los medios de divulgación y participación que fueren precisos.

5) La justificación de las garantías establecidas para la participación ciudadana, a través de la elaboración de los anejos documentales comprehensivos del desarrollo íntegro del proceso de participación, que podrá consultarse con el resto de documentación del planeamiento cuando éste fuere aprobado.

TÍTULO I
EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I
LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 8. Clases de suelo.

1. Las clases de suelo son: urbano, urbanizable y no urbanizable.

2. El Plan General Municipal clasifica el suelo de su entero ámbito, en los términos de esta Ley, mediante adscripción de los terrenos a una de las clases y, en su caso, categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, suelo urbanizable y suelo no urbanizable común y de especial protección.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 60, la clasificación urbanística del suelo es siempre resultado del ejercicio de la potestad de planeamiento y sólo el Plan General Municipal puede establecerla, mantenerla o modificarla.

Artículo 9. Suelo urbano.

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase de suelo por:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales; todo ello en los términos que, en su caso, precisen los Criterios de Ordenación Urbanística.

b) Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior y delimitado en la forma que, en su caso, precisen los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.

Forman parte asimismo del suelo urbano los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Deberá atribuirse la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, y también los de la letra a) cuando, para su urbanización o reurbanización en los términos dispuestos por el planeamiento:

a) Sean sometidos a operaciones de reforma o renovación urbanas, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, que deban ejecutarse mediante unidades de actuación urbanizadora.

b) Su urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente, o unos u otras no cumplan los requerimientos establecidos por los Criterios de Ordenación Urbanística.

c) Se les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al existente realmente, cuya materialización requiera, por exigirlo el Plan General Municipal, la delimitación previa de unidades de actuación discontinuas.

Artículo 10. Suelo urbanizable.

1. Integran el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por esta Ley y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento de ordenación urbanística de conformidad, en su caso, con los Criterios de Ordenación Urbanística y los planes de ordenación del territorio. Sin perjuicio de su comprensión de todos los terrenos aptos legalmente para ser transformados, en el contexto de la justificación de la ordenación estructural adoptada deberá acredi-

tarse la razonabilidad de esta clasificación en función tanto de su adecuación a la dinámica y la demanda de transformación previsibles en el Municipio, como de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

2. La clasificación a que se refiere el apartado anterior determina la vinculación de los terrenos al destino final propio del suelo urbanizable, pero la legitimación de la transformación precisa para la actualización de dicho destino requerirá la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

3. Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan en suelo clasificado como urbanizable, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado el Municipio. En la solicitud de consulta se especificarán los siguientes extremos:

a) Propuesta de ámbito de la operación de transformación proyectada, señalando o redelimitando una o varias unidades de actuación urbanizadora. Su perímetro se configurará con viarios y alineaciones propias de la ordenación estructural o subsidiariamente de la detallada del sector, previéndolo del modo más racional posible para la estructuración urbanística del territorio.

b) Propuesta de plazos indicativos y forma de gestión de la actividad de ejecución, así como acreditación de la cualificación técnica de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución de la actuación urbanizadora.

El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación mediante urbanización de los terrenos, la idoneidad del ámbito sugerido para la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:

1ª Declaración de la viabilidad de la transformación objeto de consulta, con determinación de la forma de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento a que, en su caso, pudiera dar lugar. En caso de determinación de la forma de gestión indirecta, el acuerdo municipal deberá determinar, además, uno de los sistemas de ejecución privada y fijar los criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación. Si la forma de gestión decidida es la directa, el acuerdo municipal deberá determinar uno de los sistemas de ejecución pública.

2ª Declaración, motivada, de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta.

La consulta deberá evacuarse en el plazo de dos meses desde la presentación, en debida forma, de la correspondiente solicitud, transcurrido el cual sin notificación de acuerdo alguno podrá reiterarse ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, para que, previo requerimiento al Municipio y, caso de no ser atendido éste, en sustitución del mismo, se pronuncie exclusivamente sobre la viabilidad o no de la transformación pretendida en el plazo de un mes desde el vencimiento sin efecto del requerimiento practicado. Transcurrido este último plazo sin notificación de resolución alguna podrá entenderse resuelta definitivamente la consulta en sentido negativo o de declaración de la inviabilidad de la transformación, a los efectos del acceso a la tutela judicial. El pronunciamiento de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística declaratorio de la viabilidad de la transformación constituirá al Municipio en la obligación de determinar la forma de gestión y los demás extremos a que se refiere el párrafo anterior, cuyo cumplimiento podrá ser exigido en vía judicial.

El acuerdo municipal por el que se dé respuesta a una consulta declarando la viabilidad de la transformación objeto de ésta o por el que se efectúen las determinaciones pertinentes en cumplimiento de la correspondiente declaración de la viabilidad por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en un periódico local de amplia difusión, iniciándose a partir de la última publicación, en su caso, el cómputo del plazo de dos meses a que se refiere el artículo 126.2.

4. 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 urbanizadora conforme a las condiciones objetivas que para ello fije de conformidad con lo previsto en el apartado 1 del artículo 111, los particulares que pretendan promover su transformación podrán iniciar directamente el procedimiento simplificado de tramitación del Programa de Ejecución que se regula en la letra B) del artículo 134, sin la consulta a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 11. Suelo no urbanizable.

1. Pertenecerán al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase de suelo, por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

d) Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para servir de soporte, previa urbanización, a aprovechamientos urbanos, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

2. Dentro de la categoría de suelo no urbanizable protegido el Plan General Municipal deberá, a su vez, distinguir entre:

2.1. El suelo no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes, al que deberá adscribir en todo caso:

a) Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.

b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.

2.2. Suelo no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

2.3. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

CAPÍTULO II
EL RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

SECCIÓN 1ª
EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 12. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

La clasificación y, en su caso, la calificación urbanísticas del suelo vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 13. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

1. El uso y disfrute y la explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación urbanística.

2. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) Con la excepción de los adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, la realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que, excediendo del derecho previsto en la letra inmediatamente anterior, se legitimen expresamente por los planes de ordenación del territorio y el Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, en los términos previstos en esta Ley.

3. Cuando se trate de suelo urbanizable a los derechos a que se refiere el apartado 1 se añaden, además de la realización de los actos contemplados en la letra a) del apartado anterior, los siguientes:

a) A realizar, mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, los actos contemplados en la letra a) del apartado anterior.

b) A solicitar y, de ser procedente a tenor del régimen y la ordenación urbanísticos de pertinente aplicación, obtener, con carácter excepcional y mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, autorización para la realización de obras y el desarrollo de los usos a que se refiere la letra b) el apartado 2 con carácter meramente provisional y a reserva de la demolición y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal y sin indemnización.

c) A formular consulta al Municipio de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 10.

d) A presentar en el Municipio el Programa de Ejecución y los demás documentos técnicos que posibiliten la transformación urbanizadora de los terrenos en la forma determinada en esta Ley en el caso de que, previamente, se hubiera adoptado, evacuando consulta formulada para dichos terrenos, acuerdo declaratorio de la viabilidad de la transformación de éstos, con opción por la gestión indirecta y fijación del sistema de compensación.

e) A competir, en la forma determinada en esta Ley y con el régimen preferencial en ella establecido, por la adjudicación de la urbanización, cuando la Administración hubiese optado por la gestión indirecta y fijado el sistema de concertación.

f) A participar en la actividad de ejecución, en la forma determinada en esta Ley, cuando la Administración actuante hubiese adoptado para aquélla la forma de gestión directa y fijado el sistema de cooperación.

g) A percibir el correspondiente justiprecio cuando la Administración actuante hubiera adoptado para la actividad de ejecución la forma de gestión directa y fijado el sistema de expropiación o, en todo caso, cuando voluntariamente y antes de la aprobación del Programa de Ejecución, hubieran renunciado a intervenir en el desarrollo urbanístico.

4. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, los derechos de los propietarios son los mismos reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable.

5. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano, consolidado o no, carentes de la condición de solar y para los cuales el planeamiento de ordenación urbanística haya dispuesto la delimitación de unidades de actuación discontinuas o su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, a los derechos del apartado 1 se añaden, en su caso, el derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas, con carácter simultáneo a la edificación.

6. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano consolidado y tengan, además, la condición de solar, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 incluyen los de 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.

Artículo 14. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

1.1. Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del apartado 2 del artículo anterior.

b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzca la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o la recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.

c) Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir

desastres naturales; en particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.

Cuando el coste de los trabajos y obras objeto de este deber exceda de la mitad del valor, conforme a la Ley, de la explotación, podrá ser sufragado, en el exceso, por la Administración, salvo que tengan por objeto la reposición de vegetación desaparecida como consecuencia de acción del propietario no autorizada o de negligencia inexcusable del mismo.

d) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

g) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación correspondiente para el suelo y las instalaciones, construcciones y edificaciones integrados en el patrimonio histórico, cultural y artístico y las establecidas por el planeamiento de la ordenación urbanística para los incluidos en Catálogos de Bienes Protegidos.

1.2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo 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 el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, cuando proceda y en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, y en su caso, del resto del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.

c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.

g) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

1.3. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano no consolidado cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, los previstos en el apartado 1.2 anterior, excepto el de costear y, en su caso, ejecutar la parte de las obras situada fuera del ámbito de la actuación y que sea precisa para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, salvo que así se estableciera en el Programa de Ejecución.

1.4. Cuando los terrenos pertenezcan al restante suelo urbano no consolidado, o al consolidado y no tengan aún la condición de solar, los procedentes de entre los previstos en el apartado 1.2. anterior conforme a las siguientes reglas:

a) Los de sus letras a), b) y c), en todo caso.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, cuando de la ordenación urbanística deriven efectivamente plusvalías y respecto de la diferencia en más que en aprovechamiento suponga dicha ordenación.

d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, en los términos de la letra f) del apartado 1.2 anterior, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto.

e) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, cuando así proceda en función de la ordenación urbanística.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado precedente es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

Artículo 15. Carácter real de los deberes de la propiedad del suelo.

La enajenación del suelo y las construcciones no modifica la situación jurídica de su titular definida por esta Ley y, en virtud de ella, por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y los actos que los ejecuten o apliquen, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario, en particular por lo que respecta a los compromisos de urbanización y edificación, sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan.

Artículo 16. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y construcciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En suelo clasificado como urbano no consolidado y urbanizable con Programa de Ejecución aprobado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de los gastos de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 17. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo realizados en lugares inmediatos o que formen parte de bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural y artístico deberán armonizar con ellos, de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico y Cultural de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. En el suelo no urbanizable, los actos de aprovechamiento y uso del suelo deberán, además, ajustarse a las siguientes reglas:

a) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

b) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

c) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

d) Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

e) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

3. En defecto de determinaciones expresas distintas del planeamiento de ordenación territorial y urbanística, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

a) No podrán tener más de dos plantas ni una altura a cumbrera superior a siete metros, medida en cada punto

del terreno, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

b) En el suelo no integrado en un núcleo de población, deberán además:

1) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

2) Tener el carácter de aisladas.

3) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

4) No dar lugar a la formación de núcleo de población.

SECCIÓN 2ª
EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 18. Régimen del suelo no urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

1.1. En todo caso, los enumerados en la letra a) del apartado 2 del artículo 13, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico. Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

1.2. Los expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes actos:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

d) La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

2. Siempre que la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, además de los actos enumerados en el apartado 1.2, podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá a los Municipios, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

3. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo no urbanizable deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

   Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Garantizar la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

4. La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción: cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será la establecida en el artículo 26 de esta Ley; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

Artículo 19. Contenido, alcance y requisitos de los usos y las actividades y construcciones permisibles o autorizables.

1. En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en suelo no urbanizable, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

2. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo no urbanizable deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las correspondientes redes generales. En particular, las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o, en todo caso, fosas sépticas individuales.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones, y definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir, en cada caso, los correspondientes proyectos técnicos y los estudios de impacto territorial que se exijan para su viabilidad.

Artículo 20. Condiciones de realización de los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.

Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como no urbanizable deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso los regule y cumplimiento, además, de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por esta Ley o, en virtud de la misma, por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 21. Formalización e inscripción de los deberes y las cargas urbanísticos.

Los deberes y las cargas previstos en esta Ley en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo no urbanizable, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Artículo 22. Invalidez de los actos de calificación y autorización.

Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen, en suelo no urbanizable y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme a esta Ley.

Artículo 23. Calificación urbanística del suelo no urbanizable común.

El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 18, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o

establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 24. Calificación urbanística del suelo no urbanizable protegido.

En el suelo no urbanizable de protección sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita el planeamiento de ordenación territorial y urbanística. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b), c) y f) del artículo anterior, cuando el planeamiento de ordenación territorial y urbanística considere que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.

Artículo 25. Concurso sobre localización y características para la legitimación de ciertos actos de iniciativa particular.

Cuando las actividades clasificadas o los equipamientos colectivos y las instalaciones y los establecimientos de carácter industrial o terciario contemplados en la letra f) del artículo 23 sean promovidos por particulares y, por sus características, puedan limitar, dificultar o impedir el desarrollo de ulteriores iniciativas, particulares o públicas, con el mismo o análogo objeto, o simplemente condicionar la implantación o localización de éstas en áreas de extensión apreciable, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, antes de proceder a la tramitación del procedimiento pertinente conforme a los artículos siguientes, podrá convocar y celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles.

Artículo 26. Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 23, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.1. Sustantivos:

Realizarse en unidad rústica apta para la edificación que tenga las características y superficie mínimas siguientes:

a) Las dispuestas por la ordenación territorial y urbanística para la autorización de viviendas familiares en zonas homogéneas delimitadas por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, cuya densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas. En tal caso, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media, ni la vivienda podrá ocupar una superficie superior al 2% de aquélla, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.

   En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

b) La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar, en todos los restantes casos. No obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuirse aquella superficie en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.

   La unidad rústica apta para la edificación a que se refiere el párrafo anterior quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de la unidad a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la unidad no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración competente como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

1.2. Administrativos:

a) La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y el otorgamiento de la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas, u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.

b) La calificación urbanística es previa a la licencia municipal y su establecimiento corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para la legitimación de todos los actos previstos en el apartado 2 del artículo 18 que pretendan ejecutarse en suelo no urbanizable protegido de cualquier Municipio y común en Municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho.

En los restantes supuestos la calificación urbanística corresponde a los Municipios, que se pronunciarán sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.

c) El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y, en todo caso, de la licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

1.3. La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

Artículo 27. Contenido y procedimiento de otorgamiento de la calificación urbanística para actos promovidos por particulares.

1. La calificación urbanística precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo promovidos por particulares deberá:

1º) Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue y legitime, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la declaración de impacto ambiental cuando ésta sea legalmente exigible.

2º) Fijar la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de reforestación para preservar los valores naturales de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la unidad rústica apta para la edificación en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios.

3º) Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte. Este contenido sólo procederá en los casos de instalaciones y actividades extractivas y mineras; depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos; y equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales y terciarios.

4º) Concretar la cesión gratuita de los terrenos que correspondan al Municipio en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación o, en otro caso y cuando así lo haya aceptado dicho Municipio, el importe del canon sustitutivo a satisfacer al mismo. Este contenido sólo procederá en los casos a que se refiere el apartado 3 anterior y en el de obras, construcciones e instalaciones complementarias al servicio de las carreteras que no formen parte de áreas de servicio integradas.

La cuantía del canon será como mínimo del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes. Y la de la entrega alternativa no podrá ser inferior a una superficie igual al quince por ciento de la unidad rústica apta para la edificación vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.

La materialización y formalización de la cesión, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

2. La calificación se interesará, en su caso, de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística por el Municipio ante el que se hubiera solicitado la licencia urbanística pertinente y antes de proceder a instrucción municipal alguna, mediante la remisión de una copia de la solicitud y de un ejemplar del proyecto técnico y la restante documentación exigible. El requerimiento municipal de la calificación suspenderá el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso

de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la Consejería competente o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El transcurso del indicado plazo sin notificación de resolución alguna solo podrá entenderse, tanto por el interesado como por el Municipio del que penda el procedimiento de otorgamiento de la licencia, en sentido desestimatorio de la calificación interesada. El procedimiento para la calificación urbanística deberá integrar la evaluación del impacto ambiental que sea preceptiva y comprender trámite de información pública por plazo de veinte días.

Artículo 28. Calificación urbanística para actos promovidos por las Administraciones públicas o los usos correspondientes a áreas de servicios de carreteras.

1. En la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos se entenderá implícita la calificación urbanística del suelo a que afecten, cuando dicha calificación sea precisa conforme a esta Ley.

2. En el caso de las obras, 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 urbanística se entenderá implícita, cuando sea favorable, en el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

Artículo 29. Condiciones legales mínimas y vigencia y caducidad de las licencias municipales.

1. El contenido de las calificaciones urbanísticas previas integrará legalmente el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas.

2. Las licencias municipales se otorgarán:

a) Por plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

b) Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial pertinente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.

c) Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial, en todos los restantes casos.

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años. El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado expresa y sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.

3. Las licencias municipales caducarán:

a) Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación territorial y urbanística.

b) Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativos algunos.

4. La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.

SECCIÓN 3ª
EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE Y DEL SUELO URBANO

Artículo 30. Régimen del suelo urbanizable sin Programa de Ejecución aprobado.

1. Mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para el suelo el régimen propio del suelo no urbanizable común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en esta Ley y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

2. Los Programas de Ejecución son instrumentos para la ejecución de actuaciones urbanizadoras que se rigen por lo dispuesto en los artículos 117 a 120 de la presente Ley y cuya aprobación determina la aplicación del régimen contenido en el artículo siguiente.

Artículo 31. Régimen del suelo urbanizable con Programa de Ejecución aprobado.

1. La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Ejecución determina:

a) La identificación del ámbito espacial concreto que delimita la actuación y la vinculación legal de los terrenos al pertinente

proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación, estableciendo las condiciones para su desarrollo.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad y el sistema de ejecución que se fijen al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 14, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico y el Programa de Ejecución correspondiente.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias respectivas del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 14, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 13.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración actuante en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos en el planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a la Administración comprenden:

a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos. Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos previamente existentes sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo.

b) La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.

c) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda, en su caso, al noventa por ciento de la diferencia entre el aprovechamiento del sector y el aprovechamiento medio del área de reparto.

Esta cesión se realizará con carácter provisional y a reserva de liquidación final, cuando este componente del excedente de aprovechamiento deba destinarse a la compensación de propietarios de terrenos cuyo aprovechamiento objetivo sea inferior al medio del área de reparto. A este último efecto compensatorio, para los sectores a los que el planeamiento general atribuya un aprovechamiento superior al medio del área de reparto correspondiente, los Programas de Ejecución deberán delimitar unidades de actuación y atribuir a una o varias de ellas este componente del excedente de aprovechamiento.

3. Las cesiones a que se refieren las letras b) y c) del apartado anterior podrán sustituirse por el abono en metálico de su valor, en los supuestos y condiciones previstos en el artículo 38.

4. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la ultimación de las obras de urbanización que los previstos en el apartado 1 del artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones previstas en el artículo 157 para las actuaciones edificatorias.

Artículo 32. Régimen del suelo urbano.

1. El régimen urbanístico del suelo urbano para el que el planeamiento de ordenación territorial y urbanística establezca o prevea, a efectos de su ejecución, la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, es el propio del suelo urbanizable en los mismos términos que el artículo anterior. No obstante, a los efectos de su valoración, se tasará como suelo urbano aún antes de ser programado.

2. El régimen del restante suelo urbano será el siguiente:

a) Los terrenos estarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 14, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico.

A los efectos del párrafo anterior, las cesiones de suelo serán:

1) Las necesarias para obtener la condición de solar de entre las prescritas para el suelo urbanizable en la letra a) del apartado 2 del artículo anterior.

2) La prevista en la letra b) del apartado 2 del artículo anterior, calculada sobre la diferencia entre el aprovechamiento objetivo permitido por el nuevo plan y el preexistente lícitamente realizado o, en ausencia de edificación, el resultante de la aplicación del apartado 4 del artículo 33, siempre que así lo establezca el planeamiento.

3) La parte proporcional de suelo dotacional a que se refiere el apartado 3 del artículo 34, si así lo establece el planeamiento.

b) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible su parcela o solar, minorado, en su caso, en la cuantía de la cesión a que se refieren los párrafos dos y tres de la letra anterior. A dichos efectos podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que quede debidamente garantizada la simultánea y completa urbanización.

c) Los terrenos obtenidos por la Administración municipal en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto quedarán afectados a los destinos previstos por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 33. Áreas de reparto y aprovechamientos medios.

1. Las áreas de reparto en suelo urbanizable deben comprender:

a) Uno o varios sectores completos; y

b) 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.

2. Las áreas de reparto en unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano clasificado en virtud de lo dispuesto en la letra b) del apartado 1 del artículo 9, se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable, sin que en este caso sea obligada la adscripción de sistemas generales a aquéllas.

3. En suelo urbano ya urbanizado a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 9, no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, conformado en este caso como aprovechamiento objetivo.

4. Los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de actuación y para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento objetivo diferente, tendrán el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

Artículo 34. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio.

1. El Plan General Municipal fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que explícitamente delimite.

2. Para calcular el aprovechamiento medio se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

3. Cuando el área de reparto no quede establecida por aplicación del apartado 3 del artículo anterior, el Plan General Municipal podrá disponer que el aprovechamiento subjetivo se calcule aplicando a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela o solar un coeficiente reductor, igual o menor que la unidad.

Dicho coeficiente reductor será igual para todos los terrenos con edificabilidad lucrativa ubicados en una o varias zonas de ordenación urbanística y se aplicará a cada uno de aquellos para determinar un común y homogéneo porcentaje de cesión, resultante de la minoración porcentual al aplicar el coeficiente reductor al aprovechamiento objetivo. La reducción resultante tendrá por objeto la contribución por cada parcela o solar, en idéntica proporción a su aprovechamiento objetivo y mediante transferencias de aprovechamiento, a la obtención administrativa gratuita de suelos dotacionales, si así lo establece el planeamiento.

El cálculo del referido coeficiente reductor y del consiguiente porcentaje de cesión se hará por aproximación estadística rigurosa. Se determinará deduciendo de la unidad la relación entre la superficie de terrenos de cesión, a que se refiere el apartado 4 del artículo anterior, y la cantidad total de aprovechamiento objetivo asimismo prevista en la zona o zonas correspondientes, expresado en metros cuadrados edificables con independencia de su uso.

Artículo 35. Coeficientes correctores de uso y tipologías.

1. Cuando la ordenación urbanística prevea, dentro de un área de reparto, usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio podrán utilizarse coeficientes correctores de ponderación, a fin de compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de aquél.

2. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva 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.

Artículo 36. Transferencias de aprovechamiento.

1. Si así lo estableciera el planeamiento, los propietarios de suelo urbano calificado como dotacional público podrán transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda a otras parcelas o solares que cuenten con excedentes de aprovechamiento objetivo. La transferencia determina la adquisición del correspondiente exceso de aprovechamiento objetivo y legitima su materialización.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. 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.

4. Las reparcelaciones voluntarias, concertadas entre los afectados para la concreción del cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos en los términos más acordes con sus preferencias, se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 37. Reservas de aprovechamiento.

1. Con motivo de la incorporación al dominio público, conforme a esta Ley, de terrenos con destino dotacional podrá hacerse reserva, para su posterior transferencia, del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos. Según la transmisión determinante de la incorporación al dominio público sea a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente.

   Procederá la reserva de aprovechamiento con motivo de una cesión de terrenos, cuando no dé lugar, directa e inmediatamente, a la adquisición de un excedente de aprovechamiento objetivo. No podrá, por tanto, reservarse el aprovechamiento, para ulterior transferencia, quien efectúe la cesión como consecuencia de inmediata transferencia o de una reparcelación.

b) La Administración o el agente urbanizador que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa, voluntaria o forzosa.

   No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento objetivo equivalentes al terreno dotacional público.

La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio o Administración expropiante y se anotará en el Registro de la Propiedad al margen de la transmisión de la que traiga su causa. La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento. El Municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión que motivó la reserva. Podrá oponerse a la aprobación el agente urbanizador, cuando se pretenda adquirir así excedentes de aprovechamiento objetivo radicados en el ámbito de la correspondiente actuación urbanizadora.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por un Programa de Ejecución sea inferior al total aprovechamiento objetivo de los terrenos comprendidos por éste, el agente urbanizador que financie la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la diferencia.

3. El titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva o el menor plazo que resulte de la aplicación del artículo 142.

Artículo 38. Compensaciones monetarias sustitutivas.

1. En el suelo urbano no consolidado a que se refiere la letra c) del apartado 2 del artículo 9:

1.1. 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.

   A tal efecto, la solicitud de licencia se acompañará de una oferta de venta al patrimonio municipal de suelo de la

propia parcela o solar para la que se solicite licencia, por precio unitario que mejore el propuesto por el solicitante como valor de adquisición del excedente de aprovechamiento objetivo. Con la solicitud se justificarán los gastos en que se haya incurrido para su presentación, incluidos los del proyecto técnico. La oferta de venta deberá ser suscrita por quien ostente la propiedad o facultad de disposición suficiente sobre la parcela o el solar.

