LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA A TRAVÉS DE 756 PREGUNTAS Y RESPUESTAS

© Antonio Cano Murcia. Abogado
© Cano Murcia & Muñoz Abogados, SLP

ÍNDICE ANALÍTICO A LAS PREGUNTAS.

A

Acción pública: 52

Actas de inspección: 551

Actividad de ordenación del territorio: 4, 8 y 10

Actividad urbanística: 4,6, 8, 9 y 10

Actos reglados: 501

Actuaciones de mejora urbana: 109 a 112, 114

Actuaciones de reforma interior: 115 a 118

Actuaciones de transformación urbanística: 42, 43, 69, 96, 98, 100 a 102, 132, 277, 400, 402, 689

Actuaciones edificatorias: 474, 479

Actuaciones extraordinarias en suelo rústico: 84, 88 a 90

Actuaciones ordinarias en suelo rústico: 80, 82

Actuaciones territoriales y urbanísticas: 97, 99, 278, 401

Acumulación de sanciones: 632

Adquisición de terrenos: 420

Agente urbanizador: 314, 315, 380

Aprobación definitiva: 234 a 236 252, 253

Aprobación inicial: 225, 226, 242 a 244, 698, 699

Aprovechamiento: 33, 34, 66, 105, 107, 108, 309 a 313

Áreas de gestión integrada: 428, 430

Área de reparto: 103 a 108

Áreas de tanteo y retracto: 469, 473

Asimilado a fuera de ordenación: 654 a 663

Avance: 219 a 221

C

Caducidad de la licencia: 512, 513

Cartel informativo de obra: 518

Catálogos: 139, 140, 203, 247

Comisiones Provinciales de Valoraciones: 675 a 679

Compañías suministradoras: Véase empresas suministradoras

Competencia: 147, 207, 210, 211, 273, 280

Comunicación previa: 491, 495, 497, 585

Consejo Consultivo: 268

Conservación obras de urbanización: 335 a 339

Conservación y rehabilitación: 520 a 530

Consulta: 43, 44, 51, 215 a 218, 323

Consulta pública: Véase consulta

Contenido urbanístico de la propiedad: 69, 70, 72, 73, 76

Convenios interadministrativos: 23, 24

Convenios urbanísticos: 27 a 39

Cuotas de urbanización: 284, 359

D

Declaración de obra nueva: 681, 682

Declaración responsable: 490, 492 a 497, 514, 585, 586, 589, 590, 623

Decomiso: 620, 621, 643

Depósito: 249, 436

Derecho de propiedad: 65, 71

Derecho de superficie: 464, 465

Derechos de tanteo y retracto: 466 a 473

Directrices: 14, 179

Discrepancia: 128, 184

Duración de las licencias: 508 a 510

E

Edificabilidad: 65

Edificaciones irregulares: 517, 656, 666 a 668

Edificaciones terminadas: 694 a 696

Efectos y vigencia de los instrumentos de ordenación territorial: 165 a 174

Ejecución asistemática: 278, 279, 397 a 401

Ejecución de las obras de edificación: 474 a 484

Ejecución por sustitución: 482, 484

Ejecución urbanística: 276, 280, 475, 670

Empresa urbanizadora: 283, 370, 406

Empresas suministradoras: 419, 515, 516, 574

Entidad de Urbanización: 403, 406, 407

Entidad urbanística colaboradora: 367, 680

Entrada en vigor: 2556, 261, 683 a 686, 688, 698, 699, 701, 703

Errores aritméticos: 269

Estudio Ambiental: 226, 233

Estudios de Detalle: 201, 202, 213

Estudios de Ordenación: 104, 196

Evaluación ambiental estratégica: 185, 225

Expropiación por razón de urbanismo: 431 a 447

F

Fuera de ordenación: 259

Función pública: 4 a 6

G

Gastos de urbanización: 391 a 395

Georreferenciación: 291, 506

H

Hábitat rural: 63, 94, 95, 279, 673

I

Incidencia supralocal: 2, 165, 166

Indemnizaciones: 20, 21 541

Información pública: 36, 155, 222, 226, 231, 232, 243, 301

Informes: 208, 212 a 214, 227 a 230, 233, 290, 322, 486, 493, 505, 559 a 561, 670.