El Municipio podrá aceptar la oferta de venta pagando, por metro cuadrado de aprovechamiento subjetivo, un precio superior en un veinte por cien al que el oferente hubiera propuesto satisfacer por metro cuadrado de excedente de aprovechamiento objetivo e indemnizándole, además, los gastos justificados que hubiera acreditado.

El Municipio deberá resolver sobre la adquisición dentro de los dos meses siguientes al momento en que el oferente deposite o avale el importe que ofrezca pagar por el excedente de aprovechamiento objetivo. Dentro del mismo plazo, el Municipio podrá inadmitir la oferta de adquisición en metálico o condicionarla a distinta valoración del aprovechamiento urbanístico. Transcurrido el plazo sin resolución expresa alguna, se entenderá adquirido el aprovechamiento por el importe depositado.

1.2. 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 municipal de suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria competente. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el Alcalde ordenar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

1.3. No será preciso formular la oferta de venta de la parcela a la que se refiere el apartado 1.1 cuando quien oferte la adquisición de excedente de aprovechamiento objetivo, pague un precio superior en un veinte por cien al que resultaría del cuadro indicativo.

1.4. El pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

2. En el restante suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable:

2.1. La Administración actuante podrá transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, el aprovechamiento que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se motive expresamente que no es necesario destinarlo a la promoción pública de edificaciones dentro de la actuación.

b) Que se tase conforme a lo establecido en el artículo 93.a).

c) Que el adquirente lo destine a cualquiera de los usos establecidos en el artículo 92.1.

2.2. El resto del excedente que, en su caso, pueda existir, sólo podrá ser adquirido cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Que el planeamiento, si lo adscribe a la compensación de propietarios de suelo con aprovechamiento inferior al medio del área de reparto, no determine qué propietarios tienen derecho a la adjudicación en cada ámbito o sector excedentario.

b) Que se tase conforme a lo establecido en el artículo 93.a).

c) Que los recursos obtenidos se destinen a compensar a los propietarios del área de reparto con aprovechamiento objetivo inferior al medio de la misma.

3. La adquisición de excedentes de aprovechamiento objetivo en metálico tendrá en todo caso carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos precedentes y de las cesiones a la Administración del suelo necesario para la materialización de los excedentes.

CAPÍTULO III

LAS PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Artículo 39. Parcelación urbanística.

1. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de solares, parcelas, unidades rústicas aptas para la edificación, terrenos o fincas en dos o más lotes o fincas nuevas independientes:

a) En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos.

b) En suelo no urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refiere el apartado 2 del artículo 13 o, en todo caso, de carácter especificamente urbano.

2. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial y urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los dos artículos siguientes.

3. Las licencias autorizatorias de parcelaciones y las certificaciones declaratorias de la innecesariedad de aquéllas 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 parcelación, que deberá contener testimonio íntegro de la licencia o certificación que viabilice éstos y, cuando proceda, del carácter indivisible de las fincas, unidades rústicas aptas para la edificación, parcelas o solares resultantes.

El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado anterior sin que se hubiera presentado el pertinente documento público de formalización de la parcelación 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 40. Indivisibilidad de fincas, unidades rústicas aptas para edificación, parcelas y solares.

Son indivisibles las fincas, las unidades rústicas aptas para la edificación, las parcelas y los solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades rústicas aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca, unidad rústica apta para la edificación, parcela o solar con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 41. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se encuentre aprobada la ordenación detallada establecida por el Plan General Municipal y en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Ejecución. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de actuación.

2. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia municipal.

Artículo 42. Reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas, parcelas o solares existentes para su nueva división ajustada a los planes de ordenación urbanística, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, 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.

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 suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

d) La adjudicación al Municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, al agente urbanizador, en pago de su gestión y de la urbanización.

e) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas, parcelas o solares iniciales por solares resultantes de la ejecución.

3. La adjudicación de fincas, parcelas o solares para la sustitución a que se refiere la letra e) del apartado anterior se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie de solares precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el

propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización y gestión, en su caso.

b) La superficie de solares precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.

4. La delimitación de la unidad de actuación urbanizadora tras la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, 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 y forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

Artículo 43. Régimen de la reparcelación.

1. El proyecto de reparcelación podrá ser formulado a iniciativa del promotor de la urbanización, propietario o agente urbanizador, o de oficio por la Administración actuante.

2. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad de actuación.

3. Reglamentariamente se determinará:

a) Los supuestos en que sea innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación a que se refiere el artículo anterior.

b) El contenido sustantivo y documental de la reparcelación.

c) El procedimiento de aprobación de la reparcelación cuando se tramite separadamente, que, en todo caso, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1ª Información pública por plazo mínimo de veinte días.

2ª Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

3ª Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquéllos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.

4ª Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes a aquella presentación. La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto, debiendo abstenerse la Administración de cualquier pronunciamiento expreso una vez que quede debidamente acreditada la producción de dicho acto presunto.

4. Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios, del agente urbanizador o de los titulares de otros derechos comprendidos en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales previstas en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por la legislación general, autonómica y local.

5. Se aplicarán a la reparcelación supletoriamente las normas reguladoras de la expropiación forzosa.

Artículo 44. Criterios para la reparcelación.

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de acuerdo unánime entre los afectados por una reparcelación voluntaria, los criterios previstos por la legislación general pertinente, en los términos que se precisen reglamentariamente en desarrollo de esta Ley. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

b) El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en cada solar resultante habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el adjudicatario por razón de la superficie de su finca, parcela o solar originario.

c) El solar o los solares adjudicados deberán tener la misma localización que la de las correspondientes fincas, parcelas o solares originarios o, de no ser ello posible, la más cercana posible a esta última. Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.

d) Se adjudicarán a la Administración actuante los terrenos y 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 y en los términos del artículo 38.2, la adquisición en metálico a ésta del excedente de aprovechamiento y, por tanto, de los correspondientes solares, en especial cuando se ofrezca la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio de venta o alquiler tasados. A este efecto, si la aceptación de la Administración no se ha recabado antes de la formulación del proyecto, ésta podrá interesarse formalmente durante el período de información pública.

e) En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares y fincas independientes de superficies que no tengan ni la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.

f) Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca, parcela o solar en que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

Los propietarios y el agente urbanizador, cuando sea distinto a éstos, así como unos y otro y la Administración actuante podrán formularse requerimientos fehacientes para determinar a quien corresponde pagar o percibir las indemnizaciones sustitutorias de defectos o excesos en la adjudicación, en la forma prevista en el párrafo anterior.

g) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas, parcelas o solares originarios o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución que no hayan sido objeto de sanción por infracción urbanística grave.

h) Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar éste acreedor neto, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupado previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

Artículo 45. Reparcelación económica.

1. La reparcelación podrá ser económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en al menos una cuarta parte de la superficie total de aquélla.

b) Cuando aún no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluidos el Municipio y el agente urbanizador si es distinto de los propietarios, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 46. Reparcelación voluntaria y forzosa.

1. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa.

2. La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en documento público, presenten al Municipio los propietarios y, en su caso, éstos en unión del agente urbanizador, 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 en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio.

3. La reparcelación será forzosa cuando el Municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

TÍTULO II
LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

CAPÍTULO I
LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 47. Instrumentos de la ordenación del territorio.

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

a) Las Directrices de Ordenación Territorial.
b) Los Planes Territoriales.
c) Los Proyectos de Interés Regional.

SECCIÓN 1ª
LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Artículo 48. Directrices de Ordenación Territorial.

1. Las Directrices de Ordenación Territorial definen los elementos de la organización y estructuración de la totalidad o parte del territorio de Extremadura. Sus determinaciones vinculan, en sus propios términos, a las de:

a) Cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial y planes de ordenación urbanística.

b) Los planes, programas y acciones con incidencia territorial o que supongan la ocupación y utilización de suelo, susceptibles de desarrollo por las diferentes Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias específicas.

c) Las acciones con repercusión territorial o que impliquen aprovechamiento del suelo promovidas por la iniciativa privada.

2. Las Directrices de Ordenación Territorial tendrán como finalidad:

a) La formulación del conjunto de determinaciones que ordenen y regulen, con carácter estratégico, los procesos de ocupación del territorio por las distintas actividades económicas y sociales, consolidando y potenciando, desde una opción sostenible del desarrollo, la distribución equilibrada de estos procesos en los emplazamientos idóneos y adecuados al interés general.

b) La definición del marco territorial que permita y asegure la integración y coordinación de las políticas sectoriales de las Administraciones Públicas desde el punto de vista de su coherencia en la utilización del suelo en cuanto recurso natural, y constituya la referencia garantizadora de un desarrollo adecuado de la acción urbanística de los Municipios.

c) Prever las acciones territoriales que requieran la acción conjunta de diferentes Administraciones Públicas, estableciendo las bases suficientes para celebrar los convenios o acuerdos de cooperación que resulten necesarios.

3. Las Directrices de Ordenación territorial pueden tener carácter general o parcial. Tendrán este último carácter cuando se limiten a un área geográfica determinada o circunscriban su objeto a uno o varios aspectos de los propios de su finalidad.

Artículo 49. Determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial.

Las Directrices de Ordenación Territorial establecen, de conformidad con la finalidad que les es propia según el artículo anterior, todas o algunas de las siguientes determinaciones:

a) Diagnóstico del territorio, expresando los problemas existentes, valorando las tendencias observables sobre su evolución y sus distintas alternativas de tratamiento.

b) Señalamiento, a la luz del diagnóstico anterior, de los criterios generales a los que habrá de acomodarse la acción de las diferentes Administraciones Públicas, marcando los objetivos a alcanzar.

c) Definición del esquema de articulación territorial, identificando sistemas de ciudades, comarcas e hitos naturales, ejes relacionales e infraestructuras.

d) Definición de los criterios territoriales básicos para la localización de infraestructura vertebradora o ambiental, equipamiento y servicios de ámbito o carácter supramunicipal y para el emplazamiento de acciones públicas de fomento al desarrollo, justificando su adecuación a la prioridad de sostenibilidad.

e) Definición de los criterios territoriales básicos que han de presidir la utilización o explotación racional del agua y demás recursos naturales, la protección de los valores ecológicos, el tratamiento de las superficies aptas para la explotación agraria, la protección del patrimonio histórico-cultural, e intervención de ámbitos sujetos a riesgo catastrófico.

f) Definición de áreas que deban ser objeto de ordenación mediante Planes Territoriales y por razón de la definición de los criterios territoriales básicos, determinando las condiciones y los objetivos a los que habrá de someterse dicha ordenación.

g) Definición de las normas de aplicación general o directa y del régimen de incompatibilidades y prohibiciones, así como de las alternativas o recomendaciones que la acción de las Administraciones Públicas y la iniciativa privada deba respetar.

h) Establecimiento de las condiciones necesarias para el seguimiento de los efectos de las propias Directrices de Ordenación Territorial, así como para la formulación de memorias de gestión en las que se analice el grado de desarrollo de las mismas.

i) Definición de las causas y supuestos que habrán de determinar la adaptación o modificación de las Directrices de Ordenación Territorial.

j) Otras determinaciones que se considere necesario establecer para el mejor cumplimiento por las Directrices de su función legal.

Artículo 50. Documentación de las Directrices de Ordenación Territorial.

Las Directrices de Ordenación Territorial estarán integradas por la documentación escrita y gráfica necesaria para justificar la adecuación a sus fines y formalizar el contenido previsto en el artículo anterior, efectuando, para las determinaciones pertinentes, las precisiones a que se refiere el artículo 52. En particular, deberán contener una evaluación del impacto territorial tanto del modelo adoptado como de sus alternativas estudiadas.

Artículo 51. Formulación y aprobación de la Directrices de Ordenación Territorial.

1. Corresponde a la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, acordar la formulación de las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura.

2. El acuerdo de formulación será motivado, expresando objetivos y plazo para la redacción, cuya dirección técnica corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. El acuerdo, que revestirá la forma de Decreto, se publicará en el Diario Oficial de Extremadura.

3. En el procedimiento de elaboración de las Directrices de Ordenación Territorial deberá asegurarse la intervención y participación de las Administraciones y entidades públicas afectadas por razón de su competencia.

4. Aprobado el avance de Directrices por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, se someterá a información pública, por plazo no inferior a dos meses, a efectos de formulación de sugerencias y propuestas de alternativas por parte de asociaciones, particulares y demás entidades públicas o privadas que no hubieran contribuido a su elaboración, mediante inserción de anuncios en el Diario Oficial de Extremadura y en dos periódicos de amplia difusión en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

5. Una vez concluido el período de información pública y a la vista de su resultado, se procederá a la formulación del anteproyecto de Directrices, que, previo informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, será aprobado por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística para su elevación a la Junta de Extremadura a efectos de su aprobación y remisión como proyecto a la Asamblea de Extremadura, a la que corresponderá la aprobación definitiva.

6. El proyecto de Directrices de Ordenación Territorial se tramitará de conformidad con el Reglamento de la Asamblea de Extremadura y, una vez aprobado por ésta y efectuadas por el Consejo de Gobierno las adaptaciones que vengan requeridas por las resoluciones de la Cámara, se publicará en el Diario Oficial de Extremadura.

Artículo 52. Obligatoriedad y eficacia de las Directrices de Ordenación Territorial.

1. Las Directrices de Ordenación Territorial tendrán carácter vinculante para las distintas Administraciones Públicas, así como para cualquier persona natural o jurídica.

2. Las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial serán de directa aplicación, salvo las que tengan por objeto el ulterior proceso de ordenación territorial y urbanística, que sólo lo serán una vez aprobados los planes de ordenación territorial o urbanística a los que se remitan o cuya adaptación requieran. Estas últimas deberán, en todo caso, fijar los plazos dentro de los cuales deberá producirse bien la formulación y aprobación de los planes de ordenación territorial y urbanística, bien las adaptaciones de éstos, a que se refieran.

Artículo 53. Vigencia y modificación y revisión de las Directrices de Ordenación Territorial.

1. Las Directrices de Ordenación Territorial tendrán vigencia indefinida.

2. La revisión y modificación de las Directrices de Ordenación Territorial se sujetarán a los mismos trámites prescritos para su aprobación.

SECCIÓN 2ª
LOS PLANES TERRITORIALES

Artículo 54. Los Planes Territoriales.

1. Los Planes Territoriales tienen como objeto la definición integral o sectorial de los elementos básicos que estructuran un área geográfica determinada, desarrollando para la misma los criterios de ordenación establecidos, en su caso, por las Directrices de Ordenación Territorial. En ningún caso podrán tener ámbito territorial inferior al municipal.

2. Los Planes Territoriales no podrán clasificar suelo, ni sustituir en ningún caso el planeamiento urbanístico en su función propia de conformidad con esta Ley.

3. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Territoriales podrán formularse y aprobarse Planes Especiales. Unos y otros se ejecutarán a través de los correspondientes proyectos de obras y servicios, formulados y aprobados por los órganos y organismos administrativos competentes por razón de la materia de conformidad con la legislación que sea de pertinente aplicación.

4. El contenido de los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior será adecuado a las previsiones de los Planes Territoriales que desarrollen, debiendo formalizarse documentalmente y tramitarse y aprobarse de conformidad con lo dispuesto en esta Ley para dicho tipo de planeamiento urbanístico.

Artículo 55. Determinaciones de los Planes Territoriales.

Los Planes Territoriales establecerán las siguientes determinaciones:

a) Definición de los objetivos de la ordenación a partir de los análisis de las tendencias observadas y del ajuste a las Directrices de Ordenación Territorial.

b) Definición de los criterios básicos para la localización de infraestructura vertebradora o ambiental, equipamiento y servicios de carácter supramunicipal, justificando su adecuación a la prioridad de sostenibilidad y su necesidad para la consecución de los objetivos propuestos.

c) Definición de zonas para la ordenación del área geográfica afectada, con los fines de protección y mejora del medio ambiente, de los recursos naturales, y del patrimonio histórico-cultural, estableciendo el programa de acciones según las Administraciones y entidades públicas que por razón competencial deban desarrollar éstas.

d) Definición de los criterios y las normas a los que habrá de ajustarse la ordenación urbanística, señalando aquellas determinaciones que deban ser objeto de adaptación y justificando las alteraciones propuestas, dentro del respeto al marco competencial legalmente atribuido a las entidades locales.

e) Definición de las normas de aplicación general o directa, incompatibilidades, alternativas o recomendaciones que deberá respetar la acción de las Administraciones Públicas y la iniciativa privada.

f) Establecimiento de las condiciones necesarias para el seguimiento de los efectos del Plan Territorial, así como para la formulación de memorias de gestión en las que se analice el grado de desarrollo de las mismas.

g) Definición de las causas y supuestos que habrán de determinar la adaptación, modificación o revisión del Plan Territorial.

h) Otras determinaciones que el Consejo de Gobierno considere necesario establecer para el mejor cumplimiento por el correspondiente plan de su función legal.

Artículo 56. Documentación de los planes territoriales.

Los Planes Territoriales formalizarán sus determinaciones en los siguientes documentos:

a) Memoria de análisis y diagnóstico referida al desarrollo de las determinaciones del artículo 55 de la presente Ley.

b) Memoria justificativa de la ordenación propuesta y de sus alternativas, en su caso, definiendo objetivos, criterios y en general su ajuste al desarrollo de las determinaciones previstas en el artículo 55 de la presente Ley.

c) Memoria económica, estimando y ordenando la programación de las acciones planificadas conforme a los agentes intervinientes y sus respectivas previsiones presupuestarias.

d) Régimen normativo, conforme al desarrollo de las determinaciones del artículo anterior.

e) Evaluación del impacto de los escenarios a que se refiere la letra a) del artículo anterior.

f) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y de las propuestas, a escala adecuada para la correcta lectura y difusión de su contenido.

Artículo 57. Formulación y aprobación de los Planes Territoriales.

1. Corresponde a la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, acordar la formulación de los Planes Territoriales.

2. Antes de elevar su propuesta, el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística dará audiencia a las Corporaciones Locales cuyo territorio quede comprendido, en todo o en parte, en el ámbito del Plan Territorial a elaborar.

3. El acuerdo de formulación será motivado, expresando objetivos y plazos para la redacción. La dirección técnica corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. El acuerdo se publicará en el Diario Oficial de Extremadura.

4. En el procedimiento de elaboración de los Planes Territoriales se contará con la colaboración y participación de las Administraciones Públicas, en particular las locales, y las demás entidades Públicas afectadas por razón del territorio o de la competencia.

5. Aprobado inicialmente el Plan Territorial por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, se

someterá a información pública, por plazo no inferior a dos meses, a efectos de formulación de sugerencias, propuesta de alternativas y, en su caso, exposición de objeciones y reclamaciones por parte de asociaciones, particulares y demás entidades públicas y privadas que no hubieran contribuido a su elaboración, mediante inserción de anuncios en el Diario Oficial de Extremadura y en dos periódicos de amplia difusión regional.

6. Concluido el período de información pública, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística valorará cuantas sugerencias, alternativas y reclamaciones se hubieran formulado, introduciendo las rectificaciones estimadas procedentes. Efectuadas, en su caso, estas rectificaciones y previo informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, el Consejero elevará el plan a la consideración de la Junta de Extremadura para examen y, en su caso, aprobación definitiva, mediante Decreto, que deberá ser publicado en el Diario Oficial de Extremadura.

Artículo 58. Obligatoriedad y eficacia de los Planes Territoriales.

1. Los Planes Territoriales obligan a las diferentes Administraciones Públicas y a los sujetos privados y vinculan a los planes urbanísticos. Cuando éstos resulten afectados por aquéllos, deberán adaptarse a los mismos en los plazos por ellos fijados al efecto.

2. Serán de aplicación directa aquellas de sus determinaciones que los propios Planes Territoriales señalen. En todo caso, las determinaciones que remitan a la adaptación del planeamiento urbanístico municipal sólo podrán ser de directa aplicación a partir de la aprobación definitiva de dicha adaptación. Estas últimas determinaciones deberán fijar, a tal efecto, el o los plazos en los que la adaptación deba tener lugar.

Artículo 59. Efectos de la aprobación y vigencia, modificación y revisión de los Planes Territoriales.

1. Una vez aprobados, los Planes Territoriales serán inmediatamente ejecutivos.

2. La aprobación de los Planes Territoriales implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes, a los fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres.

3. Los Planes Territoriales entrarán en vigor con la publicación del Decreto que los apruebe y tendrán vigencia indefinida, debiendo observarse para su revisión y modificación los mismos trámites que para su aprobación.

SECCIÓN 3ª
LOS PROYECTOS DE INTERÉS REGIONAL

Artículo 60. Proyectos de Interés Regional; naturaleza y objeto.

1. Los Proyectos de Interés Regional son proyectos que ordenan y diseñan, con carácter básico y para su inmediata ejecución, las obras a que se refieran, pudiendo comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales y desarrollarse en cualquier clase de suelo, con excepción de la de suelo no urbanizable protegido. Su aprobación definitiva determinará, en su caso, la clasificación y la calificación urbanísticas de los terrenos a que afecten, conforme a los destinos para éstos en ellos previstos, quedando adscritos en todo caso los que se destinen a uso dotacional público a los sistemas generales de la ordenación establecida por el planeamiento municipal.

2. Los Proyectos de Interés Regional tienen cualquiera de los objetos siguientes:

a) Infraestructuras de cualquier tipo, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas o adecuadas a su más completa y eficaz gestión o explotación, destinadas a las comunicaciones terrestres y aéreas; las telecomunicaciones; la ejecución de planes y obras hidrológicos; la producción, la transformación, el almacenamiento y la distribución de gas; y la recogida, el almacenamiento, la conducción o el transporte, el tratamiento o el saneamiento, la depuración y la nueva utilización de aguas o de toda clase de residuos, incluidos los urbanos y los industriales.

b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte o sean precisas para la ejecución de la política o programación regional en materia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como de dotaciones, equipamientos o establecimientos educativos, de ocio, salud, bienestar social, deporte o, en general, destinados a la provisión directa a los ciudadanos de bienes o prestaciones de naturaleza análoga.

c) Instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias, que tengan por objeto la producción, la distribución o la comercialización de bienes y servicios, tales como centros productivos de características especiales, que no tengan previsión y acomodo en el planeamiento vigente.

d) Obras o servicios públicos y actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas entre las Administraciones Públicas o precisas, en todo caso, para el cumplimiento de tareas

comunes o de competencias concurrentes, compartidas o complementarias.

3. Los Proyectos de Interés Regional deberán asegurar en todos los casos el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto, mediante la realización de cuantas otras sean precisas tanto para la eficaz conexión de aquellas a las redes generales correspondientes, como para la conservación, como mínimo, de la funcionalidad de las infraestructuras y los servicios ya existentes.

Artículo 61. Determinaciones de los Proyectos de Interés Regional.

1. Los Proyectos de Interés Regional contendrán las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su interés.

b) Fundamentación, en su caso, de la utilidad pública o el interés social, según proceda, de su objeto.

c) Localización de las obras a realizar, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él comprendidos, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características, tanto físicas, incluyendo topografía, geología y vegetación, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.

d) Administración Pública, entidad o persona promotora del Proyecto, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación.

e) Memoria justificativa y descripción detallada de las características técnicas del Proyecto.

f) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

g) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto por relación al coste total previsto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gastos del presupuesto correspondiente al primer año de la ejecución en el caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, en la disposición de la entidad o persona responsable de dicha ejecución para hacer frente al referido coste.

h) Determinación de la forma de gestión a emplear para la ejecución.

i) Informes geotécnicos y estudios de impacto ambiental en su caso.

j) Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, en punto a la clasificación y la calificación del suelo; precisando, en su caso, las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente alteradas por la aprobación definitiva del Proyecto sin perjuicio de la necesidad de la adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Cuando la alteración o innovación prevista, conforme al párrafo anterior, pudiera, por las características de su incidencia en la ordenación urbanística municipal, originar dificultades en la correcta aplicación de ésta en el período que medie entre la aprobación del Proyecto y la adaptación de aquella ordenación, se incluirán, además, las previsiones estrictamente indispensables para resolver satisfactoriamente las referidas dificultades en el entorno inmediato de los terrenos afectados. Estas previsiones formarán parte de la ordenación urbanística municipal, a título de normas transitorias complementarias, hasta que tenga lugar la adaptación de ésta.

k) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo correspondiente y las de estructuración del suelo en una única finca jurídico-civil acorde con la ordenación urbanística del Proyecto y afectación real de ella, con prohibición de su división en cualquier forma, al destino objetivo prescrito por dicha ordenación, con inscripción registral de estas dos últimas obligaciones antes de la conclusión de la ejecución. Se exceptúan de estas dos obligaciones, relativas a la finca y su afectación real al destino previsto, los Proyectos aludidos en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior.

l) Garantías que, en su caso, se prestan y constituyen, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra f).

m) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias.

2. Los Proyectos de Interés Regional comprenderán los documentos necesarios, incluidos planos, para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Por Decreto acordado en Junta de Extremadura a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá concretarse el contenido mínimo en determinaciones y los documentos de que deben constar los Proyectos de

Interés Regional y fijarse, en su caso y cuando las características peculiares del objeto de éstos así lo demande, el contenido complementario del general establecido en el apartado 1 que deba exigirse para su tramitación y aprobación.

4. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá otorgar líneas de ayuda a los Municipios cuya ordenación deba ser adaptada como consecuencia de la aprobación de un Proyecto de Interés Regional, para la elaboración de los instrumentos precisos para la modificación o, en su caso, revisión del planeamiento general en ellos vigente.

Artículo 62. Elaboración y aprobación de los Proyectos de Interés Regional.

1. Podrán elaborar y promover Proyectos de Interés Regional ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística:

a) Las Administraciones Públicas, sus Organismos Autónomos y cualesquiera otras organizaciones descentralizadas de ellas dependientes y las sociedades cuyo capital les pertenezca íntegra o mayoritariamente, siempre que, en este último caso, la urbanización y la edificación forme parte de su objeto social.

b) Las personas privadas, físicas o jurídicas.

2. Los Proyectos de Interés Regional elaborados y promovidos por personas o entidades particulares sólo podrán tramitarse, para su aprobación, una vez declarado su interés regional por la Junta de Extremadura.

Las solicitudes de dicha declaración deberán presentarse en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y acompañarse de los documentos expresivos de las determinaciones previstas en los apartados a), b), c) y d) del apartado 1 del artículo anterior. La Junta de Extremadura deberá resolver dentro de los dos meses siguientes a la solicitud, previa audiencia del o de los Municipios afectados por plazo mínimo de diez días. El transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa habilitará para entender desestimada la solicitud de declaración.

3. La aprobación de los Proyectos de Interés Regional se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial, si procede, por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con inmediato sometimiento a información pública y, simultáneamente, a audiencia del Municipio o Municipios afectados, cuando éstos no sean los promotores del Proyecto, por plazo de un mes, a cuyo efecto deberá insertarse el pertinente anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta.

   En todo el tiempo de duración del trámite información pública y audiencia, la Consejería responsable del procedimiento podrá acordar y practicar, incluso de oficio, la realización de cuantas actuaciones de investigación y determinación de hechos y datos considere que pueden aportar elementos de juicio relevantes para la resolución.

b) Aprobación definitiva, si procede, por la Junta de Extremadura, a la vista de las alegaciones e informes presentados en el período de información pública y audiencia y de las demás actuaciones practicadas, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

   El acuerdo de aprobación definitiva expresará el organismo, entidad o sociedad públicos a que se encomiende la ejecución o, en su caso, la persona o entidad particular promotora responsable de ella.

4. La aprobación de los Proyectos de Interés Regional producirá los efectos propios de la de los planes urbanísticos previstos en el apartado 1 del artículo 79. La eficacia de dicha aprobación sólo estará condicionada a la publicación del contenido íntegro de la pertinente resolución en el Diario Oficial de Extremadura o en el Boletín Oficial de la Provincia, según corresponda. Cuando el suelo afectado pertenezca a la clase de suelo no urbanizable común, la vigencia de la aprobación estará limitada al plazo de duración de la calificación urbanística otorgada a los terrenos correspondientes.

Artículo 63. Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución.

1. La persona o entidad particular a la que el acto de aprobación definitiva atribuya la responsabilidad de la ejecución de un Proyecto de Interés Regional estará obligada a la completa realización de las obras e instalaciones previstas en éste.

2. Excepcionalmente, en virtud de circunstancias sobrevenidas, cuando sea indispensable para el aseguramiento de la conclusión de la ejecución y por acuerdo de la Junta de Extremadura adoptado a instancias del interesado, podrá autorizarse la sustitución, total o parcial, de éste en los derechos y las obligaciones derivados del acto de aprobación de un Proyecto de Interés Regional y relativos, por tanto, a su ejecución.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, deberá presentarse en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la correspondiente solicitud, acompañada de copia de la escritura pública del acuerdo suscrito entre las partes, en el que deberá identificarse la persona o personas que pretendan subrogarse, total o parcialmente, en la ejecución, expresarse todas y cada una de las condiciones en que se verificaría la subrogación y contenerse compromiso de la persona o personas que pretenda hacerse cargo de la ejecución de prestar garantías suficientes y, como mínimo, equivalentes a las ya constituidas.

3. La Junta de Extremadura resolverá las solicitudes a que se refiere el apartado anterior dentro de los dos meses siguientes a su presentación, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, atendiendo en todo caso a la persistencia del interés público en la ejecución del Proyecto de que se trate, el grado de cumplimiento por parte del que pretenda ser sustituido en dicha ejecución, la situación de éste y de las obras y la solvencia económica, técnica y profesional de la persona o las personas que pretendan asumir, por subrogación, la ulterior realización del Proyecto. El transcurso de dicho plazo permitirá entender desestimada la solicitud. En todo caso, la autorización de dicha subrogación comportará la pérdida por el adjudicatario originario de la garantía que hubiere prestado ante la Comunidad Autónoma de Extremadura, en la proporción que, del total de las previstas, representen las obras pendientes de ejecución.

Artículo 64. Ejecución de los Proyectos de Interés Regional.

1. La ejecución de los Proyectos de Interés Regional corresponderá a la Administración Pública o, en su caso, la persona privada que los hubiera promovido, que deberá ser determinada expresamente por el acto de aprobación definitiva.

2. La ejecución de los Proyectos de Interés Regional se realizará sobre la base y con arreglo al proyecto o los proyectos técnicos que concreten las obras e instalaciones, incluidas las de urbanización, que comprendan, con el grado de precisión necesario para su realización material bajo la dirección de técnico distinto al autor.

3. Los proyectos técnicos a que se refiere el apartado anterior se aprobarán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando tengan por objeto la ejecución de Proyectos de Interés Regional de la propia Comunidad Autónoma de Extremadura. En tal caso, no estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias, salvo que las obras revistan especial interés para el Municipio correspondiente.

Artículo 65. Incumplimiento en la ejecución de los Proyectos de Interés Regional; sus consecuencias.

1. La Junta de Extremadura podrá declarar caducado un Proyecto de Interés Regional, con prohibición expresa de cualquier acto ulterior de ejecución del mismo y los demás pronunciamientos que procedan sobre la responsabilidad en que se hubiera podido incurrir, en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de los plazos de inicio o terminación de la ejecución o interrupción de ésta por tiempo superior al autorizado o sin causa justificada.

b) Sustitución o subrogación de tercero en la posición jurídica de la persona o entidad responsable de la ejecución, sin autorización expresa previa.

c) Realización de la ejecución contraviniendo o apartándose en cualquier otra forma de las previsiones contenidas en el Proyecto de Interés Regional.

2. Para la declaración de la caducidad a que se refiere el apartado anterior deberá observarse el siguiente procedimiento:

a) Advertencia previa sobre el incumplimiento por parte del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con especificación del supuesto o de los supuestos en que descanse y las consecuencias que se entienda procedente deducir del incumplimiento, que deberá notificarse a la persona o personas interesadas.

b) Práctica de las pruebas propuestas en el trámite de alegaciones y declaradas pertinentes por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como de cuantas otras disponga éste de oficio, en un período máximo de un mes.

c) Vista del expediente y alegaciones por plazo de veinte días.

d) Propuesta de resolución.

e) Resolución definitiva, por acuerdo de la Junta de Extremadura a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Esta resolución podrá, cuando así proceda y no obstante la apreciación de la caducidad del Proyecto, disponer la rehabilitación de éste y la prórroga del plazo o los plazos para su ejecución, con imposición de los requisitos y las condiciones pertinentes y adecuadas para garantizar el puntual y correcto cumplimiento.

3. Dentro del mes siguiente a la declaración de la caducidad en los términos previstos en el apartado 1, la Administración actuante podrá decidir asumir directamente la gestión de la ejecución.

Desestimada esa asunción o, en todo caso, transcurrido el plazo para acordarla sin adopción de decisión expresa alguna, se producirán automáticamente los siguientes efectos:

a) Los terrenos comprendidos por el Proyecto de Interés Regional recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanísticas que tuvieran al tiempo de la aprobación de aquél.

b) La persona o entidad responsable de la ejecución del Proyecto de Interés Regional caducado deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución y, perderá, en su caso, la garantía que tuviera constituida.

c) Los titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación para la ejecución del Proyecto podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la legislación general reguladora de la expropiación forzosa.

SECCIÓN 4ª
EL ASEGURAMIENTO DE LA EFECTIVIDAD Y ACTUALIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 66. Suspensión del planeamiento urbanístico precisado de adaptación.

1. La Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y audiencia durante un mes de los Municipios interesados, podrá acordar la suspensión, en todo o en parte, de la vigencia de los planes de ordenación urbanística, cuando éstos, estando afectados por determinaciones de los instrumentos de la ordenación del territorio, no hayan sido adaptados a ellos en los plazos fijados al efecto.

La suspensión a que se refiere el párrafo anterior es independiente de la que puede acordarse, conforme al artículo 83, para estudiar y tramitar la innovación de los planes de ordenación urbanística.

2. 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.

3. Hasta tanto no se apruebe la adaptación del plan de ordenación urbanística de que se trate, se dictarán normas supletorias, que regirán hasta la aprobación definitiva de dicha adaptación.

4. El Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, deberá aprobar inicialmente las normas supletorias en el plazo de los seis meses siguientes a la adopción del acuerdo de suspensión, sometiéndolas simultáneamente, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Extremadura y por plazo de veinte días, a los trámites de información pública y audiencia de los Municipios afectados. Corresponde a dicho Consejero su aprobación definitiva, una vez examinadas las alegaciones formuladas y previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

5. Si en el plazo de un año, contado desde la adopción del acuerdo de suspensión, las normas supletorias no hubieran sido aprobadas, quedará restablecida la plena vigencia del plan de ordenación urbanística suspendido, sin perjuicio de que, iniciado ulteriormente el procedimiento de adaptación de dicho plan a las Directrices de Ordenación Territorial o al Plan Territorial, según proceda, la Administración competente pueda acordar la suspensión de licencias.

Artículo 67. Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación territorial.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de ordenación territorial, la alteración de sus objetivos, así como de las determinaciones relativas a la definición del esquema de articulación territorial y a cualesquiera de los criterios territoriales básicos a que se refieren los artículos 49 y 55 de la presente Ley.

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

3. Corresponde a la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, acordar la modificación o revisión de cualesquiera de los instrumentos de ordenación del territorio.

CAPÍTULO II
LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª
LOS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 68. Instrumentos de ordenación urbanística.

1. La ordenación urbanística se establece, en el marco de esta Ley y de las normas reglamentarias generales a que la misma remite y de las dictadas en su desarrollo, así como de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, por los siguientes instrumentos de planeamiento:

a) Los Planes Generales Municipales.

b) Los Planes de Desarrollo:

1) Planes Parciales de Ordenación.

2) Planes Especiales de Ordenación.

3) Estudios de Detalle.

2. Contribuyen a la ordenación urbanística y, en su caso, la complementan, en los términos dispuestos en la sección 4ª de este capítulo, los siguientes instrumentos:

a) Los Criterios de Ordenación Urbanística.

b) Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación y de la Urbanización.

SECCIÓN 2ª

LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 69. Planes Generales Municipales: función.

1. Los Planes Generales Municipales definen la ordenación urbanística en la totalidad del correspondiente término, distinguiendo la estructural y la detallada, y organizan la gestión de su ejecución.

Cuando la ordenación coherente del desarrollo urbanístico municipal haga indispensable la de terrenos pertenecientes a término o términos municipales colindantes, el Plan General Municipal podrá extenderse a ellos en la medida estrictamente indispensable y a los solos efectos de establecer aquellas determinaciones que impidan la descoordinación de las soluciones de ordenación urbanística. Estas determinaciones:

a) Deberán limitarse a lo estrictamente necesario para cumplir su finalidad y formularse en los términos que comporten las menores incidencia y restricción posibles en la ordenación vigente en el término o términos municipales colindantes y la potestad propia de ordenación del o de los Municipios correspondientes.

b) Comportarán la directa modificación de la ordenación urbanística en vigor en el o los Municipios colindantes.

2. El contenido de los Planes Generales Municipales debe desarrollarse con arreglo a los principios de mínimo contenido necesario, adecuación a las características del Municipio y máxima simplicidad compatible con éstas y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles que deban ser objeto de ordenación.

3. En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 5 y, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio, los Planes Generales Municipales deben:

a) Optar por las soluciones de ordenación que mejor aseguren:

1) La compatibilidad del desarrollo urbanístico, mediante la primera transformación del suelo o la reforma, mejora o renovación de la urbanización existente, con la coherencia y calidad de los espacios urbanos existentes o a crear preferentemente en los entornos de los núcleos existentes con la finalidad de mejorar y completar sus estructuras urbanas.

2) La funcionalidad, economía y eficiencia, así como, en su caso, accesibilidad para las personas con diversos niveles de discapacidad, en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad y transporte, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

3) El adecuado tratamiento, para la conservación y mejora del medio rural y natural, de los terrenos que, por los valores en ellos concurrentes, deban ser preservados del proceso urbanizador.

b) Garantizar la correspondencia entre la intensidad prevista para los usos lucrativos y los estándares dotacionales mínimos y la eficiente capacidad de los servicios públicos previstos, impidiendo todo deterioro de la relación ya existente entre unos y otros.

c) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones públicas destinadas a zonas verdes, parques y jardines e instalaciones de carácter cultural, cívico y deportivo, así como para el ocio y el esparcimiento.

d) Resolver de forma específica el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos o colectivos, y el estacionamiento de vehículos.

e) Establecer medidas dirigidas a promover el equilibrio en dotaciones y equipamientos entre todas las partes del núcleo o núcleos de población existentes en el Municipio y la articulación y vertebración de las mismas, así como a evitar la degradación de cualesquiera de ellas y las situaciones de marginalidad y exclusión.

f) Favorecer el mantenimiento y la conservación de patrimonio arquitectónico en general y el histórico-artístico en particular.

g) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades medias y las densidades globales ya existentes en el suelo urbano consolidado.

h) Primar la ocupación de baja y media densidad.

Artículo 70. Planes Generales Municipales: contenido.

1. Los Planes Generales Municipales establecen:

1.1. La ordenación estructural del territorio municipal mediante las siguientes determinaciones:

a) Fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio, a través de un Estudio sujeto a Evaluación Estratégica del Impacto Ambiental en el que se describan las alternativas, con referencia a la seguridad, salud y calidad de vida de la población, protección del medio ambiente y el uso racional de los recursos naturales. El estudio abarcará el análisis del modelo territorial completo, valorando áreas de nuevo desarrollo, gestión positiva del Suelo No Urbanizable, y considerando los efectos de la implantación de corredores de infraestructura y otros elementos estructurantes del territorio.

b) Clasificación del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.

c) Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en el suelo urbanizable 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, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación.

d) Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano.

e) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

f) Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales.

g) Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable, de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.

h) Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas debe comprender como mínimo las precisas para:

1) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que debe respetar el estándar fijado reglamentariamente, sin que, en los Municipios de más de 5.000 habitantes, pueda ser nunca inferior a cinco mil metros cuadrados por cada mil habitantes.

2) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

3) Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

4) Terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.

5) Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio a y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.

i) Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección.

j) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales

para el suelo urbano sujeto a operaciones de reforma interior y el suelo urbanizable, así como determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.

k) Las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de 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, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan. Estas determinaciones serán, como mínimo, las precisas para permitir el cumplimiento del estándar establecido al efecto en el apartado 3 del artículo 74 y se justificarán, para la vivienda, en un análisis riguroso de las características de distribución de la demanda por niveles de ingresos de la unidad familiar y por tramos de edad en función del modelo asumido por el plan y, para los restantes usos de interés social, en la oportunidad de incentivar la actividad social o económica correspondiente.

1.2. Las previsiones de programación y gestión, en su caso, de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural, con fijación de las circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan.

2. Asimismo, los Planes Generales Municipales establecen:

2.1. En todos los Municipios:

a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

La ordenación a que se refiere el párrafo anterior deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo alguno.

b) La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que queden sujetos a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.

2.2. En los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho con carácter preceptivo y en los demás potestativamente, las mismas determinaciones de la letra a) del apartado anterior para todo o parte del suelo urbano no consolidado, incluido el sujeto a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas, y del suelo urbanizable contiguo al suelo urbano que el Plan estime preciso para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, a los efectos de la pronta programación de los terrenos y de legitimación de la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Artículo 71. Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes Generales Municipales y el complemento o la mejora de la establecida en éstos a través de la correspondiente modificación, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan General Municipal de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.1 del artículo anterior.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del apartado 1.1 artículo anterior.

b) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.

c) La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

d) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.

e) La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan General Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

3. Cuando el Plan Parcial de Ordenación forme parte de un Programa de Ejecución, las determinaciones a que se refiere la

letra e) del apartado anterior podrán omitirse siempre que se incluyan en el Anteproyecto de Urbanización correspondiente.

Artículo 72. Planes Especiales de Ordenación.

1. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes Generales Municipales, podrán formularse Planes Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.

b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.

c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.

d) Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.

e) Vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

2. Con las mismas finalidades señaladas en el apartado anterior podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de las que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

3. Los Planes Especiales de Ordenación deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen, mejoren o modifiquen.

4. Los Planes Especiales de Ordenación pueden incluir o remitir a Catálogos de Bienes Protegidos, que formalizarán las políticas urbanísticas de conservación, rehabilitación y protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de valor relevante. Cuando se formulen de forma independiente, los Catálogos se tramitarán y aprobarán por el mismo procedimiento que los Planes Especiales de Ordenación.

La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística mantendrá un registro actualizado de todos los bienes y espacios catalogados con información suficiente de su situación física y jurídica y expresión de las medidas y grado de protección a que están sujetas según las categorías que se establezcan.

5. Los Planes Especiales de Ordenación pueden modificar las determinaciones del Plan General Municipal a cuyo desarrollo, complemento o mejora se refieran.

Artículo 73. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales, y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer o, en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

a) Las alineaciones y las rasantes.

b) Los volúmenes.

c) El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el destino urbanístico del suelo.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.

c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Artículo 74. Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

1. En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano.

En el suelo urbano consolidado en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación característico del último medio siglo.

Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b) y c) del apartado 2.2. siguiente.

2. En el suelo urbanizable el planeamiento deberá respetar unos estándares de calidad que cumplan:

2.1. Los requisitos que se determinen reglamentariamente o por los Criterios de Ordenación Urbanística.

2.2. Las siguientes reglas sustantivas de ordenación en los nuevos desarrollos urbanos:

a) La densidad y la edificabilidad no podrán superar los siguientes valores: 65 viviendas por hectárea y 0,90 m^2/m^2,

en los Municipios con población de derecho superior a 25.000 habitantes; y 50 viviendas por hectárea y 0,70 m^2/m^2, en los Municipios con población de derecho comprendida entre 2.000 y 25.000 habitantes; y 35 viviendas por hectárea y 0,50 m^2/m^2 en los Municipios con población de derecho inferior a 2.000 habitantes. El valor relativo a la edificabilidad se entiende siempre referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario.

b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación.

c) En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

d) Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de 1 plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m^2 de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

3. En el suelo urbanizable y en el urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación.

4. Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se podrá eximir, motivadamente, del cumplimiento del estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública en determinadas unidades de actuación en suelo urbano, o permitir su cumplimiento agregado en determinados sectores de suelo urbanizable.

Artículo 75. Contenido documental mínimo de los planes de ordenación urbanística.

La documentación de los diferentes planes de ordenación urbanística, deberá respetar las siguientes reglas mínimas:

1ª La Memoria, preceptiva en todo caso, informará de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y los fines previstos en el Título Preliminar y justificará, para su validez, las determinaciones correspondientes a los documentos gráficos o literarios, incluyendo, en su caso, el análisis y las consecuencias demográficos, sociológicos y ambientales de las determinaciones establecidas, con especial atención a las previstas en la letra a) del apartado 1.1 del artículo 70 de la presente Ley. Asimismo diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.

2ª Cuando la finalidad del plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanísticos lo exijan, se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico; la movilidad, especialmente de las personas discapacitadas; y el transporte colectivo.

3ª El estudio, informe o evaluación del impacto ambiental legalmente exigible, en su caso, vendrá desarrollado como parte de la Memoria.

4ª Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

5ª Los planes que establezcan determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, incluirán un documento de Normas Urbanísticas en las que se expresarán los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como las definitorias de las morfologías edificatorias, sin perjuicio de su remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.

6ª Los planos y la documentación gráfica correspondientes deberán definir con claridad la información y la ordenación que expresen y deberán confeccionarse a la escala y con el grado de definición adecuados a la finalidad que persigan.

Entre los planos a que se refiere el párrafo anterior deberán figurar, en su caso, planos de información catastral y topográfica, comprensivos de todos los factores físicos y jurídicos que condicionen o afecten la ordenación, así como

los planos que reflejen gráficamente de forma adecuada y suficiente esta última.

Artículo 76. Competencias y facultades para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico.

A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde:

1. A los Municipios:

1.1. La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones.

1.2. La aprobación definitiva de:

a) La modificación de las determinaciones de ordenación detallada que contengan cualesquiera planes de ordenación urbanística, previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo cuando afecte a término o términos municipales colindantes.

b) Los Planes Parciales de Ordenación, previo informe, en el caso de Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

c) Los Estudios de Detalle.

d) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal previstos en el artículo 72, siempre que no afecten a la ordenación estructural del Plan General Municipal, y su objeto propio sea de interés exclusivamente municipal. En el caso de Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. A la Comunidad Autónoma de Extremadura:

2.1. La aprobación inicial y la aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ordenación de ámbito supramunicipal, previo informe, en todo caso, de los Municipios interesados.

2.2. La aprobación definitiva de:

a) Los Planes Generales Municipales y las modificaciones y revisiones de la ordenación estructural por ellos establecida, así como de las determinaciones de dichos Planes que afecten a término o términos municipales colindantes.

b) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal, cuando su objeto desborde el interés municipal o afecte a la ordenación estructural del Plan General Municipal.

c) Cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito supramunicipal, así como otros instrumentos cuya aprobación definitiva no corresponda al Municipio.

La aprobación definitiva deberá producirse en forma expresa en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde el día de ingreso del expediente completo en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. El transcurso de dicho plazo, como de los restantes previstos en esta ley para la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento, cualquiera que sea la Administración competente, autorizará a la Administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante a que se refiere el artículo 77.2.1 a), para entender desestimada la aprobación, con la única excepción de los Estudios de Detalle, en que podrá el solicitante entender estimada la aprobación definitiva cumplido el plazo legal para resolver sobre ella.

2.3. La evacuación de informe previo preceptivo, cuando la aprobación definitiva sea municipal. Este informe será vinculante en lo referente a la legalidad del instrumento y del procedimiento a seguir para su formación y aprobación y, en todo caso, se entenderá emitido en sentido favorable transcurridos dos meses desde la comunicación de su petición.

3. A cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma y para el ejercicio de sus competencias propias con relevancia o repercusión territoriales, la elaboración técnica y la presentación de Planes Parciales o Especiales de Ordenación o Estudios de Detalle, así como, cuando sea preciso, de modificaciones de los correspondientes Planes Generales Municipales.

4. A los particulares, la iniciativa de los Estudios de Detalle en suelo urbano, así como de los restantes Planes de Desarrollo cuando formen parte de un Programa de Ejecución de una actuación urbanizadora a desarrollar por alguno de los sistemas de ejecución indirecta, o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada de iniciativa privada.

SECCIÓN 3ª

LA APROBACIÓN Y SUS EFECTOS, LA PUBLICACIÓN, LA VIGENCIA Y LA INNOVACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 77. La tramitación, para su aprobación definitiva, de los planes de ordenación urbanística.

1. La instrucción de los procedimientos para la aprobación de cualesquiera avances de planeamiento que puedan formularse no estará sujeta a trámites predeterminados, ni siquiera al de información pública. En cualquier caso, la aprobación de los avances

sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la elaboración o formulación del correspondiente plan de ordenación urbanística.

Serán preceptivas la formulación de avance de planeamiento y la concertación de su contenido con el Municipio o los Municipios afectados, en la parte correspondiente y por plazo mínimo de un mes, cuando se pretenda la primera elaboración de un Plan General Municipal y se proyecte la modificación o revisión de uno ya vigente que deba extenderse, en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 69, a término o términos municipales colindantes. En caso de conclusión del trámite de concertación sin haberse alcanzado acuerdo entre el Municipio autor del avance y el o los afectados, el avance deberá ser elevado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a la que corresponderá su aprobación, previa audiencia de todos los Municipios interesados por plazo mínimo de quince días. La decisión de la Consejería será vinculante para éstos y con arreglo a ella deberá formularse el Plan General Municipal o la modificación o revisión del que estuviera en vigor, sin perjuicio de las alteraciones que la solución en principio adoptada pueda sufrir con ocasión de la tramitación del procedimiento para la aprobación definitiva.

2. La ordenación del procedimiento para la aprobación de los planes de ordenación urbanística se ajustará a las siguientes reglas:

2.1. Se iniciará:

a) Por la Administración competente para la tramitación y mediante la aprobación inicial, de oficio o a solicitud de cualquier otra Administración o entidad pública o persona privada legitimada para ello, acompañada del pertinente proyecto de plan completo en su contenido sustantivo y documental, en el caso de los Planes de Desarrollo y de los Planes Especiales que desarrollen, complementen y mejoren, pero no modifiquen, Planes Generales Municipales.