Informes sectoriales: 227 a 230, 322

Iniciativa privada: 240 a 242, 245, 246

Innovación: 165, 166, 210, 264, 265

Inspección autonómica: 553

Inspección técnica de construcciones y edificaciones: 531

Instrumentos de ordenación territorial y urbanística: 12 a 15, 17, 20, 21, 126 a 128, 137, 138, 172, 173, 176, 177, 185, 198, 210, 234, 248 a 263, 255, 256, 260, 261, 264, 265, 270, 273, 318, 319, 397, 461.

Instrumentos de ordenación urbanística: (Véase instrumentos de ordenación territorial y urbanística)

Interés supralocal: (Véase incidencia supralocal)

Intervención administrativa sobre la actividad de edificación: 485 a 519

Invalidez: 17 a 19

J

Junta de Compensación: 357, 359, 360, 265 a 368, 370 a 374, 377 a 380, 420.

Justiprecio: 439, 440, 443

Licencia de obras por fases: 507

Licencia urbanística municipal: 485, 497 a 506, 510 a 512, 558

L

Litoral: 129 a 132, 134, 135, 697

M

Malla urbana: 56, 57

Medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares: 654 a 668

Medidas provisionales: 570, 581

Modificación: 173, 267, 348

Multas coercitivas: 525, 573

Municipios sin planeamiento general: 700

N

Normas: 13, 209, 629, 688, 698, 699, 710

Normas Directoras: 209

Notificación: 242,243, 304, 325, 351, 364, 484, 504, 513, 557, 564

Notaría: 46 a 50

Núcleos rurales tradicionales: 58

Nueva urbanización: 119, 121 a 123, 133, 344

O

Obras de urbanización: 287, 329, 330, 332 a 338, 399, 414

Obras ordinarias: 415,

Obras y usos provisionales: 257, 258

Ocupación directa: 416 a 418, 422 a 425, 427

Ocupación temporal: 426

Ordenación del territorio: 5, 8, 124, 127, 164

Ordenación territorial. (Véase Ordenación territorial y urbanística)

Ordenación Territorial y Urbanística. 3,7,12 a 15, 17, 20,21, 125, 126, 128, 132, 137 172, 173, 461, 542, 545, 555, 572, 575, 580, 585, 592, 598, 652,

Ordenación urbanística. (Véase Ordenación territorial y urbanística)

Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización: 204 a 208

P

Paisaje: 136 a 140

Patrimonio municipal del suelo: 457, 458

Patrimonios públicos de suelo: 448, 449, 453 a 456, 459, 461

Plan de Ordenación Intermunicipal: 188, 189

Plan Especial de Regeneración Urbana Integral: 429

Planes Especiales: 197 a 200, 664

Plan General de Ordenación Municipal: 186, 187, 190

Planes de Ordenación Urbana: 191, 193

Planes de Reforma Interior: 104, 195

Planes Parciales de Ordenación: 104, 194

Parcela: 46, 59, 288, 310, 311, 477, 480

Parcelación urbanística: 288 a 292, 296, 297

Participación ciudadana: 40, 45

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía: 141 a 148

Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio: 160 a 162

Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional: 149 a 155

Plazos: 43, 44, 89, 214, 218, 226, 228, 237 a 239, 241, 243, 245, 246, 293, 294, 303 a 306, 324, 350, 351, 363, 382, 410, 417, 470, 477, 480, 503, 504, 508 a 511, 534, 557, 562, 565, 568, 588, 639, 651, 701, 702, 703, 704.