   Deducida solicitud de tramitación y aprobación, la Administración competente para la primera, salvo que decida inadmitir la solicitud, podrá formular, antes de la aprobación inicial, un solo requerimiento de subsanación y, en su caso, mejora de aquélla dentro del mes siguiente a su presentación. El requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver.

b) De oficio por la Administración competente para su tramitación y mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquiera otra Administración o entidad pública, o de petición formulada por persona privada legitimada para ello, en todos los restantes casos.

2.2. La aprobación inicial del proyecto de plan implicará el sometimiento de éste a información pública por plazo mínimo de un mes y el requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública.

Cuando el proyecto sea de Plan General Municipal o Especial de Ordenación de ámbito supramunicipal o cuyo objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, aviso a todos los restantes órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento para hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Deberá llamarse al trámite de información pública, para que surta los efectos propios del de audiencia, a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito bien de modificaciones de las determinaciones de Planes Generales Municipales en suelo urbano consolidado, o bien de Planes Especiales de Reforma, Rehabilitación o Renovación Urbanas, Planes Parciales de Ordenación y Estudios de Detalle, excepto cuando éstos formen parte de un Programa de Ejecución o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada, en cuyo caso se estará al procedimiento correspondiente. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Catastro mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública y audiencia, dirigida al domicilio fiscal que figure en aquél.

2.3. La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en el apartado anterior, sobre la aprobación provisional o, en su caso, definitiva, cuando sea competente, además, para adoptar ésta.

En el caso de los Planes Generales Municipales y de los Planes Especiales de Ordenación que afecten a la ordenación estructural de aquéllos, sólo será preceptivo nuevo trámite de información pública cuando la aprobación provisional haya modificado determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural. La nueva información pública se practicará en la misma forma determinada en el apartado 2.2 anterior.

En todos los restantes supuestos, no será preceptiva nueva información pública por razón de la introducción de modificaciones, aun sustanciales, en el proyecto de Plan. No obstante, cuando dichas modificaciones se hubieran introducido en cualesquiera de

los supuestos contemplados en el último párrafo del apartado 2.2 anterior, deberá otorgarse audiencia por plazo de quince días a cuantos propietarios o titulares de derechos resulten directamente afectados por las modificaciones introducidas. El nuevo trámite se comunicará mediante notificación individual en el domicilio señalado a tal efecto a los que hubieran comparecido en el procedimiento y en el domicilio fiscal que conste en el Catastro a todos los restantes.

2.4. La aprobación definitiva por la Administración autonómica, cuando ésta proceda.

3. En los procedimientos iniciados en virtud de una solicitud, el plazo máximo para resolver sobre la aprobación provisional, cuando ésta sea, además, definitiva, será de seis meses. El transcurso de dicho plazo, sin que se hubiera comunicado la resolución, autorizará a la administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante, para entender desestimada la aprobación definitiva, excepto en los casos de Estudio de Detalle en los que podrá el solicitante entenderla estimada.

Cuando la administración responsable de la tramitación sea competente sólo para la aprobación provisional, el solicitante podrá, desde que haya transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior, reiterar su solicitud ante el órgano de la Comunidad Autónoma de Extremadura competente para la aprobación definitiva. Reiterada la solicitud, dicho órgano requerirá de aquella administración la remisión del expediente en el estado en que se encontraba. Desde la recepción del requerimiento, la administración responsable de la tramitación deberá abstenerse de cualquier actuación o decisión, salvo la de la remisión, dentro del plazo de diez días, del expediente, cuya realización será de la personal responsabilidad del Alcalde del Municipio.

El órgano autonómico competente deberá resolver sobre la aprobación definitiva en el plazo máximo de dos meses desde la reiteración de la solicitud. El transcurso de dicho plazo, sin que se hubiera comunicado la resolución, autorizará a la administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante, para entender desestimada la aprobación definitiva.

Artículo 78. Aprobación definitiva del planeamiento de ordenación urbanística por la Administración autonómica.

1. Cuando la aprobación definitiva del plan de ordenación urbanística corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma, el órgano que deba resolver sobre la misma examinará el plan y el expediente instruido.

Si no encontrara completo el contenido del plan o faltara por realizar o debiera subsanarse algún trámite procedimental, devolverá el plan junto con el expediente al organismo o entidad de procedencia, a fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites correspondientes, con suspensión del plazo máximo para resolver.

2. Cuando no apreciara la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:

a) Aprobación definitiva del plan en los términos en que viniera formulado.

b) Suspensión de la aprobación definitiva del plan.

c) Desestimación de la aprobación definitiva del plan.

3. Las decisiones previstas en las letras b) y c) del apartado anterior sólo podrán ser adoptadas por razón de objeciones de fondo a las soluciones del plan de ordenación urbanística.

A los efectos del párrafo anterior, únicamente podrán formularse objeciones en cumplimiento de alguno de los siguientes cometidos:

a) Garantizar la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos que deban ser objeto de ella conforme al artículo 11.

b) Asegurar el respeto por el modelo de crecimiento o desarrollo adoptado del adecuado equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras municipales o desvirtuar la función que les es propia.

c) Requerir en la ordenación estructural del plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano, con previsión de la creación, ampliación o mejora de las reservas para espacios públicos y demás dotaciones y contemplación de las suficientes e idóneas para los servicios supramunicipales.

d) Garantizar el desarrollo de la urbanización de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del apartado 1.1 del artículo 70.

e) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de otros usos de competencia autonómica, así como de protección del medio ambiente.

4. Las decisiones de la Administración autonómica sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público municipal efectuada por el Municipio. Las decisiones de aprobación definitiva, suspensión de dicha aprobación y desestimación de ésta deberán motivarse suficientemente.

Artículo 79. Efectos de la aprobación de los planes de ordenación urbanística o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento; publicación y vigencia.

1. La aprobación de los planes de ordenación urbanística o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del plan de que se trate. A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación; y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen. En todo caso, se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación y deberán ser identificadas en el plan las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten unidades de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

A los efectos de garantizar la publicidad, en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento urbanístico. El depósito de éstos, incluidas sus modificaciones y revisiones, será condición para la publicación a que se refiere el apartado siguiente. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento expedidas, con los debidos requisitos legales, por el indicado registro acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

2. Se publicarán, con indicación de haberse procedido al depósito del correspondiente instrumento de planeamiento en el registro a que se refiere el párrafo anterior, el contenido íntegro de:

a) En el Diario Oficial de Extremadura y por disposición del órgano que los haya adoptado, los acuerdos de aprobación para la eficacia y la producción por los correspondientes planes de ordenación urbanística de los efectos previstos en el apartado anterior.

b) En el Boletín Oficial de la Provincia y por disposición del Municipio correspondiente, el contenido de los planes de ordenación urbanística que se determine por la legislación sobre régimen local, para su entrada en vigor.

3. Los planes tendrán vigencia indefinida.

Artículo 80. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y 72, así como las que el propio plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación, así como las dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso.

3. La aprobación definitiva de las innovaciones que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural del término municipal o venga a legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, exigirá informe favorable del órgano que desempeñe la función superior consultiva de la Junta de Extremadura.

4. Los planes de ordenación urbanística calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, elementos funcionales de las redes de infraestructura general, e instalaciones adscritas a la Defensa Nacional, salvo que, previo informe de la Consejería o Administración Pública competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a usos públicos o, excepcionalmente, a viviendas de promoción pública.

5. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad.

6. Las innovaciones de cualquier plan de ordenación urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo plan de ordenación urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

7. La innovación de planes de ordenación urbanística que asuman, regularizando su situación, actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor, deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana, requiriendo en todo caso informe previo favorable y específico de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 81. Revisión de los planes de ordenación urbanística: concepto y procedencia.

1. La reconsideración total de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes Generales Municipales, requiere su revisión.

2. Los planes de ordenación urbanística se revisarán en todo caso en los plazos que ellos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias por ellos mismos previstos a tal efecto.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación del territorio, la Junta de Extremadura, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y audiencia del o de los Municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan General Municipal, bien de otros concretos planes de ordenación urbanística, según proceda en atención a las circunstancias, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

Artículo 82. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. El Plan General Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan General Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General Municipal se respetarán las siguientes condiciones:

a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrán tramitarse modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.

4. Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo anterior.

5. Los Municipios podrán aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que un plan de ordenación urbanística haya sufrido tres modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello. Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los planes de ordenación urbanística, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 83. Suspensión de los planes de ordenación urbanística, las licencias y los acuerdos de programación.

1. El Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a la vista de informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y del resultado de la audiencia al Municipio o Municipios afectados por plazo mínimo de quince días, podrá suspender para su revisión o modificación cualquier Plan, en todo o parte de su contenido y en todo o parte de su ámbito territorial, en la forma y con los efectos que se determinen, con dictado, en todo caso, de las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas.

2. A los efectos de la elaboración, formulación, tramitación y aprobación de todo tipo de planes de ordenación urbanística y de sus innovaciones podrá suspenderse el otorgamiento de toda clase de licencias urbanísticas y la adopción de acuerdos de programación en la forma, término y condiciones que se determinen reglamentariamente.

SECCIÓN 4ª
OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 84. Criterios de Ordenación Urbanística.

1. Los Criterios de Ordenación Urbanística se aprueban por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y tienen por objeto la fijación, sin carácter vinculante, de:

a) Objetivos y prioridades del planeamiento de ordenación urbanística, así como, de forma diferenciada, los requisitos de calidad del planeamiento general, pudiendo definir un contenido simplificado de éste para los Municipios de dimensión, población y complejidad urbanística menores. Este contenido simplificado podrá modular y reducir los requerimientos de contenido y documentales establecidos en esta Ley para dicho planeamiento.

b) Soluciones tipo para las cuestiones de más frecuente planteamiento en la formulación del planeamiento, conforme a la experiencia práctica.

c) Diseño y ejecución de obras de urbanización.

d) Modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística o de los aprovechamientos más usuales en la práctica urbanística, cualquiera que sea la clasificación del suelo, con determinación para cada caso de los elementos topológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos, pudiendo tener carácter general o estar referidos a ámbitos territoriales determinados. Los planes de ordenación urbanística pueden establecer el régimen urbanístico de las zonas resultantes de las operaciones de calificación que realicen por simple remisión al pertinente modelo de regulación.

e) Criterios, incluso por áreas territoriales, para la apreciación conforme a esta Ley del peligro de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable, con determinación gráfica, en su caso y de ser procedente, de áreas o ámbitos concretos en los que se declare la existencia de dicho peligro.

2. Previa audiencia a los Municipios afectados, podrá otorgarse a los modelos de regulación de la letra d) del apartado anterior el carácter de normas vinculantes de directa aplicación en Municipios que no cuenten con Plan General Municipal. En todo caso, los criterios a que se refiere la letra e) serán vinculantes para el otorgamiento de la calificación urbanística para usos en edificación.

Artículo 85. Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación y de la Urbanización.

1. Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación y de la Urbanización se aprueban y modifican de acuerdo con la legislación de régimen local.

2. Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación:

a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, ni forme parte del contenido necesario de los instrumentos de planeamiento urbanístico conforme a esta Ley, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

b) Deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

3. Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Urbanización:

a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a los proyectos, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

b) Deben ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a los Criterios de Ordenación Urbanística dictados por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

TÍTULO III
INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

CAPÍTULO I
LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Artículo 86. Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los Municipios deben constituir, mantener y gestionar sus respectivos patrimonios públicos de suelo, con cualquiera de las siguientes finalidades:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución del planeamiento de ordenación del territorio y ordenación urbanística.

c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas en régimen de protección pública o de precio tasado en venta o alquiler.

e) Promover y facilitar la eficacia del planeamiento y la ejecución de las políticas públicas sectoriales.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 89, deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo, estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este Capítulo, con independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución del correspondiente patrimonio.

La gestión, administración y disposición de los bienes y recursos enumerados e integrantes de los patrimonios públicos de suelo están plenamente sometidas a lo dispuesto en la presente Ley, sin necesidad de acuerdo municipal alguno en orden a su constitución.

Artículo 87. Naturaleza de los patrimonios públicos de suelo y régimen de los bienes.

1. Cada patrimonio público de suelo integra un patrimonio independiente, separado, a todos los efectos, del restante patrimonio de la Administración titular.

2. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un Registro de Explotación, comprensivo, en los términos que se precisen reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos. Los Registros de Explotación estarán sujetos al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria, en los términos que se precisen reglamentariamente.

Artículo 88. Gestión de los patrimonios públicos de suelo.

La gestión de los patrimonios públicos de suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el artículo 86, siendo aplicable a los bienes integrantes de los mismos el régimen de los bienes patrimoniales de la correspondiente Administración en todo lo no expresamente previsto en esta Ley. Las Administraciones titulares podrán hacer uso, para la de sus patrimonios públicos de suelo, de todas las formas de gestión previstas en esta Ley para la ejecución del planeamiento.

Para la constitución, la ampliación y, en general, la gestión de los patrimonios públicos de suelo puede recurrirse al crédito incluso con garantía hipotecaria sobre los bienes integrantes de éstos. Los

ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo o sustitución por su equivalente económico de la cesión relativa a la parte de aprovechamiento urbanístico perteneciente a la Administración deberán aplicarse, en todo caso, a la conservación y ampliación de dichos patrimonios.

Artículo 89. Bienes y recursos integrantes.

Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente, que podrá limitar temporalmente o sujetar a concretas condiciones dicha incorporación.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones voluntarias y de las obligatorias correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.

c) Las cesiones de suelo o el importe metálico obtenidos en pago del canon establecido en la presente Ley para las calificaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

d) Los derechos de aprovechamiento urbanístico, los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley.

e) Los terrenos patrimoniales de la Administración titular que resultaren clasificados como suelo urbano o como suelo urbanizable con Programa de Ejecución aprobado.

f) Los recursos derivados de la gestión del correspondiente patrimonio público del suelo mientras no se apliquen a la adquisición de nuevos bienes inmuebles.

Artículo 90. Reservas de terrenos.

1. Mediante determinación del Plan General Municipal o, en su defecto, decisión adoptada por el procedimiento de aprobación de Planes Especiales de Ordenación, se podrán establecer y delimitar, en cualquier clase de suelo salvo el no urbanizable de especial protección, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

2. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el apartado anterior comporta:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por el procedimiento de delimitación de las unidades de actuación.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración que proceda.

3. Mediante convenio y para la realización de actuaciones específicas, los Municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo ésta adquirir para su propio patrimonio público de suelo bienes situados en reservas establecidas y delimitadas por los Municipios y éstos adscribir a dicho patrimonio autonómico bienes de sus propios patrimonios públicos de suelo.

Artículo 91. Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo.

1. La aprobación de un Programa de Ejecución en cuyo ámbito queden incluidos terrenos pertenecientes a una reserva establecida conforme al artículo anterior determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos, el cese, respecto de los mismos, del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

2. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por las Administraciones en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán, cuando sean necesarios, la formulación y aprobación de los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística regulados en esta Ley.

Artículo 92. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, a:

a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de precio tasado para venta o arrendamiento, autorizados por la Junta de Extremadura.

b) Usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o del planeamiento, bien por decisión de la Junta de Extremadura o del Ayuntamiento Pleno.

c) Cualesquiera de los usos, incluso lucrativos, admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución

de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público y así se declare motivadamente por la Administración titular y, en su caso, también por la competente para aquella ejecución.

d) Cuando se trate de recursos dinerarios, además, a conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo, así como la promoción de viviendas sujetos a algún régimen de protección pública o que comporte un precio tasado en venta o alquiler 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.

2. Los recursos que obtenga la Administración por la aplicación de los bienes a los fines enumerados en el párrafo anterior y, en general, por su gestión, administración y disposición, tienen la consideración de ingresos específicos afectados a fines determinados, a los efectos de lo dispuesto en la legislación reguladora de las Haciendas Locales, y deberán integrarse en el patrimonio público de suelo.

3. Los Ayuntamientos están obligados a destinar dichos fondos, a través de su Presupuesto, a los fines de los Patrimonios Públicos de Suelo y, especialmente a:

a) La adquisición de suelo, edificaciones, aprovechamientos urbanísticos y otros derechos patrimoniales.

b) La atención de los gastos de urbanización de los terrenos y aprovechamientos urbanísticos en el mismo.

c) La participación en entidades de gestión urbanística cuyo objeto social responda a sus fines.

d) La atención de sus gastos de gestión y administración, así como a los de su conservación y mejora del mismo.

4. En ningún caso pueden atenderse con los recursos de los patrimonios públicos de suelo gastos distintos a los señalados en el apartado anterior.

Artículo 93. Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante concurso por precio que no podrá ser nunca inferior al 90% del valor máximo legalmente establecido para los usos sujetos a protección pública, ni superior en un 10% al valor del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno. El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la ejecución de las obras de urbanización y edificación pendientes, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones.

b) Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento de viviendas u otros usos de interés social sujetos a cualquier régimen de protección pública, directamente o mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones Públicas territoriales o a entidades o empresas públicas de éstas, para la construcción de viviendas u otros usos de interés social sujetos a algún régimen de protección pública o el establecimiento de usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o de los planes de ordenación urbanística, bien por decisión de la Junta de Extremadura o del Ayuntamiento Pleno. Cuando se trate de terrenos que no tengan aún la condición de solar, la cesión se hará con la condición de la previa o simultánea urbanización, incluido el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución que correspondan. La cesión fijará plazos máximos para la ejecución de las obras de urbanización, en su caso, y de edificación.

c) Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro, mediante concurso u otros usos de interés social sometidos, por cualquier título, cuando menos a un régimen de precio tasado de venta o alquiler.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.

Artículo 94. Reversión de los bienes adquiridos para los patrimonios públicos de suelo.

La aplicación efectiva de los bienes de los patrimonios públicos de suelo a cualesquiera de los destinos que le son propios legalmente excluye la reversión de los que hubieran sido adquiridos mediante expropiación, aún cuando con posterioridad se produzca, en virtud del planeamiento, un cambio en el destino que se les haya dado.

CAPÍTULO II
LOS DERECHOS DE SUPERFICIE

Artículo 95. Finalidad y características del derecho de superficie.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los Municipios podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de

su propiedad o integrantes del patrimonio público del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio tasado, así como a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

Artículo 96. Concesión y extinción del derecho de superficie.

1. La concesión del derecho de superficie, así como su carácter oneroso, se regirán por las mismas reglas establecidas para los patrimonios públicos de suelo y, en todo caso, por las siguientes:

a) La constitución del derecho deberá ser formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

b) Cuando se constituya a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie. En todo caso, la contraprestación en metálico podrá ser sustituida por el compromiso de ejecutar obras públicas por valor equivalente.

2. La extinción del derecho de superficie se regirá por las siguientes reglas:

a) El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 111 y 156.2 de esta Ley.

b) El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de setenta y cinco años, en el concedido por la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, los Ayuntamientos y demás entes públicos, ni de noventa y nueve en el convenido entre particulares.

c) Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título por el que se hubiera constituido aquel derecho.

d) La extinción del derecho de superficie por decurso del término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

e) Si por cualquier otra causa se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y de superficie, las cargas que recaigan sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

Artículo 97. Beneficios del derecho de superficie.

La concesión del derecho de superficie por la Administración y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

CAPÍTULO III
LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 98. Bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto y las Administraciones titulares de éstos.

1. Estarán sujetas al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto por la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, las transmisiones onerosas de los siguientes bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones:

a) Los comprendidos en el ámbito de Proyectos de Interés Regional formulados para la ejecución de programas de vivienda.

b) Las viviendas de promoción pública autonómica, las sujetas a un régimen de protección pública o de precio tasado y las resultantes de operaciones de rehabilitación promovidas por las Administraciones Públicas o entidades públicas dependientes de ellas.

c) Los que tengan la condición de bienes de interés cultural o estén situados en conjuntos de interés ecológico, histórico o artístico.

2. Los Municipios, en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística o por el procedimiento establecido para la aprobación de los Planes Parciales de Ordenación, podrán delimitar zonas en las que las transmisiones onerosas de bienes inmuebles estén sujetas, en su favor, al derecho de tanteo y, en su caso, al de retracto.

Dichas zonas únicamente podrán comprender:

a) Terrenos que tengan la condición de suelo urbanizable o no urbanizable.

b) Terrenos destinados por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de su calificación, para la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública o a otros usos de interés público o social.

c) Terrenos sujetos expresamente por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística a actuaciones de rehabilitación.

3. Estos derechos tendrán vigencia mientras permanezca la declaración cultural o la afectación al correspondiente régimen en los supuestos de las letras b) y c) de los dos apartados anteriores y, en los restantes casos, la máxima de diez años a contar desde la aprobación del Proyecto de Interés Regional o la delimitación de la zona correspondiente. Su ejercicio se regirá por esta Ley y sus normas de desarrollo y, en todo lo no previsto en ellas, por la legislación general de pertinente aplicación.

Artículo 99. Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto; su relación con las funciones públicas notarial, registral, hipotecaria y mercantil.

1. En la Consejería competente en materia de vivienda y en los Municipios que hayan delimitado zonas conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior y que así lo acuerden funcionará un registro, organizado por zonas, de las transmisiones onerosas de que sean objeto los bienes sujetos en dichas zonas a los derechos de tanteo y retracto.

Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del registro a que se refiere el párrafo anterior.

2. El registro establecido en la Consejería competente en materia de vivienda actuará también como registro municipal respecto de los términos de todos los Municipios que no tuvieran constituido registro propio. A los efectos de la gestión urbanística municipal, el contenido correspondiente del primero estará a disposición de los segundos en la forma que se determine reglamentariamente. En el supuesto previsto en el párrafo anterior, las notificaciones a los Municipios en tanto que titulares de los derechos de tanteo y retracto deberán practicarse en el registro de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. El registro administrativo de bienes inmuebles sujetos a los derechos de tanteo y retracto por razón urbanística deberá, de oficio y para la debida efectividad de estos derechos, comunicar todo su contenido y sus actualizaciones periódicas, en la forma que reglamentariamente se determine, a los Colegios Notariales del Territorio y al Colegio de Registradores de Extremadura.

Artículo 100. Notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto de los propósitos de transmisión.

1. Los propietarios de terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto que pretendan transmitir onerosamente dichos bienes, deberán notificar al registro administrativo de la Administración titular de los derechos de tanteo y retracto, en debida forma, su propósito de efectuar aquella transmisión.

En el supuesto de la aplicación de la ejecución por sustitución del propietario, la publicación del correspondiente edicto o anuncio en el Diario Oficial que proceda producirá los efectos propios de la notificación a que se refiere el párrafo anterior.

2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en este Capítulo.

Artículo 101. Caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y la resolución de la transmisión por incumplimiento.

1. Los efectos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto caducarán, recuperando el propietario la plena disposición sobre el bien correspondiente, por el mero transcurso del plazo de tres meses, a contar desde la adopción de la correspondiente resolución de adquisición, sin que la Administración haya hecho efectivo el precio en la forma convenida.

2. Cuando el precio deba abonarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquélla.

3. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen. En el caso de pago mediante entrega de terrenos no regirá el plazo de tres meses establecidos en el apartado 1, sino el que fijen de mutuo acuerdo las partes.

Artículo 102. Tanteo y retracto ejercidos sobre transmisión consistente en permuta.

Cuando la transmisión que haya motivado el ejercicio por la Administración del derecho de tanteo o el de retracto consista en una permuta de terrenos con o sin edificaciones por una edificación nueva o parte de ella, a construir en dichos terrenos, aquella quedará igualmente obligada a la entrega de la edificación nueva, en la cantidad y las condiciones acordadas por las partes.

Artículo 103. Destino de los bienes adquiridos.

1. La Administración Pública que haya adquirido un bien como consecuencia del ejercicio del derecho de tanteo o el de retracto estará obligada a incorporar el bien al correspondiente patrimonio público de suelo o, en todo caso, dar al mismo un destino conforme a las finalidades legales de la intervención pública en el mercado inmobiliario.

2. El incumplimiento manifiesto del destino a que se refiere el apartado anterior otorgará derecho al transmitente a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de la Administración.

TÍTULO IV
LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª
LA EJECUCIÓN Y LA INSPECCIÓN

Artículo 104. Esferas de actuación pública y privada.

1. Corresponderá a las Administraciones públicas, en todo caso y dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:

a) La actividad de ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística en régimen de actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias.

b) La intervención de la actividad de ejecución de los propietarios en régimen de actuaciones edificatorias.

2. La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma tanto directa, como indirecta mediante atribución a un particular en la condición de agente urbanizador.

Artículo 105. Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.

1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística comprende:

a) La determinación por la Administración actuante de la forma de gestión de la actividad y la tramitación y aprobación de los pertinentes Programas de Ejecución.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística o proceda modificarlas.

c) La delimitación de la unidad de actuación, cuando ésta sea urbanizadora o deba realizarse mediante obras públicas ordinarias. La unidad de actuación opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas. En suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas. Los sistemas generales se exceptúan de las unidades de actuación, aunque podrán ser incluidos o adscribirse a ellas y realizarse en el contexto de las mismas.

d) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

2. Las Administraciones Públicas ejecutarán, en sus respectivas esferas de competencia, los planes de ordenación territorial y urbanística, con arreglo a esta Ley.