Potestad inspectora: 545 a 553

Prestación compensatoria: 90 a 93

Programas Coordinados para la gestión territorial: 157 a 159

Propiedad horizontal: 308

Prórroga de la licencia: 510

Proyecto de distribución de cargas: 405, 408 a 410

Proyecto de reparcelación: 303 a 306, 372 a 376, 396

Proyecto de urbanización: 317, 318, 320 a 329, 409

Publicación: Véase publicidad

Publicidad: 51, 248, 250 a 254, 519

R

Recepción obras de urbanización: 318, 330 a 337

Recomendaciones: 15

Régimen sancionador: 598 a 653

Registro de la Propiedad: 64, 421, 427, 452, 473, 537, 596, 663

Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas: 481

Reparcelación: 298 a 307, 372 a 376, 396

Reservas de suelo: Véase reservas de terreno

Reservas de terreno: 459, 460, 462, 463

Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística: 554 a 597

Revisión: 20, 21, 172, 174, 266, 581, 693

Ruina inminente: 539 a 541

Ruina urbanística: 532 a 538

S

Sanciones accesorias: 611 a 613

Sede electrónica: 250

Sistema de información territorial y urbanística: 53, 54

Sistemas de actuación: 353 a 356, 361, 362, 363 a 365, 385, 388, 393, 396

Sistema de compensación: 358, 362, 381 a 384

Sistema de cooperación: 388 a 390, 393, 396

Sistema de expropiación: 385 a 387

Sistemas generales: 286, 309, 345, 401, 413 a 416, 418, 421 a 424, 427, 669

Sistemas locales: 309, 401, 412 a 416, 418, 421 a 424, 427, 669

Solar: 46, 59 a 61, 310, 338, 477, 480, 481

Subsanación de deficiencias sustanciales: 237

Subsuelo: 66, 183, 290, 291, 313

Suelo rústico: 62, 64, 74 a 90, 119, 120, 187, 297, 344, 468, 479, 568

Suelo urbano: 56, 58, 60, 72, 73, 122, 187, 441, 475

Suspender: Véase suspensión

Suspensión: 165, 166, 223, 224, 511

T

Tasación conjunta: 435

Textos refundidos: 270 a 275

U

Unidades de ejecución: 341 a 348, 350 a 352, 416, 420

V

Vías pecuarias: 671 a 674

Vigencia:171, 260, 687

Visitas de inspección: 550, 552

Vivienda protegida: 181, 182

Viviendas unifamiliares aisladas: 85

Z

Zonas verdes: 180

LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA A TRAVÉS DE 756 PREGUNTAS Y RESPUESTAS.

© Antonio Cano Murcia. Abogado
© Cano Murcia & Muñoz Abogados, SLP

PREGUNTAS SOBRE DISPOSICIONES PRELIMINARES

1.- ¿Cuál es el objeto de la LISTA?

La **regulación** de la **ordenación del territorio y el urbanismo** en la Comunidad Autónoma de Andalucía. (Art. 1.1)

* Correspondencia con LOUA

*Art. 1: La presente Ley tiene por objeto la **regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo**, incluidos el subsuelo y el vuelo, en la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

* Correspondencia con LOT

*Art. 1.1: La presente Ley tiene por objeto la **regulación de los instrumentos y procedimientos** necesarios para el ejercicio por la Junta de Andalucía de su competencia en **Ordenación del Territorio**.*

* Normas a tener en cuenta

Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía. (EAU)

*Art. 56. 1. Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva **en materia de vivienda**, que incluye en todo caso:*

*a) **La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda**; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.*

b) La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito.

2. Asimismo, corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia sobre las condiciones de los edificios para la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, radiodifusión,

telefonía básica y otros servicios por cable, respetando la legislación del Estado en materia de telecomunicaciones.