Artículo 106. Dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.

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 territorial y urbanística 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.

Artículo 107. Actuaciones urbanizadoras.

1. Son actuaciones urbanizadoras las que supongan la realización material de obras públicas para la urbanización que dé como resultado la producción de dos o más solares, desarrollada de una sola vez o por fases, en el contexto de una o más unidades de actuación y conforme a una única programación.

2. Será preceptiva la ejecución mediante la realización previa e integrada de las precisas obras de urbanización, es decir, en régimen de actuaciones urbanizadoras, cuando el planeamiento de ordenación territorial y urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma de la existente, cuya conexión a las redes de servicios existentes vaya a dar lugar a dos o más solares mediante la transformación de suelo que aún carezca de tales servicios o aquellos con los que cuente sean inadecuados. El planeamiento de ordenación territorial y urbanística podrá sujetar en todo caso su ejecución al régimen de actuaciones urbanizadoras, cuando la realización previa e integrada de ésta sea conveniente para asegurar la homogeneidad y calidad adecuada de las correspondientes obras.

3. Las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, establecidas en la programación de esta última.

Artículo 108. Actuaciones de urbanización mediante obras públicas ordinarias.

Las obras de urbanización podrán realizarse mediante la ejecución directa por la Administración actuante, en virtud de lo establecido en el artículo 155, de las obras públicas y la percepción por aquélla, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, de las pertinentes cuotas de urbanización en el suelo urbano de los Municipios en el que no sea posible la delimitación de las correspondientes unidades de actuación, ni las de carácter discontinuo sean idónea para garantizar una adecuada ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 109. Ejecución de los sistemas generales.

La ejecución de los sistemas generales comprenderá las obras de urbanización y edificación que sean adecuadas en cada caso.

Artículo 110. Actuaciones edificatorias.

1. Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.

2. Las actuaciones a que se refiere el apartado anterior sólo serán posibles en el suelo urbano que no esté, ni deba quedar sujeto al régimen propio de las actuaciones urbanizadoras conforme a la ordenación territorial y urbanística.

SECCIÓN 2ª
LA ORGANIZACIÓN Y EL ORDEN DEL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

Artículo 111. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

1. Los planes de ordenación urbanística determinarán la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras. Asimismo dichos planes podrán fijar plazos máximos para la edificación de los solares o, en su caso, parcelas y la rehabilitación de la edificación existente.

2. En defecto de determinaciones del planeamiento de ordenación territorial y urbanística sobre plazos, éstos podrán fijarse por el Municipio para unidades de actuación o, en todo caso, áreas en suelo urbano y sectores de acuerdo a expresos criterios de prioridad en el fomento de la edificación.

Artículo 112. Incumplimiento de los plazos máximos.

El incumplimiento de los plazos máximos para edificar o rehabilitar establecidos conforme al artículo anterior y, respecto de la edificación, en el artículo 156.2, determinará la posibilidad de la expropiación o de la ejecución forzosa por sustitución de acuerdo con el procedimiento establecido en esta Ley.

SECCIÓN 3ª
LAS FORMAS DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN

Artículo 113. Gestión propia y cooperativa.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los Municipios podrán utilizar, para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea 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 éste podrán, además:

a) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.

b) Transferir y delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

Artículo 114. Convenios interadministrativos de colaboración.

1. Las Administraciones Públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquéllas o cualesquiera de éstos podrán suscribir convenios, con fines de colaboración, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y de régimen local.

2. Los convenios a que se refiere el apartado anterior podrán tener por objeto la contribución al sostenimiento económico de órganos u organismos de ámbito comarcal o supramunicipal para la prestación de asistencia técnica y administrativa a los Municipios en materia de ordenación urbanística.

Artículo 115. Consorcios urbanísticos.

1. Los consorcios no podrán tener por objeto funciones y actividades que excedan de la esfera de competencias de las Administraciones consorciadas.

2. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. La participación de personas privadas en ningún caso podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.

3. La aprobación de los estatutos del consorcio en la forma determinada legalmente determinará la atribución a éste de las competencias administrativas, pertenecientes a las Administraciones consorciadas, que en dichos estatutos se especifiquen. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios:

a) La competencia para establecer o determinar tributos, pero sí la de su gestión y recaudación, así como la del establecimiento de tasas y precios públicos y su percepción.

b) La competencia para expropiar, pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias.

4. Los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público y mixto.

5. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicará, para su eficacia, en el Diario Oficial de Extremadura.

Artículo 116. Delegación intersubjetiva de competencias.

1. Toda delegación entre Administraciones de competencias habilitará para el pleno ejercicio de éstas, mientras no se produzca la publicación de su revocación. La delegación precisa, para su eficacia, de publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

2. Pueden ser beneficiarios de delegaciones intersubjetivas, además de las Administraciones territoriales, los organismos autónomos de carácter gerencial por éstas creados y los consorcios.

3. Los actos dictados en ejercicio de la delegación se imputarán jurídicamente al delegado, sin perjuicio de que éste y la entidad delegante respondan patrimonialmente de forma solidaria por las lesiones que puedan derivarse de los dichos actos.

SECCIÓN 4ª
LOS PRESUPUESTOS DE CUALQUIER ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Artículo 117. Presupuestos de la ejecución.

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, 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 todo caso.

b) El Programa de Ejecución, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Interés Regional y en régimen de obras públicas ordinarias.

c) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Interés Regional.

Artículo 118. Programas de Ejecución: función y objeto.

1. Los Programas de Ejecución determinan y organizan la actividad de urbanización identificando definitivamente el ámbito espacial concreto que delimita la actuación y estableciendo las condiciones para su desarrollo.

2. Los Programas de Ejecución deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos determinados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante el suelo con aprovechamiento objetivo de cesión obligatoria. El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse, en su caso, en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

3. Los Programas de Ejecución:

a) Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable del Comisión de Urbanismo y Ordenación el Territorio de Extremadura podrán aprobarse, no obstante, Programas de Ejecución con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el particular que actúe como agente urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

Artículo 119. Programas de Ejecución: contenido.

1. Los Programas de Ejecución contendrán una alternativa técnica conformada por:

a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.

b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

4) 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) Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

2. En el caso de gestión indirecta se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador, la Administración actuante y, en su caso, los propietarios afectados que acepten colaborar con el agente urbanizador, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

3. El Programa de Ejecución contendrá, además, una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del agente urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 127.

c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del agente urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

d) Incidencia económica de los compromisos que interese asumir al agente urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

Artículo 120. Programas de Ejecución: iniciativa.

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 Administración de la Comunidad Autónoma 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 urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública. En este caso, su tramitación y aprobación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales de Ordenación. En la ejecución de los Programas de Ejecución así aprobados se tendrá como Administración actuante a la de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras. En este caso, la Administración que promueva el Programa de Ejecución podrá optar por que se tramite, apruebe y ejecute conforme a lo dispuesto en la letra b) anterior.

d) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos. Será preceptiva la consulta previa ante el Ayuntamiento Pleno de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del artículo 10. Podrá, además, formularse consulta a cualquier Administración Pública sobre el contenido de los Programas de Ejecución en todo caso a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

   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.

e) Los propietarios de terrenos incluidos en una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

   1º) Integrar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa.

   2º) Tener por objeto la adjudicación de un Programa de Ejecución o competir por la misma y/o colaborar con el agente urbanizador de forma convenida con él.

   3º) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de los propietarios integrados. La afectación de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser anotada en el Registro de la Propiedad.

   4º) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores. La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se formalizará en escritura pública, que incorporará sus estatutos y deberá inscribirse en el Registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 121. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes de ordenación urbanística. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Los proyectos a que se refiere el apartado anterior contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios y planes de seguridad que procedan.

3. Los proyectos de urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas de Ejecución, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, cuando se tramiten con posterioridad al Programa o se refieran a obras públicas ordinarias, al previsto para los Planes Parciales de Ordenación. Será innecesaria

la información pública separada cuando se tramiten junto con planes de ordenación urbanística o los Programas de Ejecución.

Los proyectos de urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales. Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

Artículo 122. Sujetos legitimados.

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en unidades en las que la ejecución deba tener lugar en régimen de actuación urbanizadora, cumplida, en su caso, mediante obras públicas ordinarias, sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos y, en su caso, privados legitimados para ello conforme a esta Ley.

2. Los actos de edificación, junto con los de previa o simultánea urbanización en parcelas y solares sólo podrán ser realizados por sus propietarios o los titulares de derechos suficientes al efecto.

CAPÍTULO II
LA EJECUCIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

SECCIÓN 1ª
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 123. Características y requisitos de las unidades de actuación.

1. Las unidades de actuación delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

2. En suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria.

3. En el suelo urbanizable el Plan Parcial de Ordenación incluirá en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales.

Artículo 124. Delimitación de las unidades de actuación.

1. La delimitación de las unidades de actuación se contendrá en los planes de ordenación territorial y urbanística y en los Programas de Ejecución. Para favorecer la actividad urbanizadora, se procurará diversificar la extensión de sus superficies.

2. Los Programas de Ejecución podrán redelimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los planes de ordenación urbanística, adecuándolas 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.

3. Las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias.

Artículo 125. Sistemas de ejecución de actuaciones.

1. Para cada sector o, en su caso, unidad de actuación, el Municipio, de oficio o a instancia de un particular, deberá optar expresamente por uno de los sistemas de ejecución incluidos en las formas de gestión directa o indirecta para el desarrollo de la actuación urbanizadora.

2. Los sistemas de ejecución son los siguientes:

a) En la forma de gestión directa:
   1) Cooperación.
   2) Expropiación.
b) En la forma de gestión indirecta:
   1) Compensación.
   2) Concertación.

Artículo 126. Elección del sistema de ejecución.

El sistema de ejecución se determinará por la Administración actuante, de oficio o a instancia de particular y en los términos prescritos en el apartado 3 del artículo 10 de esta Ley, conforme a los siguientes criterios:

1. Si se opta por uno de los sistemas públicos incluidos en la forma de gestión directa, deberán motivarse las razones de interés público justificativas de la actuación urbanizadora. En la misma resolución se adoptarán los compromisos de tipo económico y técnico y se fijarán los plazos y las condiciones que permitan garantizar la ejecución pública de la actuación.

2. Si se opta por uno de los sistemas privados incluidos en la forma de gestión indirecta, deberán observarse las siguientes reglas:

a) Se determinará el sistema de compensación si la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por una agrupación de interés urbanístico, constituida en debida forma, que integre a propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación.

   La determinación del sistema de compensación conllevará la fijación de un plazo de dos meses para la presentación

del Programa de Ejecución correspondiente junto al resto de la documentación técnica, así como de las garantías y los compromisos económicos exigidos en esta Ley, para asegurar el completo desarrollo de la actuación. El simple transcurso de este plazo sin que se hubiera presentado en tiempo toda la documentación exigible determinará la caducidad de la determinación del sistema de compensación por ministerio de la Ley y sin necesidad de trámite ni declaración administrativos algunos.

b) Se determinará el sistema de concertación, bien de oficio o bien cuando la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por propietario o propietarios de terrenos que no alcancen el 50% de la superficie de la actuación o por un interesado que no sea propietario de terrenos en aquélla.

La determinación de este sistema comportará la apertura de un proceso concurrencial por un período de dos meses para la presentación de Programas de Ejecución y demás documentos técnicos y garantías preceptivas formulados por cualquier interesado en concursar por la adjudicación de la condición de agente urbanizador de la actuación.

Cuando no se contengan en el planeamiento, el Municipio establecerá unas bases orientativas de la actuación relativas a calidades, plazos, diseño urbano y otros extremos, con la finalidad de homogeneizar las eventuales alternativas que se pudieran presentar al concurso.

Artículo 127. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad disminuida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones 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) 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.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.

3. Los propietarios de los solares resultantes y, en su caso, el agente urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.

4. El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el agente urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del agente urbanizador.

CAPÍTULO III
LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA EJECUCIÓN MEDIANTE SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA

SECCIÓN 1ª
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 128. Sistema de compensación.

1. En el sistema de compensación los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones establecidas en el Programa de Ejecución aprobado.

2. Los propietarios se integrarán en una agrupación de interés urbanístico conforme a lo dispuesto en la letra e) del artículo 120 e intervendrán en el proceso de ejecución, asumiendo, a través de dicha agrupación, las prerrogativas y obligaciones propias del agente urbanizador de la actuación.

Artículo 129. Sistema de concertación.

En el sistema de concertación, la persona que resulte seleccionada en el proceso concurrencial para la adjudicación de la ejecución de la actuación urbanizadora, sea o no propietario de terrenos en el ámbito de ésta, asume y lleva a cabo aquella ejecución en condición de agente urbanizador y en los términos del Programa de Ejecución aprobado al efecto.

SECCIÓN 2ª
EL PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN INDIRECTA

Artículo 130. Atribución de la condición de agente urbanizador por adjudicación de la ejecución de un Programa de Ejecución.

1. El agente urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Ejecución.

2. El urbanizador podrá, en cualquier momento, en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a tercero que se subrogue en todas sus obligaciones respecto de la Administración actuante y los propietarios de terrenos. La Administración podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, 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. Para que el agente urbanizador pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

Artículo 131. Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios.

1. Cuando el agente urbanizador no coincida o no esté de acuerdo con la totalidad de los propietarios que integran la unidad de actuación, el Programa de Ejecución, además de lo previsto en los artículos 118 y 119, deberá regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:

a) El agente urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

b) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas o parcelas originarias, en el estado en que se encontraran con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1ª) Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio la o las parcelas urbanizadas o solares que le correspondan de acuerdo con el Programa de Ejecución.

2ª) 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 del urbanizador.

2. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a dicha cooperación si interesan, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Ejecución, la expropiación

de sus terrenos. 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 y, cuando se trate de suelo urbanizable, en su condición de suelo sin delimitación de ámbito de actuación ni establecimiento de sus condiciones de desarrollo. Cuando más de un propietario decline cooperar, el expediente expropiatorio podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta mediante la incorporación de las sucesivas fincas o parcelas al expediente incoado con motivo de la primera solicitud formulada.

3. El agente urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los propietarios afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa de Ejecución. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del agente urbanizador.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa de Ejecución, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la finca o parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela, cuando menos con carácter simultáneo a su edificación.

c) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.

El agente urbanizador podrá optar por la retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando asuma el compromiso de promover, sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen de protección pública u otros usos de interés social, siempre que estos destinos atribuyan a los terrenos un valor máximo legal que permita determinar con objetividad su equivalencia con los gastos de urbanización.

d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

4. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de abonar y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa de Ejecución, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa de Ejecución, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en la letra a) del apartado anterior, siempre que las pongan también en conocimiento del agente urbanizador.

El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el agente urbanizador la ejecute con diligencia y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley. El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.

5. En lo no dispuesto por esta Ley, las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada.

Artículo 132. Garantías y responsabilidad del agente urbanizador.

1. El agente urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

a) Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en la letra d) del apartado 3 del artículo 118, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

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.

2. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el agente urbanizador que incumpla la obligación expresada en el apartado 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.

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores no será de aplicación en los casos de gestión indirecta en los que el agente urbanizador y el propietario así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan, así como en aquéllos en los que se haya declarado resuelta la adjudicación del Programa de Ejecución, mientras la retribución del agente urbanizador se encuentre depositada a disposición de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida al agente urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al dueño inicial. Esta última afección se establecerá en la resolución aprobatoria de la reparcelación, siempre que el agente urbanizador así lo solicite, y se cancelará, a instancia de la Administración actuante, tan pronto aquél asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en los apartados 1 y 2 anteriores.

4. El agente urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

Artículo 133. Pago mediante cuotas de urbanización.

1. Salvo en el caso de que el agente urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas sujetas a un régimen de protección pública o uso de interés social, procederá la retribución en metálico de la actuación urbanizadora:

a) Cuando así se determine en la adjudicación del Programa de Ejecución correspondiente.

b) Cuando, habiéndose determinado la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder. En este supuesto, el propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al agente urbanizador y al Municipio dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Programa de Ejecución, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el agente urbanizador de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del apartado 3 del artículo 118.

c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al agente urbanizador.

En este supuesto, las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de gastos del correspondiente proyecto de urbanización, la Administración actuante deberá solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la emisión de un informe sobre la corrección de dichos gastos.

2. 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 la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos de urbanización o, en su caso, con la modificada aprobada por la Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 127.

La aprobación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación en documento público administrativo surtirá efectos para la reclamación

por el 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. En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación:

1) El agente urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutorias a que se refiere la letra f) del artículo 44.

2) Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones a que se refiere el apartado anterior se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva a tramitar 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 la Administración actuante y en beneficio del agente urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del agente urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e) El agente urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un 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.

3. 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 objetivo, 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.

4. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en el presente 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 urbanizadora, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas. Igual derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas conforme al artículo 138.

Artículo 134. Tramitación ordinaria y simplificada de Programas de Ejecución de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.

A) Procedimiento ordinario de tramitación.

1. Los propietarios constituidos en agrupación de interés urbanístico en el sistema de compensación o cualquier particular interesado en el de concertación, dentro del plazo de dos meses fijado al efecto en el apartado 2 del artículo 126, podrá presentar en el Municipio una alternativa técnica de Programa de Ejecución.

2. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en el apartado 1 del artículo 119, acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las proposiciones jurídico-económicas y la propuesta de convenio se presentarán en plica cerrada con la documentación prevista en los apartados 2 y 3 del artículo 119, salvo para el sistema de compensación que se presentará abierta y junto a la alternativa técnica.

3. Concluido el plazo de dos meses en el sistema de concertación o presentado el Programa en tiempo y forma en el de compensación, el Alcalde abrirá un periodo de información pública de 20 días que se anunciará mediante edicto publicado en el Diario Oficial de Extremadura y, posterior o simultáneamente, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones y, en el sistema de concertación, presentar propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas en competencia. No será preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá de remitirse aviso, con su contenido, al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta.

4. Todas las proposiciones jurídico-económicas deberán acompañarse de acreditación de la constitución de una garantía provisional, cuyo importe será el que se fije reglamentariamente, con el mínimo del 3% del coste previsto de las obras de urbanización.

En el sistema de compensación, si se aprueba el Programa de ejecución presentado, la garantía provisional será retenida y deberá complementarse hasta alcanzar el importe de la garantía definitiva a que se refiere el apartado 3 del artículo 118 y, en caso contrario, será devuelta.

En el sistema de concertación, la garantía provisional le será retenida al adjudicatario, que deberá complementarla en los mismos términos del párrafo anterior, y les será devuelta a los restantes interesados que la hayan constituido.

5. Durante todo el procedimiento podrán ser objeto de pública consulta, en el Municipio, las alegaciones y alternativas técnicas presentadas ante éste.

6. El acto de apertura de plicas en el sistema de concertación 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 y ante dos testigos como mínimo. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

B) Procedimiento simplificado de tramitación.

En el supuesto a que se refiere el apartado 4 del artículo 10, los particulares podrán optar por iniciar e impulsar la tramitación de una iniciativa de Programa mediante un procedimiento simplificado sujeto a las siguientes reglas específicas:

a) El interesado comunicará al Municipio su voluntad de proceder por el procedimiento simplificado. Dicha comunicación se acompañará de un ejemplar de su alternativa 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 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) El interesado protocolizará la documentación presentada mediante acta autorizada por Notario y la expondrá al público, por sus propios medios y en un plazo no superior a un mes desde su presentación ante el Municipio, mediante publicación de anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Si se incumpliera el plazo para la publicación, el Municipio podrá proceder a ella por ejecución subsidiaria. El anuncio deberá identificar el ámbito y demás características de la actuación y la Notaría donde está protocolizada la documentación. Señalará asimismo la posibilidad de comparecer cualquier persona en dicha Notaría y obtener copia o exhibición del acta, así como la facultad de consultar en el Municipio las actuaciones derivadas de la documentación depositada y de presentar en él tanto alegaciones como, en el sistema de concertación, alternativas técnicas.

   Previamente a la última publicación del anuncio, deberá remitirse de forma fehaciente aviso, con el mismo contenido del anuncio, a quienes consten en el Catastro 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 alternativas técnicas 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.

Artículo 135. Aprobación y adjudicación de los Programas de Ejecución de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.

1. Concluidas las anteriores actuaciones, el Ayuntamiento Pleno, mediante resolución motivada de acuerdo con las bases orientativas de la actuación urbanizadora, podrá:

a) Aprobar el Programa de ejecución presentado, cuando proceda la ejecución en el régimen propio del sistema de compensación.

b) Definir y aprobar el Programa de ejecución que proceda ejecutar en el régimen propio del sistema de concertación, mediante la opción por una de las alternativas técnicas y de las proposiciones jurídico-económicas presentadas, con las modificaciones parciales que, en su caso, estime oportunas.

En el sistema de concertación el acuerdo de aprobación podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa de Ejecución a quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica que haya pasado a integrar ésta.

En los Municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo el informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

2. A los efectos de la letra b) del apartado anterior se preferirá la alternativa 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 que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; la que prevea la construcción de más viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio u otros usos de interés social a los que sea aplicable, por cualquier título, cuando menos un régimen de precio tasado de venta o alquiler; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquéllos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

3. La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del agente urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad gestión directa o indirecta, como a la elección del agente urbanizador y a la oportunidad misma de la programación de la ejecución.

4. El Ayuntamiento Pleno podrá rechazar razonadamente la propuesta presentada por el sistema de compensación o todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora en el sistema de concertación, por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo no programar el terreno, 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 en materia de programación 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 apartado 3 del artículo 10 de esta Ley.

5. Cuando en el sistema de concertación no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa de Ejecución aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del agente urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

Asimismo, en el caso que el promotor de la alternativa técnica que sirva de base para la aprobación del Programa de Ejecución no resulte adjudicatario del mismo, siempre que sea una alternativa propia y original, podrá subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste. La subrogación deberá solicitarse del Municipio dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

No será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior cuando el primer adjudicatario haya sido seleccionado atendiendo a las mayores posibilidades de colaboración de los propietarios afectados que hubiera ofrecido y garantizado.

6. El adjudicatario de la gestión indirecta deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes. No obstante, podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales reguladas en el apartado 1 del artículo 132 y la selección de un nuevo adjudicatario.

7. El plazo para que el Ayuntamiento Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Ejecución será de cuarenta días 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.

8. El derecho a ejecutar un Programa de Ejecución se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso, que deberá ser publicado. No obstante, en el sistema de compensación o concertación, cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Municipio para que proceda directamente según lo dispuesto en los dos apartados anteriores.

9. Los Programas de Ejecución podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de 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. El adjudicatario de un Programa de Ejecución condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del agente urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo 130.

10. La adjudicación de la ejecución del Programa de Ejecución se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el agente urbanizador en el sistema de concertación o por la agrupación de interés urbanístico en el de compensación y, de otro, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el agente urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

Artículo 136. Adjudicación preferente.

1. En el sistema de concertación el régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la elaboración de iniciativas de Programas de Ejecución por los particulares e incentivar su inmediata ejecución. Para su aplicación será imprescindible que quien solicite su aplicación haya presentado una alternativa técnica de Programa de Ejecución propia y original y ofrecido su ejecución en plazo inferior a tres años.

2. Se podrá solicitar la adjudicación preferente en favor de:

a) La proposición que se acompañe de alternativa técnica con proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto con el Programa de Ejecución, para la totalidad de los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios.

b) La proposición acompañada de proyecto de urbanización, susceptible de aprobarse junto con el Programa de Ejecución y refrendada o concertada con una agrupación de interés urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto con la correspondiente alternativa.

3. Las iniciativas de Programa de Ejecución que satisfagan los requisitos de los apartados anteriores tendrán preferencia en la adjudicación respecto de las que, sin cumplirlos, pretendan competir con ellas. Si concurrieran varias iniciativas que reclamaran fundadamente la adjudicación preferente, se preferirá la que se promueva para una sola unidad de actuación, según delimitación establecida por el planeamiento ya previamente vigente, a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor. No obstante, si la alternativa de Programa de Ejecución que reclame la adjudicación preferente conlleva propuestas complementarias de aprobación de otros planes de ordenación urbanística o de modificación de los vigentes, se podrá adjudicar el Programa de Ejecución a tercero que propugne desarrollar mejor alternativa de planeamiento.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la potestad municipal de disponer las correcciones técnicas oportunas en el Programa de Ejecución que se apruebe y de la obligación

del adjudicatario de garantizar que quedarán realizadas, con cargo a la actuación si fuera preciso, las obras de acometida y extensión imprescindibles para conectar aquélla, en lo que sea necesario, a las redes exteriores de infraestructuras de servicio.

4. No procederá la adjudicación preferente en aquellos ámbitos concretos de actuación para los que el Municipio excluya la posibilidad de aplicar ese régimen, por haber reservado los terrenos para la gestión directa por la Administración o con el fin de suscitar necesariamente la competencia entre iniciativas que asuman la realización de mejoras especiales en la urbanización o mayores aportaciones al patrimonio municipal de suelo, para compensar proporcionadamente el mayor y singular aprovechamiento de los terrenos.

Artículo 137. Registro administrativo de programas de ejecución y de agrupaciones de interés urbanístico.

1. Se establece el registro de Programas de Ejecución y Agrupaciones de Interés Urbanístico en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. La publicación de la aprobación definitiva de los Programas de Ejecución requerirá su previa presentación en este registro. Cuando el Programa de Ejecución sea de aprobación municipal, dicha presentación implicará el cumplimiento del deber de comunicación previsto en el artículo 56 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a los efectos en él determinados.

Artículo 138. Ejecución por agente urbanizador de los Programas de Ejecución.

Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Ejecución se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los planes de ordenación urbanística, el propio Programa de Ejecución y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas. La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe del órgano urbanístico de la Comunidad Autónoma de Extremadura que reglamentariamente se determine, que podrá ser instado también por el agente urbanizador. 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, de conformidad con el referido informe, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible 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:

   1º) La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

   2º) La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo agente urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

CAPÍTULO IV
SISTEMAS DE EJECUCIÓN PÚBLICA

SECCIÓN 1ª
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 139. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación únicamente las Administraciones y entidades previstas en las letras a), b) y c) del artículo 120 pueden formular y ejecutar Programas de Ejecución, que deberán contener los compromisos a que se refiere el apartado 2 del artículo 119.

2. En la ejecución del Programa de Ejecución, la Administración o entidad actuante opera como agente urbanizador, con las prerrogativas y obligaciones que para el mismo contempla esta Ley.

3. La tramitación del Programa de Ejecución seguirá el procedimiento establecido en el artículo 134, con las especialidades siguientes:

a) La exposición pública de la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica se realizará de manera conjunta y en plicas abiertas.

b) En el edicto de la exposición pública se hará constar la forma de gestión directa de la actuación y, en consecuencia, la improcedencia de la presentación de alternativas técnicas y económicas a la misma, así como del ejercicio del derecho de adjudicación preferente regulado en el artículo 136.

No obstante, mediante alegación técnicamente razonada, cualquier particular podrá proponer la sustitución del sistema por uno de los de ejecución privada.

4. La tramitación y aprobación del Programa de Ejecución corresponderá a la Administración en cada caso actuante de entre las previstas en las letras a) y b) del artículo 120. El plazo para resolver sobre la aprobación será de 40 días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

Artículo 140. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad o a parte de los bienes y derechos de la unidad de actuación y realiza por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2. El pago del justiprecio podrá realizarse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente de acuerdo con lo previsto en el punto 2 del artículo 149.

3. Para la ejecución de la actuación, la Administración actuante podrá desarrollar la expropiación mediante beneficiario privado conforme a la legislación aplicable. Cuando se trate de actuaciones excepcionales de singular rentabilidad por su gran aprovechamiento o por el destino lucrativo atribuido a los terrenos, el beneficiario legal de la expropiación deberá compensar al erario público por el mayor aprovechamiento objetivo que éstos presenten respecto al valorable para fijar el justiprecio.

4. A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá liberar de la expropiación determinados bienes y derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas establecidas en el artículo 148.

SECCIÓN 2ª
LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 141. Formas de ejecución.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos.

2. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación urbanística como obras públicas ordinarias.

Artículo 142. Ocupación y, en todo caso, expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales.

1. La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al Jurado Autonómico de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio. La valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

3. En el supuesto de suelo destinado a sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación, cuya adquisición se haya tenido que anticipar mediante su expropiación, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

Artículo 143. Ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales.

1. Los terrenos destinados a sistemas generales podrán obtenerse mediante su ocupación directa y permuta forzosa con terrenos de un patrimonio público de suelo de dimensiones suficientes y características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.

La ocupación directa requerirá la determinación:

a) Del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.

b) De los terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo a permutar con los ocupados y en los que pueda ser materializado el aprovechamiento a que se refiere la letra anterior, así como, en su caso, de la indemnización a

satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.

2. El procedimiento de ocupación directa podrá terminarse por convenio y deberá respetar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de los terrenos pertenecientes a patrimonios públicos de suelo a permutar con cada uno de ellos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.

b) Contra la relación a que se refiere la letra anterior podrán los propietarios afectados formular reclamación ante el Jurado Autonómico de Valoraciones, sin cuyo acuerdo no podrá procederse a acto alguno de ocupación.

c) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada, el o los aprovechamientos urbanísticos que le correspondan y los terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se permutan, así como, en su caso, la indemnización complementaria de la permuta forzosa.

d) Las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio fiscal en cuanto hace a propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación y propiedades litigiosas.

e) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

f) La certificación administrativa del acta de ocupación directa producirá los efectos propios de la reparcelación y servirá de reconocimiento del derecho a la indemnización complementaria de la permuta, la cual deberá abonarse dentro de los tres meses siguientes al acto de ocupación.

g) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

SECCIÓN 3ª
LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 144. Los supuestos expropiatorios.

1. Sin perjuicio de su aplicación para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en los términos de esta Ley, la expropiación forzosa por razón de urbanismo podrá proceder, además de en los supuestos previstos por la legislación estatal pertinente, en los siguientes, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquélla:

a) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición.

A los efectos de la expropiación se considerarán incluidos en estos terrenos los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.

b) La constitución o dotación, conforme a esta Ley, de los patrimonios públicos de suelo.

c) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

1) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación legalmente merecedores de la calificación de infracción urbanística grave.

2) La inobservancia de los plazos fijados para la ejecución total del planeamiento, incluido el deber de edificar, o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.

3) La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.

d) La inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.

e) La declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico-artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.

f) La obtención de terrenos destinados en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

2. La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras a) y f) y la aprobación del

catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del apartado anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho apartado, determinarán la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 145. Beneficiarios de la expropiación.

1. En la ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística mediante la forma de gestión directa por el sistema de expropiación con concesionario privado, el adjudicatario tendrá, en todo caso, la condición de beneficiario de la expropiación.

2. En la ejecución de los Proyectos de Interés Regional, podrán ser beneficiarios de la expropiación:

a) Los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución.

b) Los particulares, promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre éstos y la Administración actuante.

Artículo 146. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.

1. La delimitación de unidades de actuación urbanizadora a realizar en régimen de gestión directa deberá ir acompañada, cuando requiera la expropiación del suelo, de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 147. Bienes de dominio público.

1. 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.

2. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad actuación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

3. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

Artículo 148. Liberación de la expropiación, sus requisitos y las consecuencias del incumplimiento.

1. A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso urbanizador y edificatorio; y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas. La resolución liberatoria de la expropiación conllevará, en su caso, la reversión del bien o derecho a su titular.

3. El incumplimiento de las condiciones establecidas para el beneficiario en la resolución liberatoria de la expropiación supondrá, a elección de la Administración actuante y en función de las circunstancias concurrentes, la ejecución forzosa con realización de las garantías prestadas, la aplicación del sistema de cooperación o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida a favor de la Administración de las aludidas garantías en todos los casos.

Artículo 149. Justiprecio y su pago en especie; órgano competente para su fijación; avenencia y su bonificación.

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general para la valoración por razón de urbanismo.

2. El pago del justiprecio podrá producirse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente situados en la misma unidad de actuación. Por acuerdo con el afectado, podrán adjudicarse en terrenos situados fuera de dicha actuación. El solo desacuerdo en la valoración de la finca, parcela, solar o aprovechamiento ofrecido en pago del justiprecio no impedirá la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir al Jurado Autonómico de Valoraciones para que fije con carácter definitivo

el valor del adjudicado en pago. La diferencia en más que suponga el valor que fije dicho Jurado se pagará siempre en dinero.

Artículo 150. Procedimiento.

1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación estatal de pertinente aplicación y la presente Ley.

2. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución correspondiente de la Administración implicará la declaración de urgencia o el cumplimiento del requisito a que la legislación estatal aplicable condicione la ocupación del bien o derecho previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquélla.

Artículo 151. Procedimiento de urgencia en la ocupación: requisitos.

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la ocupación de los bienes y derechos afectados se realizará en la forma prescrita por esta Ley.

2. Cuando se siga el procedimiento de tasación individualizada, la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

Artículo 152. Avenencia: bonificaciones.

1. Durante la tramitación del expediente expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justo precio, la Administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel expediente podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación reguladora, con carácter general, de la expropiación forzosa.

2. La aceptación por los expropiados en el plazo concedido al efecto del precio ofrecido por la Administración en el expediente de justiprecio, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un cinco por ciento.

3. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o, en su caso, de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes.

En estos supuestos no será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2.

Artículo 153. El Jurado Autonómico de Valoraciones: carácter, función y composición.

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 economía y hacienda, que le facilitará toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento, y actuará en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.

2. 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.

3. 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, propuesto por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

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.

4. 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.

5. El Jurado podrá reunirse en pleno o secciones.

6. Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del Jurado.

Artículo 154. Motivación y notificación de los acuerdos del Jurado Autonómico de Valoraciones.

1. 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.

2. 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.

CAPÍTULO V
OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1ª
LA EJECUCIÓN MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

Artículo 155. Ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.

1. Para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con planeamiento urbanístico y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.

b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.

c) Expropiación.

3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defeco, en el proyecto de urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años. Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

SECCIÓN 2ª
LA EJECUCIÓN EN ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Artículo 156. Edificación de parcelas y solares.

1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y 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, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas para el desarrollo de dicha ejecución en régimen de actuaciones urbanizadoras.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación territorial y urbanística pertinente o, en su defecto, el Municipio para los ámbitos a que se refiere el artículo 111. Dichos plazos no podrán superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

3. El derecho y el deber de edificar corresponderán a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber.

Artículo 157. 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.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para

transformar aquéllas en solares. Para asegurar el cumplimiento de este deber, el propietario:

a) Se comprometerá 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) Prestará 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 158. Expropiación y ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar.

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará a la Administración actuante para expropiar la parcela o el solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

2. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto la del incumplimiento del deber de edificar en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en el que deberá darse audiencia al propietario afectado. Una y otra declaración podrán tener lugar en una misma resolución.

3. La solicitud de interesado para la iniciación del procedimiento previsto en el apartado anterior deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos sustantivos y documentales:

a) Fundamentar, en su caso, el incumplimiento del deber de edificar por el propietario de la parcela o del solar.

b) Acompañarse, como mínimo, de una memoria valorada de las obras de edificación, comprensiva, en su caso, de anteproyecto de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de garantía de ejecución de éstas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones públicas y por el importe del siete por ciento del total de las obras, salvo que reglamentariamente se fije otro superior o que proceda la garantía a que se refiere el artículo anterior.

4. La declaración de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa:

a) Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable, mediante certificación, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

b) Habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de un particular bien de oficio por la Administración actuante, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.

5. En caso de inactividad de la Administración municipal, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística declarará la situación de ejecución por sustitución, previo requerimiento al Municipio y en el plazo máximo de un mes desde que el requerimiento practicado resultara desatendido.

Artículo 159. Concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

1. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor se hará de oficio o a instancia de interesado.

2. Cuando el concurso se convoque de oficio por la Administración actuante:

2.1. La convocatoria deberá producirse dentro de los dos meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución.

2.2. La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, en todo caso y como mínimo, las siguientes:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al cincuenta por ciento del valor del aprovechamiento urbanístico atribuido a la parcela o el solar.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.

d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

e) Alternativamente al pago en metálico establecido en el punto 1, 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.

2.3. 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.

2.4. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.

2.5. 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.

3. Cuando el concurso se convoque a instancia de interesado:

3.1. Cualquier persona podrá formular un Programa de Ejecución Edificatoria conforme al procedimiento previsto en los artículos 134 y 135, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de un Programa de Ejecución en el sistema de concertación.

3.2. El Programa de Ejecución Edificatoria se adaptará a las especificidades de su objeto señaladas en el artículo 157. La alternativa técnica estará formada por:

a) 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.

b) 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.

c) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, Administración actuante y el o los propietarios afectados, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En el caso de gestión directa, dicha propuesta de convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

d) Proposición jurídico-económica, que deberá regular los siguientes aspectos:

1) Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y el o los propietarios de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.

2) Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3) Propuesta de precio de adquisición del inmueble o propuesta de pago de la parcela o el solar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4. El régimen de garantías y de relaciones entre Administración, adjudicatario y propiedad, será el establecido para el sistema de concierto contemplado en esta Ley, si bien adaptado a las especificidades derivadas del objeto de la actuación edificatoria. En el supuesto de opción por pago en edificación resultante, el adjudicatario podrá, de no aceptar el propietario la oferta formulada, solicitar del Municipio su imposición forzosa. Éste deberá resolver, en el plazo máximo de un mes, previa audiencia del propietario, pudiendo introducir modificaciones en la propuesta. La aprobación administrativa producirá, para la parcela o el solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

a) La adjudicación de la parcela o el solar en proindiviso y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el o los propietarios.

b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

El transcurso del plazo máximo para resolver expresamente sin notificación de resolución alguna determinará la aprobación, a todos los efectos y por acto presunto producido por silencio administrativo positivo, del Programa de Ejecución Edificatoria presentado.

Artículo 160. Incumplimiento del adjudicatario del concurso.

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, si bien en tal caso el

precio de referencia será, a los efectos de lo previsto en la letra a) del apartado 2.2. 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 en los términos que se determinen reglamentariamente.

CAPÍTULO VI
LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

SECCIÓN 1ª
LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 161. Deber de 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 a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por particulares, el deber previsto en el apartado anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras.

Artículo 162. 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 recepción definitiva, cuando con motivo de su práctica se observen deficiencias, deberá determinar éstas y fijar un plazo determinado para su subsanación, quedando en suspenso la eficacia de aquélla hasta que esta última se produzca. La recepción definitiva así practicada producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de conformidad con las obras de subsanación efectivamente realizadas.

3. La entrega de las obras de urbanización incumbirá a:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación.

b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

4. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción definitiva será de tres meses a contar desde la comunicación al Municipio de la finalización de las obras interesando su recepción, aunque será ampliable hasta en la mitad de dicho plazo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso del plazo máximo aplicable en cada caso sin que se haya producido acta de recepción de conformidad con las obras ejecutadas determinará la recepción a todos los efectos por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.

Se levantará acta expresiva del resultado de todas las actuaciones dirigidas a la comprobación del estado de las obras de urbanización ejecutadas para la recepción de éstas.

SECCIÓN 2ª
LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN Y EN BIENES INMUEBLES EN GENERAL

Artículo 163. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 164. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente,

cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación temporánea de copia de los mismos en el Municipio.

Los Municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 165. Situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

3.1. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

3.2. Constituirá al propietario en la obligación:

a) De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

Artículo 166. Ordenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención.

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, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

Los Municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

Los Ayuntamientos y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución

de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal 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. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

c) Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Ejecución Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 158, 159 y 160.

d) Expropiación forzosa.

Artículo 167. Áreas de rehabilitación preferente.

1. Los Municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrán establecer Áreas de Rehabilitación Preferente con la finalidad de la recuperación del patrimonio arquitectónico y urbano en ellas existente y su revitalización social y económica.

2. Cuando la delimitación de las Áreas de Rehabilitación Preferente no se contenga en el planeamiento de ordenación urbanística vigente, podrá aprobarse por el procedimiento previsto para los Planes Especiales de Reforma Interior definidos en el apartado 2 del artículo 72. El ámbito de las áreas estará formado por conjuntos o zonas de suelo urbano de relevante interés cultural, que se hallen sometidos a un progresivo deterioro de la edificación, de sus espacios libres o de sus infraestructuras; o bien por otras áreas urbanas que, con independencia de los valores que en ellas concurran, presenten deficiencias y carencias sociales de especial gravedad. En ambos supuestos las áreas deberán abarcar como mínimo una manzana.

3. La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente se determinará y organizará mediante Actuaciones de Rehabilitación Integrada, acompañadas, en su caso, de Planes Especiales de Ordenación, que deberán complementar y especificar la información, el análisis y las soluciones del planeamiento urbanístico en todo lo referente al desarrollo temporal de las actuaciones públicas y la colaboración de la iniciativa privada.

4. La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente podrá adoptar cualquiera de las formas previstas en esta Ley y, en particular, alguna o algunas de las siguientes:

a) La Actuación de Rehabilitación Integrada podrá instrumentarse mediante concertación entre las diversas Administraciones públicas interesadas, en cuyo caso se formalizará como convenio interadministrativo a iniciativa, indistintamente, de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura o del Municipio. Las restantes Administraciones públicas también podrán ser parte de dicho convenio.

En el caso a que se refiere el párrafo anterior, podrá constituirse para la gestión un consorcio, que tendrá la consideración de Administración actuante.

b) La Actuación de Rehabilitación Integrada podrá también formularse a iniciativa de un particular y, en su caso, en el mismo acto de su aprobación adjudicarse a éste las obras para su ejecución.

c) En caso de preverse la ejecución mediante obras de urbanización, la Administración actuante podrá convocar concursos para la gestión indirecta de la actividad urbanizadora.

d) La Administración actuante podrá convocar concursos para la sustitución de propietarios en la edificación, conservación o rehabilitación. Dichos concursos podrán convocarse y adjudicarse conjuntamente con los mencionados en la letra c) o separadamente de ellos.

5. La aprobación de una Actuación de Rehabilitación Integrada comporta los siguientes efectos para los terrenos y edificios incluidos en su ámbito:

a) La declaración de la urgencia de la ocupación a efectos de la aplicación de la expropiación forzosa cuando así lo determine la resolución o el acuerdo aprobatorios.

b) El otorgamiento a la Administración actuante de los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en esta Ley.

c) La declaración de la situación de ejecución por sustitución de las obras de edificación y conservación o rehabilitación, a los

efectos de lo dispuesto en los artículos 158, 159 y 166, apartado 2, letra c), sin necesidad de observar plazos o trámites adicionales ni de dictar órdenes de ejecución al efecto.

6. Reglamentariamente se precisará el régimen de la formulación, tramitación, aprobación y publicación de las Actuaciones de Rehabilitación Integrada.

Artículo 168. Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

TÍTULO V
LAS GARANTÍAS Y LA PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

CAPÍTULO I
PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 169. Funciones de garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística.

1. Corresponde a los Municipios velar por el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y de las normas y demás instrumentos que la complementan o desarrollan para cumplir las finalidades y promover los bienes jurídicos proclamados en los artículos 3 a 6, ambos inclusive.

2. El ejercicio de las potestades reguladas en este Título es inexcusable. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de este deber podrá dar lugar a responsabilidad disciplinaria.

3. Cuando dos o más Municipios se asocien en una Mancomunidad para el ejercicio en común de cualesquiera potestades de ordenación territorial y urbanística de su competencia, deberán incluir entre las que atribuyen a la Mancomunidad las de garantía y protección reguladas en este Título.

4. Siendo de interés regional las funciones de control, verificación, disciplina y sanción en su caso, la Junta de Extremadura, con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística y el respeto a los fines, valores y bienes que la inspiran, podrá:

a) Adoptar medidas de coordinación del desarrollo de dichas funciones, previa autorización de la Asamblea en los términos del artículo 59 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

b) Sustituir a los Municipios en el ejercicio de las potestades atribuidas por este Título, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y en los términos de esta Ley.

5. En todo caso, la competencia para ejercer la función de inspección y para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores regulados en esta Ley será concurrente de los Municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura 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.

Artículo 170. Colaboración en el ejercicio de las funciones de control, protección y disciplina.

1. Todos tienen el deber de colaborar en desarrollo de las funciones de control, protección y disciplina que la presente Ley atribuye a las Administraciones con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. Los particulares facilitarán a la Administración la información veraz y suficiente que ésta les requiera.

3. Las Administraciones Públicas colaborarán entre sí en el cumplimiento de estas funciones.

4. Los Municipios que no cuenten con Plan General Municipal podrán, previo convenio al efecto con la Comunidad Autónoma,

delegar el ejercicio de las competencias que les atribuye el presente título en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO II
EL CONTROL DE LAS ACTIVIDADES OBJETO DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 171. Régimen de control de las actividades y los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística.

1. Sin perjuicio de cualesquiera otros requisitos administrativos impuestos expresamente por esta Ley, las actividades y los actos de transformación y aprovechamiento del suelo objeto de ordenación territorial y urbanística quedarán sujetos en todo caso a control de su legalidad a través de:

a) La inspección urbanística.

b) La comunicación previa, la autorización y la licencia o los informes sustitutivos de cualquiera de éstas.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, los Municipios ostentarán, respecto de cualesquiera actividades o actos de urbanización y edificación y además de las facultades legitimadas por actos consensuales o unilaterales, las siguientes potestades:

a) De inspección, verificación y control, incluso mediante la realización de pruebas o ensayos, de las actuaciones, obras o instalaciones para la comprobación del cumplimiento de normas o condiciones técnicas.

b) De imposición, en caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos en virtud de acto o convenio, de realización de operaciones o actividades urbanísticas.

c) De interpretación, modificación, resolución o rescate, en los términos previstos en la normativa de contratación de las Administraciones públicas, cuando sea aplicable.

SECCIÓN 1ª
LAS ACTIVIDADES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA

Artículo 172. Régimen de comunicación previa.

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 180.

Artículo 173. Procedimiento de comunicación previa.

1. El promotor de los actos, las operaciones y las actividades a los que sea aplicable el artículo anterior, deberá comunicar su realización al menos quince días naturales antes del comienzo de ésta. La comunicación deberá ir acompañada de una descripción suficiente del acto, la operación o la actividad y de fotocopia de las concesiones o autorizaciones que legalmente sean preceptivos de conformidad con la restante normativa que sea aplicable.

2. Transcurridos los quince días naturales a los que se refiere el apartado anterior sin que se haya practicado notificación de resolución alguna obstativa conforme al apartado siguiente, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la operación o desarrollar la actividad en los términos proyectados. 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.

3. Dentro de los quince días naturales siguientes a la comunicación, el Municipio podrá:

a) Señalar al interesado la necesidad de solicitar una licencia o autorización urbanística en los términos que se regulan en la Sección siguiente.

b) Requerir del interesado ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

4. El Municipio informará a las Administraciones competentes, de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.

Artículo 174. Efectos del incumplimiento del régimen de comunicación previa.

Los actos, las operaciones y las actividades a los que se refiere el artículo 172 que se realicen sin comunicación previa al Municipio se considerarán clandestinos a los efectos de la presente Ley.

SECCIÓN 2ª
LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Subsección 1ª
Los principios generales comunes a las licencias urbanísticas

Artículo 175. Competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística.

1. Los Municipios controlan, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos, las operaciones y las actividades sometidos a licencia urbanística.

2. La competencia para otorgar la licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

Artículo 176. Procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 181, la iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regularán por las correspondientes Ordenanzas municipales, de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados siguientes. La Junta de Extremadura aprobará un procedimiento que regirá en defecto de Ordenanza municipal aplicable y se aplicará, en todo caso, con carácter supletorio.

2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a) Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.

b) Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o proyecto o proyectos técnicos correspondientes, según legalmente proceda.

c) La autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

3. 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. 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 acto presunto producido por silencio administrativo positivo. El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente sólo se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada.

Los promotores de la operación, la actividad o el acto sujeto a licencia podrán solicitar, a los simples efectos de prueba, certificación acreditativa del silencio, que deberá emitirse en el plazo de 15 días.

Artículo 177. Efectos de la licencia urbanística.

1. La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y las operaciones, así como la implantación y el desarrollo de los usos y las actividades correspondientes. En ningún caso podrán adquirirse, ni aún por silencio administrativo positivo, facultades o derechos en contra de la ordenación territorial o urbanística.

2. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas y las obras no hayan aún concluido, el Municipio:

a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia del interesado, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminados o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 178. Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental.

1. La licencia urbanística llevará implícito el otorgamiento de las restantes licencias municipales y, especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales.

Cuando la licencia urbanística se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones municipales, el procedimiento previsto para éstas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquélla.

2. En el supuesto de que los actos, las operaciones y las actividades sujetos a licencia requirieran la evaluación de impacto ambiental, ésta se tramitará en el seno del procedimiento de otorgamiento de la licencia. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ella.

3. Las licencias urbanísticas podrán denegarse por los motivos previstos en la legislación específica que regule las autorizaciones o licencias a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 y quedarán sujetas al régimen de verificación, inspección y, en su caso, sanción previsto en dicha legislación.

Artículo 179. Prestación de servicios por las compañías suministradoras.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras o la realización de los trabajos, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación:

a) La licencia de usos y actividades cuando la edificación fuera nueva o se hubieran realizado actos u operaciones sujetas a dicha licencia.

b) Calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial y licencia municipal de primera utilización o la autorización autonómica en los demás supuestos.

c) En suelo no urbanizable, el acuerdo de aprobación del Proyecto de Interés Regional o el de calificación urbanística o, en su caso, certificación municipal acreditativa de no ser exigible ni uno ni otra.

Subsección 2ª.

La licencia de obras, edificación e instalación

Artículo 180. Actos sujetos a licencia de obras, edificación e instalación.