3. Corresponde a la Comunidad Autónoma la ***competencia exclusiva en materia de urbanismo****, que incluye, en todo caso, la regulación del régimen urbanístico del suelo; la regulación del régimen jurídico de la propiedad del suelo, respetando las condiciones básicas que el Estado establece para garantizar la igualdad del ejercicio del derecho a la propiedad; el establecimiento y la regulación de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística; la política de suelo y vivienda, la regulación de los patrimonios públicos de suelo y vivienda y el régimen de la intervención administrativa en la edificación, la urbanización y el uso del suelo y el subsuelo; y la protección de la legalidad urbanística, que incluye en todo caso la inspección urbanística, las órdenes de suspensión de obras y licencias, las medidas de restauración de la legalidad física alterada, así como la disciplina urbanística.*

4. Asimismo, corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia compartida en materia de derecho de reversión en las expropiaciones urbanísticas, en el marco de la legislación estatal.

5. Corresponde a la Comunidad Autónoma la ***competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio****, que incluye en todo caso el establecimiento y regulación de las directrices y figuras de planeamiento territorial, las previsiones sobre emplazamientos de infraestructuras y equipamientos, la promoción del equilibrio territorial y la adecuada protección ambiental.*

6. Corresponde a la ***Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del litoral****, respetando el régimen general del dominio público, la competencia exclusiva, que incluye en todo caso: el establecimiento y la regulación de los planes territoriales de ordenación y uso del litoral y de las playas, así como la regulación del procedimiento de tramitación y aprobación de estos instrumentos y planes; la gestión de los títulos de ocupación y uso del dominio público marítimo-terrestre, especialmente el otorgamiento de autorizaciones y concesiones y, en todo caso, las concesiones de obras fijas en el mar, respetando las excepciones que puedan establecerse por motivos medioambientales en las aguas costeras interiores y de transición; la regulación y la gestión del régimen económico-financiero del dominio público marítimo-terrestre en los términos previstos por la legislación general; la ejecución de obras y actuaciones en el litoral andaluz cuando no sean de interés general. Corresponde también a la Comunidad Autónoma la ejecución y la gestión de las obras de interés general situadas en el litoral andaluz, de acuerdo con lo establecido en el apartado 8 del presente artículo.*

7. Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de planificación, construcción y financiación de las ***obras públicas*** *en el ámbito de la Comunidad, siempre que no estén declaradas de interés general por el Estado.*

**** JURISPRUDENCIA***

STC 11/9/2014.- Aclarado este punto, procede ya examinar nuestra doctrina sobre el alcance de las reglas de los arts. 148.1.3ª y 149.1ª, 13ª, 18ª y 23ª CE. Conviene comenzar por recordar, tal y como dijimos en nuestra STC 61/1997, de 20 de marzo (FJ 5), en relación con los arts. 148 y 149 CE, **que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de "ordenación del territorio, urbanismo y vivienda"**. Tal es lo que acontece con las Comunidades Autónomas recurrentes, que tienen atribuida, estatutariamente, esa competencia con ese alcance. También es pertinente recordar, como matizamos en la STC 61/1997, FJ 5, que esta exclusividad competencial "no autoriza a desconocer la que, con el mismo carácter, viene reservada al Estado por virtud del art. 149.1.1ª CE), tal como han precisado las SSTC 56/1986 (fundamento jurídico 3º), referida al urbanismo, y 149/1991 (fundamento jurídico 1ºB), relativa a ordenación del territorio", **por lo que "la competencia autonómica en materia de urbanismo ha de coexistir con aquélla que el Estado ostenta** en virtud del art. 149.1.1ª CE, en cuyo ejercicio puede condicionar, lícitamente, la competencia de las Comunidades Autónomas sobre el mencionado sector material". Y, en este sentido, hay que tener presente "que, junto a la atribución de la competencia urbanística a las Comunidades Autónomas, el art. 149.1.1ª CE reconoce al Estado la competencia, también exclusiva, sobre las condiciones básicas de ejercicio de los derechos constitucionales o la legislación sobre expropiación forzosa, o el sistema de responsabilidad o el procedimiento administrativo común" (STC 61/1997, FJ 6) (EDJ 1997/860). En

consecuencia, **no debe olvidarse que "la competencia autonómica exclusiva sobre urbanismo ha de integrarse sistemáticamente con aquellas otras estatales que, si bien en modo alguno podrían legitimar una regulación general del entero régimen jurídico del suelo, pueden propiciar, sin embargo, que se afecte puntualmente a la materia urbanística**" (STC 61/1997, FJ 6).