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriego para la preparación de terrenos de cultivos.

i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

n) La instalación de invernaderos.

ñ) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

o) Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.

p) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.

q) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

r) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

s) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

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. Cuando los actos de construcción, edificación e instalación sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 181. Procedimiento específico de otorgamiento de la licencia.

1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar:

a) Memoria indicativa de la finalidad y el destino de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los

efectos de lo previsto en el párrafo segundo de la letra a) del apartado 2 del artículo 32, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.

b) Proyecto técnico suscrito, en su caso, por facultativo competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable y su suficiencia para la ejecución de las obras.

2. En los casos en que las obras cuya autorización se solicita tengan la consideración legal de obras de edificación, en la memoria deberá justificarse expresamente su adecuación al ambiente en que se ubiquen y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación y, en el proyecto, que deberá ser precisamente de obras de edificación, incluirse plano de situación a escala mínima de 1:10000 ó 1:2000, según se trate, respectivamente, de terrenos de suelo no urbanizable o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para facilitar la emisión de los pertinentes informes, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable. En las restantes obras, el proyecto técnico aportado deberá ser el requerido por la legislación reguladora de la edificación, debiendo acompañarse de cuantos otros documentos sean legalmente exigibles.

3. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe o informes técnicos de los servicios municipales, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a la reducción del impacto ambiental, conservación energética y promoción de la accesibilidad para las personas con movilidad disminuida.

c) Informe jurídico de los servicios municipales.

d) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.

4. La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso, que deberá ser determinado en las Ordenanzas municipales, sin que en ningún caso pueda ser superior a dos meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales, regirá este último. La Junta de Extremadura, por Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá ampliar los plazos máximos de resolución, incluido el fijado por esta Ley con carácter supletorio, hasta el triple de su duración para los supuestos que requieran estudios de impacto ambiental.

Artículo 182. Contenido de las licencias.

1. Sin perjuicio de los demás extremos pertinentes conforme a lo dispuesto en el artículo 18 y siguientes para el suelo no urbanizable, las licencias incluirán entre sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras o los trabajos por causa imputable a su promotor. Al efecto de fijar la fecha máxima de finalización, el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá contener indicación del plazo normal de ejecución de la obra.

2. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:

a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia para iniciar las obras o los trabajos.

b) Las obras o los trabajos no podrán estar suspendidos por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución.

c) El plazo final de duración será el previsto en el proyecto técnico presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses disponibles para el inicio de las obras o los trabajos. Si no figurase plazo en el proyecto técnico, aquél será de quince meses a partir de la notificación del otorgamiento de la licencia.

3. El titular de la licencia podrá pedir la ampliación de los plazos fijados en ella o aplicables en defecto de previsión en la misma. La ampliación deberá otorgarse si la paralización que motive la solicitud se debe a causas no imputables al titular de la licencia. En otro caso, el Municipio podrá ampliar el plazo cuando estime suficientemente garantizada la finalización de las obras en el nuevo plazo.

4. Podrá asimismo solicitarse y el Municipio acordar, con las mismas garantías previstas en el apartado anterior para el supuesto de ampliación de plazos, la rehabilitación de una licencia caducada, con señalamiento de nuevo plazo para la ejecución de

las obras o los trabajos. La rehabilitación de licencia caducada dará lugar a devengo de las tasas correspondientes como si de primer otorgamiento de licencia se tratara.

Artículo 183. Medidas de agilización de la legitimación de las operaciones sujetas a licencia.

1. Reglamentariamente se determinarán aquellos actos u operaciones sometidos a licencia que, por sus especiales características, pueden ser objeto de autorización parcial o sujeta a condición cuando la autorización plena e incondicionada resulte improcedente. Estas modalidades sólo serán aplicables a los actos que tengan la consideración legal de obras de edificación. En dichos supuestos, el Municipio podrá otorgar licencias parciales que legitimen la realización de fases concretas del correspondiente proyecto técnico que sean susceptibles de un control de legalidad autónomo. Estas licencias se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria del efectivo otorgamiento de la licencia relativa al conjunto de las obras o trabajos y no prejuzgarán ni la autorización de la ejecución de las restantes partes o fases, ni, por tanto, la de aquélla.

2. El otorgamiento de las licencias previstas en el apartado anterior se producirá a solicitud de los interesados, los cuales expresarán las partes o fases del proyecto técnico para las que interesen licencia o licencias parciales con el compromiso expreso de adecuarse a las determinaciones y condiciones que figuren en el acto de otorgamiento. Para el cumplimiento de las anteriores obligaciones, los Municipios podrán exigir la constitución de una garantía equivalente al diez por ciento del presupuesto de ejecución del proyecto. La constitución de dicha garantía seguirá el régimen fijado en la legislación básica de contratación de las Administraciones públicas.

3. En el supuesto de que los actos y las operaciones sujetos a licencia estuvieran sometidos al régimen de actividades clasificadas o fuera necesaria la evaluación de su impacto ambiental, el interesado lo hará constar así, acompañando al proyecto técnico los documentos que sean necesarios para la obtención de la o las autorizaciones correspondientes o la declaración de impacto ambiental. El Municipio no podrá conceder la licencia de obras, edificación e instalación sin el informe favorable del órgano autonómico competente en materia de actividades clasificadas o sin la declaración de impacto ambiental o en contra del contenido de ésta.

Subsección 3ª.

Las licencias de usos y actividades

Artículo 184. Licencia de usos y actividades.

1. Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general y la apertura de los establecimientos, así como, la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

c) Los demás actos o actividades que señalen los planes de ordenación territorial y urbanística.

2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar, sin perjuicio de los documentos legalmente exigibles para el desarrollo del uso o de la actividad sujeto a autorización:

a) La licencia de obras, edificación e instalación pertinente, en caso de tratarse de la primera ocupación de una edificación, construcción o instalación previamente autorizada.

b) La documentación necesaria según la legislación aplicable, en caso de tratarse de un uso o actividad sujeto al régimen de actividades clasificadas o a evaluación de impacto ambiental.

3. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de 15 días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe o informes técnicos de los servicios municipales que se prevean en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística y a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental, conservación energética y promoción de la accesibilidad para las personas con movilidad disminuida.

c) Informe jurídico de los servicios municipales.

d) Los demás trámites e informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de los usos o actividades o de sus efectos.

e) Inspección para la verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función del uso o la actividad de que se trate.

4. Será aplicable a las licencias de uso y actividad lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 181 para las licencias de obras, edificaciones e instalaciones.

Artículo 185. Contenido de las licencias.

Las licencias podrán contener en sus determinaciones las siguientes condiciones especiales:

a) Si se refieren a usos o actividades sujetos al régimen de actividades clasificadas, las medidas de corrección y procedimientos de verificación de la eficacia de tales medidas que puedan imponerse en virtud de dicha normativa.

b) Si se refieren a usos o actividades sujetos a evaluación de impacto ambiental, las medidas de minoración, corrección y seguimiento que se prevean en la declaración de impacto.

Artículo 186. Responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.

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

SECCIÓN 3ª

LA AUTORIZACIÓN DE OBRAS Y USOS PROVISIONALES

Artículo 187. Régimen de autorización de obras y usos provisionales.

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los planes de ordenación urbanística, podrán autorizarse en suelo urbanizable y en el no urbanizable común, usos u obras justificados de carácter provisional, que habrán de cesar y desmontarse o, en su caso, demolerse, sin indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto para las licencias de obras, edificaciones e instalaciones.

SECCIÓN 4ª

EL TRÁMITE DE CONSULTA

Artículo 188. Trámite de consulta sustitutivo de la licencia o autorización.

1. La licencia urbanística o, en su caso, la autorización de obras y usos provisionales podrá ser sustituida por el trámite de consulta en los siguientes casos:

a) Obras públicas promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y las Diputaciones siempre que:

1º) Tengan por objeto el mantenimiento, la conservación, la reparación o la reforma de infraestructuras básicas tales como carreteras, obras hidráulicas o instalaciones de producción o distribución de energías y de comunicaciones;

2º) El correspondiente proyecto esté incluido en planes sectoriales aprobados por la Comunidad Autónoma de Extremadura o en programas de inversiones de los Presupuestos Generales de la misma; y

3º) No impliquen un aumento de la superficie ocupada, ni se precise la realización de estudios de impacto ambiental o equivalentes.

b) Obras incluidas en Proyectos de Interés Regional o en Planes Especiales de desarrollo de los de ordenación territorial.

c) Actos de construcción, edificación y uso del suelo promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, cuando razones de urgencia o excepcional interés público así lo exijan.

2. En los supuestos previstos en las letras a) y b) del apartado anterior, la procedencia de la consulta tiene como presupuesto el cumplimiento de la concertación interadministrativa prevista en esta Ley en la aprobación de los planes o programas que sirvan de cobertura a los proyectos de obras concretas, así como de los Proyectos de Interés Regional que éstos ejecuten.

3. La consulta, que versará sobre la adecuación a la ordenación urbanística, se formulará al Municipio o Municipios competentes por razón del territorio, los cuales deberán evacuarla en el plazo máximo un mes a partir de la entrada en el Registro del Ayuntamiento de la documentación necesaria. El Municipio podrá solicitar una ampliación en el plazo hasta tres meses cuando se trate de obras sujetas al régimen de actividades clasificadas, sea necesaria la evaluación de impacto ambiental, o afecte a edificios declarados de interés cultural.

En el caso de que las obras o actos hubiesen sido declarados de urgencia, el plazo será de diez días.

4. 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 de dicho planeamiento conforme al artículo 83.

5. La evacuación de la consulta en disconformidad no impedirá la continuación y terminación del procedimiento. A estos efectos, la Administración actuante podrá adoptar y notificar resolución justificativa de los motivos que hayan impedido alcanzar, a su juicio,

una definición acordada del interés público y remitir el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para que, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación el Territorio de Extremadura, lo eleve a la Junta de Extremadura, a quien competerá resolver sobre su aprobación definitiva y disponer, en su caso, lo necesario para su ejecución, determinando, cuando proceda, la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO III
LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 189. Función inspectora.

1. La función de inspección de los actos, las operaciones y las actividades de transformación, utilización, aprovechamiento o uso del suelo corresponde a los Municipios dentro de su término municipal.

2. En particular, la función inspectora:

a) Vela por el cumplimiento de los fines, objetivos y bienes proclamados en los artículos 2 a 6 de esta Ley y las disposiciones e instrumentos que la desarrollan y complementan.

b) Vigila e investiga los actos, las operaciones y las actividades que pudieran vulnerar la normativa señalada en el apartado anterior.

c) Denuncia cuantas anomalías observe en la ejecución y aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística.

d) Informa y propone a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue convenientes para la conservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación territorial.

e) Instruye los expedientes sancionadores que se le encomienden.

f) Colabora con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y de ordenación territorial y urbanística.

g) Desempeña cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

3. El ejercicio de la función inspectora comprende las siguientes potestades y facultades:

a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.

b) Extensión de actas de inspección, que gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos que en ellas se consignen.

c) Requerimiento y obtención del auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.

4. Todos tienen el deber de colaborar en el ejercicio de las funciones inspectoras facilitando los documentos y la información que les soliciten los funcionarios y autoridades que las ejerzan.

Artículo 190. Personal de inspección.

1. Los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho y las Mancomunidades de Municipios con fines urbanísticos deberán contar con una unidad administrativa destinada a la función inspectora regulada en este Capítulo.

2. Los funcionarios de la Comunidad Autónoma de Extremadura que, en sustitución de los Municipios o, en su caso, en concurrencia con los mismos, realicen funciones de inspección tendrán la condición de Inspectores Territoriales. El Inspector Territorial tiene, en el ejercicio de sus funciones, la consideración de agente de la autoridad y goza de autonomía en el desarrollo de las mismas, estando facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa ambiental y urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones, que están obligados a suministrarle los órganos competentes y los particulares.

3. El Inspector Territorial estará provisto de un documento oficial que acredite su condición ante autoridades, organismos, entidades urbanísticas colaboradoras, promotores, empresarios de obras, técnicos directores de obras, trabajadores y particulares en general.

4. En las dependencias de la Inspección se llevará un Libro de Visitas y un registro correlativo de las actas que se hayan extendido.

CAPÍTULO IV
LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Artículo 191. Concepto y régimen de la orden de ejecución.

1. Los Municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma podrán dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, órdenes de ejecución de actos, operaciones y actividades regulados por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos y proclamados en dicha ordenación.

2. Las órdenes de ejecución tienen carácter ejecutivo. La Administración podrá suplir la actividad del destinatario mediante los

medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común.

3. La Administración podrá dictar órdenes de ejecución en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento del deber de conservación, para la realización de obras y trabajos de reparación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 165.

b) Realización de actos o desarrollo de usos no previstos o no permitidos por la ordenación territorial y urbanística, para la minimización del impacto de unos y otros y, de ser posible, conseguir la reposición al estado originario.

4. Las órdenes de ejecución podrán imponer los actos, las operaciones y las actividades de reparación, demolición y de corrección del impacto que sean necesarias para la preservación de los valores, los principios y disposiciones contenidas en la presente Ley o la normativa que la desarrolla o complementa.

5. La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el apartado 3 anterior, comunicará al particular la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Identificación del motivo o motivos que justifican su adopción.

b) Relación y determinación de los actos, operaciones y actividades cuya realización se ordene.

c) Plazo para la ejecución voluntaria y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa.

d) En su caso, invitación a formular el correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones. El particular, recibida la comunicación, tendrá un plazo adecuado, no inferior nunca a quince días, para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico. Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por los actos, las operaciones o las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de ésta. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento, la Administración resolverá sobre el contenido y las condiciones definitivas de la orden de ejecución.

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 los particulares, 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.

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. El destinatario de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, así como los derivados de todas las operaciones de ejecución material de la orden. La Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la legislación general del Estado.

9. La Administración pública podrá acordar de plano y con carácter provisional y cautelar las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o la de sus bienes, así como la efectividad de los principios y valores proclamados en la presente Ley amenazada por riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos. Las actuaciones que comporten dichas medidas se realizarán por la propia Administración que las acuerde, la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de los titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones o construcciones. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de los bienes jurídicos en peligro, se procederá a tramitar el correspondiente expediente para el dictado de la orden de ejecución que proceda.

10. El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución habilita a la Administración actuante para expropiar el inmueble bajo cualquiera de las modalidades previstas en la presente Ley.

CAPÍTULO V
LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª
EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES Y DEMÁS ACTUACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES

Artículo 192. Actuaciones clandestinas e ilegales.

Las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades, incluidos los usos, regulados por la ordenación territorial y urbanística, se consideran:

a) Clandestinos, cuando se realicen o hayan realizado sin contar con los correspondientes actos legitimadores previstos en la presente Ley o al margen o en contravención de dichos actos.

b) Ilegales, cuando, aun contando con los actos legitimadores a que se refiere la letra anterior, se realicen o hayan realizado en disconformidad con la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 193. Régimen de legalización de las actuaciones clandestinas.

1. Cuando cualquiera de las Administraciones públicas, en el ejercicio de sus funciones, aprecie la existencia de actuaciones clandestinas deberá ponerlo en conocimiento del Municipio o Municipios en cuyo término se estén o realizando o se hayan realizado las mismas. Igualmente, deberán notificar a la persona o personas que consten como interesados en los registros de la entidad denunciante la comunicación a la Administración urbanística competente. La Administración Local, en colaboración con los órganos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, estará obligada a personarse en la instrucción de los procedimientos judiciales necesarios, en su caso.

2. Apreciada por los correspondientes servicios municipales la existencia o realización de una actuación clandestina, bien sea a iniciativa propia o como consecuencia de denuncia, procederán a notificar tal circunstancia a quien figure como propietario del inmueble en el catastro, ordenando la suspensión de las obras y emplazando a aquél, en el caso de que la actuación fuera en principio legalizable, para que en un plazo de dos meses presente solicitud de legalización de la referida actuación acompañada de proyecto técnico para dicha legalización. A tal efecto, se adjuntará a la notificación la información urbanística que deba tener en cuenta el propietario para la elaboración del proyecto.

El proyecto de legalización deberá comprender los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. Deberán incluir en todo caso las obras, los trabajos e instalaciones precisos para la adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y la reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

3. La Administración municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá sobre el carácter legalizable o no de la actuación.

En el caso de proceder la legalización de la actuación se seguirán los procedimientos y observarán los plazos previstos en la presente Ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables. Cuando no se presente la solicitud en el plazo establecido o a juicio del Municipio no proceda la legalización, se ordenará, si es el caso, la demolición del edificio, construcción o instalación sin más trámite.

Podrá acordarse la legalización parcial o sujeta a condición, en un plazo proporcionado, con las garantías y los requisitos previstos para las licencias parciales o sujetas a condición reguladas en el artículo 183, previa verificación de los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos a que se refiere el apartado dos de este artículo.

Deberá comunicarse al denunciante la incoación del expediente, así como la resolución que ponga fin al mismo.

4. La Administración podrá acordar en cualquier momento las siguientes medidas cautelares para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización:

a) Cuando se refieran a actos o actuaciones en curso de ejecución, su suspensión, precinto de los inmuebles y maquinaria y materiales, o, cuando éstas fueran susceptible de ello, el depósito de los mismos bajo custodia del Municipio.

b) En todo caso, la suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad, salvo que el inmueble o inmuebles tuvieran la condición legal de domicilio de personas físicas.

c) Desalojo y precinto del inmueble o inmuebles, con la misma salvedad de la letra anterior.

5. La legalización de actuaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad sancionadora en que por infracción urbanística hayan podido incurrir los propietarios, promotores, técnicos o funcionarios que hayan participado en las mismas.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicará además las indemnizaciones que procedan derivadas de la realización de la actuación clandestina y de su legalización.

Artículo 194. Actuaciones ilegales.

1. Las actuaciones ilegales estarán sujetas al procedimiento de legalización regulado en el artículo anterior, con las siguientes peculiaridades:

a) El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador.

b) En ningún caso podrán legalizarse:

1) Las actuaciones ilegales realizadas en suelo no urbanizable de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes dominio público, servicio público o en bienes comunales.

2) Las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos de suelo no urbanizable que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

2. La existencia de acto administrativo legitimador no será obstáculo para la adopción de las medidas previstas en el presente artículo. En este caso, también podrá la Administración urbanística competente adoptar las medidas cautelares previstas en el apartado 4 del artículo 193.

Cuando el acto legitimador fuera una licencia o autorización urbanística, en el trámite de formulación del correspondiente proyecto de legalización el particular podrá alegar las razones o motivos y aportar las pruebas que justifiquen la correspondiente licencia o autorización urbanística. Recibidas dichas alegaciones no podrá resolverse el procedimiento sino tras la emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Recibido el correspondiente informe, la Administración actuante resolverá sobre las alegaciones relativas a la legalidad de la respectiva licencia o autorización urbanística, y la continuación, en su caso del expediente de legalización. La tramitación del incidente de revisión no suspende la tramitación del procedimiento de legalización.

Artículo 195. Intervención de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Las actuaciones previstas en este Capítulo tienen, para los Municipios, el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable, necesariamente dotadas, por ello, de la pertinente cobertura presupuestaria. La inactividad municipal podrá dar lugar a la sustitución de la Administración municipal por la de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en los términos dispuestos en el artículo 60 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

Artículo 196. Límites de la legalización y operaciones de ejecución.

1. La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas estando en vigor el planeamiento anterior.

2. En ningún caso, la legalización podrá significar la vulneración de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en la presente Ley.

3. La Administración actuante podrá:

a) Exigir hasta un quince por ciento del precio total de las obras legalizadas o realizadas para la legalización de obras clandestinas o ilegales.

b) Dictar las correspondientes órdenes de ejecución para la realización de las obras, los trabajos y las instalaciones que deriven de la legalización de actuaciones clandestinos o ilegales. Las órdenes de ejecución se regirán por lo previsto en el artículo 191.

SECCIÓN 2ª
OPERACIONES DE RESTAURACIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 197. Operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística.

1. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística que se dispongan por razón de actuaciones clandestinas o ilegales serán determinadas en la resolución del procedimiento de legalización o en orden de ejecución adoptada al efecto.

2. En la determinación de las operaciones a que se refiere el apartado anterior deberán tenerse en cuenta los principios y valores consagrados en la presente Ley.

3. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales correrán de cuenta de los propietarios de los terrenos, inmuebles, usos o actividades, responsables de los mismos. La Administración podrá ordenar la ejecución de tales obras con los efectos previstos en el artículo 191 para las órdenes de ejecución.

4. Transcurridos cuatro años desde la terminación de las obras, los trabajos e instalaciones o el cese de los usos o las actividades clandestinos o ilegales, la Administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de las mismas.

No obstante, dichas edificaciones, instalaciones y construcciones quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier acto que implique su reforma, ampliación o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización. En este proyecto se contemplará el conjunto de medidas necesarias para la reducción o eliminación del impacto en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otros análogos. La Administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio.

5. El plazo de cuatro años a que se refiere el apartado anterior no rige para las parcelaciones que se realicen en suelo no urbanizable protegido ni para los actos de construcción, edificación o uso del suelo:

a) ejecutados sin calificación previa, cuando ésta fuera preceptiva, y comunicación previa, licencia o autorización

o contraviniendo las determinaciones de cualquiera de ellas, sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales o clasificados como suelo no urbanizable de protección ambiental por la ordenación territorial y urbanística,

b) ejecutados en dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo, o

c) que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

6. La no ejecución de las órdenes de restablecimiento de la realidad física da lugar a sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes e importe del diez por ciento del valor de la actuación clandestina o ilegal, así como el traslado del expediente de legalización al Ministerio Fiscal.

CAPÍTULO VI
INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

SECCIÓN 1ª
EL RÉGIMEN GENERAL

Artículo 198. Infracciones territoriales y urbanísticas.

1. Son infracciones muy graves:

a) Las infracciones tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales o que estén calificados como suelo no urbanizable de protección ambiental o tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubiquen en las zonas de servidumbre del mismo.

b) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico y las parcelaciones que se realicen en suelo no urbanizable protegido por planeamiento general o especial.

c) La comisión de una 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.

2. Son infracciones graves:

a) Las que constituyen incumplimiento de las normas sobre parcelación en categorías de suelo diversas de la mencionada en la letra b) del apartado anterior, o sobre uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

b) La realización de obras mayores no amparadas por licencia o, en su caso, calificación territorial o autorización correspondiente de la Administración autonómica, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.

c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

d) Los incumplimientos en materia de gestión salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

e) En todo caso, los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación territorial o autorización de la Administración competente cuando proceda.

f) La colocación de instrumentos fijos o móviles de publicidad, el vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.

g) La omisión, en las obras de construcción, edificación y urbanización, de la publicidad estática exigida por la presente Ley o de su información preceptiva, así como la inclusión en la misma de información falsa o disconforme con la ordenación territorial y urbanística.

h) La obstaculización de la labor inspectora.

i) La comisión de una 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.

3. Son infracciones leves las operaciones y actividades de relevancia territorial realizadas sin contar, o en disconformidad, con el preceptivo proyecto de urbanización, licencia, autorización o informe urbanístico y, en todo caso, cuantas infracciones tipificadas en esta Ley no tengan la consideración de graves o muy graves.

4. Incurren en responsabilidad sancionadora urbanística los miembros de las Corporaciones Locales y las autoridades con competencia en materia de ordenación territorial y urbanismo cuando otorguen o voten favorablemente el otorgamiento de licencia urbanística, autorización u otro acto legitimador de actos, actuaciones o actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística, en contra de dicha ordenación, o cuando las toleren, o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación y sanción de las infracciones urbanísticas que se definen en la presente Ley. La condición de falta muy grave, grave o leve se determinará en función de la entidad de la infracción tolerada o consentida y de sus consecuencias para el interés general.

Artículo 199. Sanciones urbanísticas.

1. Las infracciones definidas en el artículo anterior podrán sancionarse con:

a) Multa.

b) Inhabilitación para ser adjudicatario de actuaciones edificatorias o rehabilitadoras en sustitución del propietario o desarrollar actividades con relevancia urbanística.

c) Publicidad de la infracción, sanción y medidas de legalización.

d) Decomiso del beneficio.

e) Expropiación de los terrenos, edificaciones, instalaciones o construcciones resultantes de la infracción.

2. Las infracciones anteriormente tipificadas están sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: Multa de 100.000 a 1.000.000 de pesetas.

b) Infracciones graves: Multa de 1.000.001 a 25.000.000 de pesetas.

c) Infracciones muy graves: Multa desde 25.000.000 de pesetas hasta el importe que sea superior de entre los siguientes: 100.000.000 de pesetas o el ciento cincuenta por ciento del valor de las obras, trabajos o instalaciones realizados o, en su caso, del coste de reposición de los bienes y situaciones en su primitivo estado.

3. En el caso de infracciones relacionadas con la ejecución de obras urbanizadoras podrá imponerse, además de la multa que corresponde, la sanción de inhabilitación por un período de hasta tres años para la realización de este tipo de obras.

4. En cualquier caso, la Administración competente deberá ordenar la publicación en el Diario Oficial de Extremadura, y en uno de los periódicos de mayor circulación de los de la Provincia en la que se haya producido la infracción, la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquéllos que hayan sido declarados responsables del mismo.

5. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de bienes y situaciones en su primitivo estado arroje una cifra inferior a dicho beneficio, la diferencia será objeto de decomiso.

6. Sin perjuicio de las medidas señaladas en los apartados anteriores, la Administración actuante podrá expropiar los terrenos con una reducción del veinticinco por ciento de su valor en los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción propuesta o insolvencia del responsable o responsables de la infracción, así como de las infracciones referidas a operaciones de reparcelación. En este supuesto sólo podrán ser indemnizadas aquéllas obras útiles y que sean conformes con la ordenación territorial urbanística que resulte aplicable.

La propiedad del suelo pasará a ser de titularidad municipal. En el supuesto de que en la finca existan terceros adquirentes de viviendas, locales o titulares de derechos reales sobre cosa ajena, serán mantenidos en su derecho pero la Administración tendrá derecho de tanteo y retracto sobre dichas viviendas, locales o titulares de derechos, sobre la primera y sucesivas transmisiones que se den sobre dichos inmuebles. Los terrenos, locales y viviendas deberán dedicarse al patrimonio público del suelo para la promoción del alquiler en cualquiera de las modalidades de gestión previstas en la legislación general y específica de régimen jurídico y de contratación.

7. El personal dependiente de la Administración Pública que en el ejercicio de sus funciones realice o colabore en la ejecución de cualquiera de las infracciones a las que se refiere la presente Ley deberá ser sancionado de acuerdo con la legislación disciplinaria que le sea aplicable. La sanción disciplinaria se determinará de acuerdo con los criterios de graduación de la responsabilidad contenidos en la presente Ley.

Artículo 200. Sujetos responsables de las infracciones urbanísticas.

1. En las obras o usos del suelo que se ejecutan sin licencia o con inobservancia de sus condiciones o, en su caso, sin comunicación previa o autorización preceptiva, es responsable el promotor, el empresario de las obras y, en su caso, el técnico director de las mismas. También son responsables en esos casos las autoridades o funcionarios que hayan infringido las normas

en vigor en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial.

2. En las obras amparadas en un acuerdo municipal legitimador de operaciones y actividades urbanísticas, cuyo contenido u otorgamiento constituye manifiestamente una vulneración del ordenamiento territorial y urbanístico, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que ha informado favorablemente el proyecto, el Secretario de la Corporación y los fedatarios y funcionarios públicos que no hubiese advertido de la omisión del preceptivo informe técnico, y los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo o, cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción.

3. A los efectos de responsabilidad por infracciones, se considera también como promotor el propietario del suelo en el cual se comete o se ha cometido la infracción, cuando el mismo ha tenido conocimiento de las obras infractoras. Se presume, salvo prueba en contrario, que el titular del suelo tiene conocimiento de las obras infractoras cuando por cualquier acto ha cedido el uso del mismo al sujeto responsable directo de la infracción, incluida la mera tolerancia.

4. Las personas jurídicas son responsables de las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumen el coste de las medidas de reparación del orden vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

5. Si en el expediente aparecen como presuntos responsables, en el ejercicio de sus competencias en materia de policía territorial, autoridades o funcionarios municipales, la competencia para su tramitación o resolución corresponde a la autoridad municipal correspondiente. Si los presuntos responsables son autoridades o funcionarios de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la competencia corresponde al Consejero competente, salvo que se trate de autoridad de este rango, en cuyo caso lo es la Junta de Extremadura.

Artículo 201. Sanciones al personal al servicio de las Administraciones urbanísticas.

En el supuesto en el que la infracción se realizara por personal al servicio de la Administración urbanística en el ejercicio de sus funciones, no se les impondrá la sanción de multa y les será de aplicación la sanción disciplinaria procedente en función de la gravedad de la infracción cometida.

Artículo 202. Prescripción de las infracciones.

1. Las infracciones prescriben en los siguientes plazos:

a) Las muy graves a los cinco años,

b) Las graves en un plazo de tres años.

c) Las leves en un año.

2. El plazo de prescripción empezará a contar, en el caso de infracciones referidas a operaciones clandestinas, desde el momento en que se den las condiciones para que puedan ser conocidas por la Administración competente. En el resto de los supuestos, el cómputo del plazo comenzará con la terminación o cese de la operación o actividad urbanística considerada como infracción. En el caso de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a partir del cese efectivo de la misma. Se considera infracción continuada todas las infracciones reiteradas, que no hayan sido sancionadas, que respondan al mismo tipo y que se produzcan dentro del plazo de prescripción que en cada caso corresponda.

3. La prescripción de la infracción se interrumpe con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 203. Prescripción de la sanción.

1. Las sanciones impuestas por la comisión de infracciones muy graves prescriben a los cinco años, las de las graves a los tres años y las de las leves al año.

2. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la fecha de la notificación de la resolución sancionadora a los responsables.

Artículo 204. Graduación de la responsabilidad.

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción:

a) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.

c) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.

d) Realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaron perjudicados.

e) Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o cumplirlas defectuosamente.

f) Iniciación de las obras sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquél introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atenido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de obra.

g) La comisión de una infracción muy grave 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.

h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) Demostrar la falta de intencionalidad en la gravedad del daño a los intereses públicos o privados afectados por la operación o actuación ilegal.

b) Proceder a la reparación o adoptar medidas que disminuyan el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

c) Proceder a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

3. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

4. Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la multa debe imponerse, respectivamente, en su mitad superior o inferior, estableciéndose la cuantía en función de la ponderación que la Administración efectúe respecto a la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción. Las mismas reglas se observan según los casos cuando concurran alguna o ambas de las circunstancias mixtas establecidas en el apartado anterior.

Artículo 205. Determinación de la sanción.

Cuando en aplicación de los preceptos de la presente Ley se instruya expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que existe relación de causa efecto, se impondrá la sanción que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, se impondrán a los responsables de dos o más infracciones las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 206. Reglas especiales correspondientes a la determinación de la multa.

1. Las multas por infracciones se imponen con independencia de las demás medidas previstas en esta Ley.

2. Las multas que se imponen a los distintos responsables por una misma infracción tienen entre sí carácter independiente.

3. Si el promotor insta la legalización de la actuación antes de la resolución del expediente de expropiación, puede solicitar el archivo del expediente mediante el pago del veinticinco por ciento del importe de la multa propuesta en el expediente sancionador.

4. Si el restablecimiento de la realidad física alterada se ejecuta por el infractor dentro del plazo establecido al efecto, la multa se reduce en un setenta y cinco por ciento.

SECCIÓN 2ª
LAS INFRACCIONES ESPECÍFICAS EN MATERIA DE GESTIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

Artículo 207. Infracciones en materia de gestión urbanística.

1. Las obras de urbanización e implantación de servicios de carácter clandestino que se realicen en suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado, se sancionarán con multa equivalente al importe de las mismas. La cuantía mínima de estas sanciones es, en todo caso, de 500.000 pesetas. En suelo urbano o el resto del urbanizable, la sanción será del veinte al veinticinco por ciento del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de ésta, salvo que estas obras fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la sanción será del cinco por ciento del valor de la obra ejecutada.

2. El incumplimiento de los compromisos contraídos con relación al planeamiento, gestión y ejecución se sanciona con multa de 100.000 a 10.000.000 de pesetas.

3. Las entidades de conservación legalmente constituidas que incumplan la obligación de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización e instalaciones, serán sancionadas con

multa de 100.000 a 10.000.000 de pesetas. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas.

4. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en este artículo prescribirán a los dos años.

Artículo 208. Infracciones en materia de parcelación.

1. La parcelación en suelo urbano o urbanizable que contravenga lo dispuesto en la ordenación territorial y urbanística aplicable se sancionará con multa del diez al quince por ciento del valor de los terrenos afectados.

Cuando la parcelación se realice en suelo no urbanizable, se sancionará con multa del veinte al veinticinco por ciento del valor de los terrenos afectados.

2. Las parcelaciones o división de parcelas consideradas como indivisibles o que den lugar a lotes inferiores a la parcela mínima se sancionarán con multa del diez al quince por ciento del valor de los terrenos afectados en las operaciones de parcelación o división.

3. La parcelación o división de parcelas clandestina será sancionada con multa del cinco por ciento del valor de los terrenos.

4. A los efectos de lo dispuesto en los apartados anteriores se aplicará a los terrenos su valor en venta o, en su defecto, el que resulte de la legislación aplicable.

5. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en este artículo prescriben a los cinco años.

Artículo 209. Infracciones en materia de edificación.

1. Se impondrá multa del cincuenta por ciento del valor de la obra ejecutada a quienes realizan o han realizado obras de edificación en las siguientes condiciones:

a) Que no corresponden al uso del suelo en el que se ejecutan o han ejecutado.

b) Que superan la altura, superficie y volumen edificable, numero de habitantes u ocupación permitidos por el plan de ordenación urbanística o contravengan los retranqueos que prescriba.

c) Que no respeten, en suelo no urbanizable, las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 17.

d) Las que consisten en obras prohibidas por la ordenación territorial y urbanística de modernización, consolidación o aumento de volumen en edificios fuera de ordenación.

e) Cuando no han sido paralizadas las obras ilegales no obstante haberlo requerido la Administración actuante.

Para la imposición de multas a quienes realizan obras de edificación, ha de tenerse en cuenta el valor de la obra ejecutada, que se calcula en función del valor en venta del bien inmueble objeto de infracción, en relación con otros similares en características y emplazamiento, fijados por la Administración, previo informe técnico y audiencia del interesado.

2. Se sancionará con multa del cien al doscientos por ciento del valor del suelo afectado o de las obras ejecutadas a quienes realizan, con independencia de su legalización o no, en terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales, espacios naturales protegidos y sus zonas periféricas de protección, obras, instalaciones o acciones que impiden o perturban dichos usos o condiciones. Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, por estar excluidos de modo permanente y total del trafico jurídico, la multa podrá oscilar entre las 100.000 y los 10.000.000 de pesetas.

3. La alteración del uso del edificio, planta, local o dependencia a que están destinados por los planes u ordenanzas será sancionada con el veinticinco al cincuenta por ciento del valor de lo alterado.

4. Se sancionará con multa de 20.000 a 500.000 pesetas a quienes coloquen carteles de propaganda sin licencia. La sanción se graduará en función de la localización, tamaño o incidencia en el medio físico y en el entorno. La sanción se aplicará en su grado máximo cuando se incumpla la resolución de la Administración requiriendo la retirada del cartel instalado sin la pertinente autorización.

5. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en los apartados 1 a 3 de este artículo prescriben a los cuatro años y las contenidas en el apartado 4, al año.

Artículo 210. Infracciones en materia de medio ambiente cultural y natural.

1. Se sancionará con multa del doscientos al trescientos por ciento del valor de lo destruido a quienes derriben o desmonten total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de protección especial por el planeamiento, por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional.

2. Se sancionará con multa del setenta y cinco por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en

lugares inmediatos o que forman parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que infrinjan las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

3. Asimismo se sancionará con multa del setenta y cinco por ciento del valor de la obra ejecutada, las que se realicen afectando a lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o a las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y a las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, cuando la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan o desfiguren la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo e infrinjan el planeamiento vigente.

4. Las talas y los derribos de árboles que infrinjan las disposiciones de aplicación en terrenos que el plan de ordenación urbanística haya calificado como espacio boscoso, bosque forestal, arboleda que deba conservarse, proteger o cerrar, estén o no sometidos al régimen forestal especial, serán sancionadas con una multa de 10.000 a 1.000.000 de pesetas. La multa se graduará en función de la mayor o menor trascendencia que tenga la infracción en relación con el uso previsto. El propietario estará además obligado a restaurar la realidad física alterada. No podrá ser autorizada ninguna urbanización hasta que no se realice la correspondiente repoblación forestal, según el plan establecido por el órgano competente.

5. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en este artículo prescriben a los tres años.

SECCIÓN 3ª
LA COMPETENCIA Y EL PROCEDIMIENTO

Artículo 211. Las competencias.

1. La competencia para la incoación e instrucción de los procedimientos sancionadores corresponde siempre al Municipio, salvo en los supuestos de competencia concurrente a que se refiere el apartado 5 del artículo 169 y en los de sustitución concreta de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura por inactividad municipal al amparo de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley general reguladora de las Bases del Régimen Local.

2. La competencia para imponer las sanciones corresponde:

a) Para las infracciones a las que corresponda una multa de hasta 50.000.000 de pesetas, al Municipio o, en su caso, por haber incoado e instruido el procedimiento o por sustitución, la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

b) Para las infracciones a las que corresponda una multa de entre 50.000.001 y 100.000.000 de pesetas, al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

c) Para las infracciones en las que el importe de la multa exceda de 100.000.000 de pesetas, a la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 212. Procedimiento.

1. Se tramitarán simultáneamente los expedientes de legalización, restauración y de recuperación y el sancionador incoados o que proceda incoar por unos mismos hechos.

2. El importe de las multas impuestas se recauda en la forma que reglamentariamente se determine o, en su defecto, conforme al régimen jurídico general de la Administración recaudadora.

3. Los ingresos en concepto de sanciones corresponderán a la Administración que hubiere incoado e instruido el procedimiento y se destinarán al patrimonio público de suelo y actuaciones de restauración del medioambiente y del territorio.

Artículo 213. Prejudicialidad.

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se presuma que de los documentos aportados o de la propia infracción se desprenden indicios del carácter de delito o falta del hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

SECCIÓN 4ª
RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 214. Aplicación de los regímenes general y específico.

1. Los plazos de prescripción y las sanciones aplicables a las infracciones específicas contempladas en la sección segunda de

este capítulo nunca podrán ser inferiores a los que resulten de la aplicación a las mismas del régimen general contenido en la primera sección de este capítulo.

2. En lo no previsto para las infracciones específicas, se estará a lo dispuesto en el régimen general.

Artículo 215. Anulación del acto administrativo de autorización.

1. Cuando las actividades constitutivas de infracción según esta Ley se realicen al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se podrá imponer sanción alguna en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autoriza.

2. Si la anulación de la licencia u orden de ejecución es consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento del que traiga causa, no habrá lugar a la imposición de sanciones a quienes hayan actuado al amparo de dichas licencias u órdenes a no ser que fueran los promotores del plan de ordenación urbanística declarado nulo y dicha nulidad fuera consecuencia de actuaciones de los mismos.

CAPÍTULO VII

LAS MEDIDAS DE GARANTÍA Y PUBLICIDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 216. Publicidad en obras de construcción, edificación y urbanización.

1. En toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente, visible desde la vía pública e indicativo del número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.

2. La restante publicidad estática que se haga en el propio lugar de la obra no podrá contener indicación alguna ni disconforme con la ordenación territorial y urbanística pertinente, ni, en cualquier caso, susceptible de inducir a error en los adquirentes de parcelas o solares sobre las cargas de urbanización y las restantes condiciones de aplicación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Consideración legal de determinadas operaciones urbanísticas.

Forman parte del proceso de reparcelación para el cumplimiento de los principios de justa distribución de beneficios y cargas y de participación comunitaria en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística, siéndoles de aplicación, en consecuencia, todas las disposiciones relativas a la reparcelación, incluidas, en su caso, las de carácter fiscal que contemple la legislación correspondiente:

a) Las aportaciones de fincas o parcelas originarias sin urbanizar que hagan sus propietarios a los agentes urbanizadores y las agrupaciones de interés urbanístico constituidas en los términos de esta Ley para el desarrollo de la actividad de ejecución de la ordenación urbanística por gestión indirecta en el contexto de un sistema de ejecución privada.

b) La obtención, por los referidos propietarios, de solares resultantes de dicha ejecución como consecuencia de las aportaciones realizadas a la misma.

c) La obtención, por la Administración actuante en dicha actividad de ejecución, del suelo o de la cantidad en metálico equivalente a su valor que proceda por las cesiones establecidas en esta Ley o convenidas para su ejecución.

Segunda. Introducción del Euro.

1. Desde la fecha de la sustitución definitiva de la peseta por el euro, los importes establecidos en esta Ley para fijar cuantías mínimas y máximas de las sanciones y delimitar las competencias para su imposición quedarán denominados en euros, aplicándose la regla de conversión de 60 euros por cada 10.000 pesetas.

2. En todos los procedimientos sancionadores que se incoen al amparo de lo dispuesto en esta Ley desde la fecha de sustitución definitiva de la peseta por el euro, las cuantías de las multas se determinarán en euros conforme al criterio establecido en el apartado anterior. En los procedimientos ya iniciados y los terminados cuya resolución sancionadora esté pendiente de ejecución, procederá la conversión en euros de las cuantías de las multas que hayan sido comunicadas con la acusación, propuestas o incluidas en la resolución en pesetas, al tipo oficial de 1 euro por cada 166,386 pesetas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Disposiciones de inmediata aplicación.

1. Desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación inmediata y directa sus disposiciones relativas a las condiciones y los requisitos de los actos de aprovechamiento y uso del suelo no urbanizable, así como a la preceptividad de la calificación urbanística previa de los terrenos correspondientes.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, durante el primer año de vigencia de esta Ley podrán otorgarse licencias:

a) Para la edificación en terrenos en que la misma esté permitida por el planeamiento de ordenación urbanística en vigor, aún cuando dichos terrenos no reúnan las dimensiones y características exigidas para integrar unidades rústicas aptas para la edificación, siempre que el solicitante acredite fehacientemente la realización de gastos necesarios para dicho fin edificatorio con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley y la imposibilidad real de conseguir una superficie que cumpla las dimensiones de la unidad rústica apta para la edificación.

b) Para la realización de obras de reforma o ampliación en equipamientos colectivos o establecimientos industriales o dedicados a actividades terciarias preexistentes en los que, incumpliéndose alguno de los requisitos y condiciones previstos en esta Ley, concurran las siguientes circunstancias:

1º) No ser ya susceptibles de medida de protección o restablecimiento de la legalidad algunas.

2º) No exceder la ampliación prevista de la mitad de la superficie construida existente, salvo previsión ya por la autorización o licencia iniciales de una superficie mayor para ulterior fase del proceso productivo o de la actividad a que el establecimiento esté destinado.

3. Serán regularizables las actuaciones urbanizadoras clandestinas o ilegales ejecutadas en suelo no urbanizable en contradicción o al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a la Ley, sobre la base de la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable o, incluso, urbano no consolidado y la aplicación del pertinente régimen urbanístico y la ejecución de las obras oportunas.

El instrumento de planeamiento por el que se regularicen estas actuaciones deberá cumplir lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 80, salvo que el grado de consolidación por la edificación que presenten haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa.

En cualquier caso, la regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de la de obtener la preceptiva licencia para la legalización de las edificaciones.

4. Hasta que los planes de ordenación urbanística no se adapten a esta Ley, el régimen urbanístico del subsuelo será el que resulte de la ordenación por ellos establecida.

5. En tanto se produce el desarrollo reglamentario de lo dispuesto en el artículo 74 de esta Ley, se estará a lo establecido en el anexo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2.159/78, de 23 de junio, con las adaptaciones a la normativa sectorial que sean pertinentes, a fin de dimensionar las reservas dotacionales de uso escolar.

Segunda. Planes e instrumentos existentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley.

1. Todos los planes de ordenación urbanística y los instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley y que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En el caso del planeamiento municipal, previamente a la programación de actuaciones urbanizadoras, los Municipios procurarán promover la ordenación detallada de las mismas o, como mínimo, la formulación de bases orientativas que permitan definir los criterios municipales que dirijan su desarrollo.

No obstante, los particulares podrán promover Planes Parciales de Ordenación integrados en una alternativa técnica de Programa de Ejecución o Planes Especiales de Ordenación que acompañen a una iniciativa de Actuación de Rehabilitación Integrada de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

2. Los Planes y Normas vigentes en la actualidad se adaptarán a lo dispuesto en esta Ley, para lo que los Municipios podrán interesar de los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura la homologación de aquellos con el contenido de la nueva regulación.

En cualquier caso, los Municipios de población de derecho superior a los 10.000 habitantes, dentro del año siguiente a la entrada en vigor de la Ley, deberán remitir las propuestas de adaptación, o solicitud de homologación en su caso, al órgano urbanístico competente de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que deberá valorar la adecuación de las propuestas a las exigencias del artículo 70 del presente texto y emitir la procedente resolución. Si las propuestas de adaptación no fueran remitidas para su aprobación dentro del plazo indicado, la Consejería competente procederá a redactarla y tramitarla de oficio.

Entre tanto no se produzca tal aprobación, y a los efectos del ejercicio de las competencias y facultades para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico determinadas en la presente Ley, se entenderá homologada la ordenación estructural con la Estructura General y Orgánica definida en los Planes y Normas vigentes de los Municipios de población de derecho superior a los 10.000 habitantes.

3. La aprobación de Planes Parciales o Especiales de Ordenación que modifiquen determinaciones de los Planes Generales Municipales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requerirá la homologación del ámbito o sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente en el procedimiento de aprobación de dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos y las determinaciones requeridos a tal fin.

Tercera. Planes e instrumentos en curso de ejecución.

1. Los planes de ordenación urbanística y restantes instrumentos comprendidos en el apartado uno de la disposición transitoria anterior que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran, además, en situación legal y real de ejecución, podrán continuar ejecutándose, hasta la completa materialización de sus previsiones y salvo que se declare el incumplimiento de éstas, conforme a la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general y autonómica, vigente en el referido momento.

2. El incumplimiento previsto en el apartado anterior se declarará previo procedimiento en el que se oirá a todos los interesados, cuya resolución determinará la caducidad del plan o instrumento correspondiente, que dejará de legitimar la actividad de ejecución.

Cuarta. Planes e instrumentos en curso de aprobación en el momento de entrada en vigor de esta Ley.

1. Los procedimientos relativos a los planes de ordenación urbanística y restantes instrumentos formulados para su desarrollo o ejecución en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, haya recaído ya aprobación inicial, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenida en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general y autonómica, vigente en el referido momento.

2. Las determinaciones de los planes de ordenación urbanística y restantes instrumentos a que se refiere el apartado anterior deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

Quinta. Restantes planes e instrumentos.

Los procedimientos relativos a los planes de ordenación urbanística y restantes instrumentos formulados para su desarrollo o ejecución en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo a que se refiere el apartado uno de la disposición transitoria anterior deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con arreglo al régimen de competencias y el contenido prescrito en esta Ley.

Sexta. Adaptación de los planes e instrumentos a esta Ley.

No obstante lo dispuesto en las disposiciones transitorias anteriores, las personas o entidades habilitadas o competentes para formular o, en su caso, ejecutar los planes de ordenación urbanística e instrumentos pertinentes para su desarrollo o ejecución, podrán promover su adaptación a esta Ley desde el momento de entrada en vigor de la misma, con independencia del grado de tramitación o ejecución en que aquéllos se encuentren.

Séptima. Conservación de urbanizaciones.

Las obras y los 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 161.

Octava. Legislación transitoriamente aplicable con carácter supletorio.

1. La presente Ley desplaza íntegramente la aplicación en el territorio de Extremadura de los preceptos vigentes del Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como de los Reales Decretos-Leyes 3/1980, de 14 de marzo, sobre promoción del suelo y agilización de la gestión urbanística, y 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes Generales de Ordenación.

2. Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final, 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 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) El Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

c) El Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

d) El Decreto 1.006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.

e) El Real Decreto 1.169/1978, 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 de ella dependientes.

Novena. Aplicación transitoria del Reglamento de Fomento de la Vivienda a los Proyectos de Interés Regional para actuaciones de vivienda.

Mientras no entre en vigor el Decreto a que se remite el apartado 3 del artículo 61 de la presente Ley, los Proyectos relativos a actuaciones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública regulados en los artículos 20 a 25 del Decreto 109/1996, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Fomento de la Vivienda, podrán tramitarse y aprobarse conforme a la presente Ley como Proyectos de Interés Regional, con los efectos propios de éstos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

1. Quedan derogados:

a) La Ley 13/1997, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

b) El 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.

c) El Título I y preceptos concordantes en lo relativo a los expedientes de reclasificación del suelo, de la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura.

d) El Título II y preceptos concordantes en lo relativo a los expedientes de reclasificación de suelo, del Decreto 109/1996, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda de Extremadura, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria novena de la presente Ley.

e) El 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.

f) El 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.

g) El 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.

h) Las demás disposiciones de carácter general que se opongan a lo establecido en esta Ley.

2. Sigue vigente a la entrada en vigor de esta Ley, en lo que sea compatible con la misma, el 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.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. Habilitación reglamentaria y modificación de la cuantía de las multas.

1. Se habilita a la Junta de Extremadura para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo de la presente Ley y para actualizar la cuantía de las multas en ella previstas.

2. Transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta Ley o de la última actualización reglamentaria a que se refiere el apartado anterior, los importes de las multas se actualizarán automáticamente por aplicación del índice de precios de la construcción.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos que sea de aplicación esta Ley, que cooperen a su cumplimiento y a los Tribunales y Autoridades que corresponda la hagan cumplir.

Mérida, 14 de diciembre de 2001.

El Presidente de la Junta de Extremadura
JUAN CARLOS RODRÍGUEZ IBARRA