2.- ¿Qué actuaciones tienen incidencia supralocal?

Según el art. 2.1, tienen incidencia supralocal **las actuaciones que afecten** a:

a) El sistema de asentamientos.

b) Las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes.

c) Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones.

d) Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.

e)Las actividades económicas de interés supralocal.

f) El uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, y en especial cuando afecte a los suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial y a los suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley.

3.- ¿Los fines de la ordenación territorial y urbanística, son los mismos?

No. El art. 3 **distingue claramente entre fines de la ordenación territ**orial (art. 3.1) y de la **ordenación urbanística** (art. 3.2)

Art. 3.1. Son **fines de la ordenación territorial:**

a) **Favorecer** la consolidación de un territorio equilibrado, cohesionado y sostenible respetando la diversidad interna de la región y contribuyendo a la reducción de las desigualdades entre la población andaluza.

b) **Propiciar** la articulación territorial interna y con el exterior de la Comunidad Autónoma de Andalucía a través del sistema intermodal de transportes y sistema de telecomunicaciones.

c) **Garantizar** una distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo armonizada con el desarrollo socioeconómico, las potencialidades existentes en el territorio y la preservación de los recursos naturales y culturales.

d) **Consolidar** un sistema de ciudades funcional y territorialmente equilibrado como base para la competitividad de Andalucía, su desarrollo y el acceso a los equipamientos, dotaciones, recursos y servicios en condiciones de igualdad para el conjunto de la ciudadanía, teniendo en cuenta la diversidad de los municipios andaluces según su localización y las necesidades socioeconómicas y de vivienda de cada uno de ellos.

e) **Contribuir** a la mitigación y reversión del cambio climático, así como a la adaptación del territorio a las nuevas condiciones que de este se derivan.

f) **Regular, integrar y armonizar** las actuaciones públicas y privadas con incidencia en la ordenación del territorio.

Art. 3.2. Son **fines de la ordenación urbanística**:

a) **Conseguir** un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios, y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.

b) **Vincular** los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.

c) **Delimitar** el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.

d) **Asegurar** la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

e) **Integrar** el principio de igualdad de género teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

f) **Atender** a los principios de accesibilidad universal.

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

Art. 3.1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.

b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.

d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.

f) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

h) Integrar el principio, reconocido en el art. 14 de la Constitución Española y en el art. 14 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, en la planificación de la actividad urbanística.

* Correspondencia con LOT

Artículo 2. 1. La Ordenación del Territorio tiene por objetivo contribuir a la cohesión e integración de la Comunidad Autónoma y a su desarrollo equilibrado.

2. Son objetivos específicos de esta materia:

a) La articulación territorial interna y con el exterior de la Comunidad Autónoma.

b) La distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizada con el desarrollo socioeconómico, las potencialidades existentes en el territorio y la protección de la naturaleza y del patrimonio histórico y cultural.

** JURISPRUDENCIA*

- STSJ Andalucía (Málaga) (Contencioso), sec. 3ª, S 02-10-2015, nº 2219/2015, rec. 450/2012.- Como ya se declaró en la sentencia de esta misma Sala de fecha 21 de junio de 2012 (rec. 759/10) que ninguna objeción plantea a la Sala la adecuación de dicho mecanismo al ordenamiento jurídico, que, desde luego, concibe como **finalidad de la actividad urbanística** la consecución de un "...desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio...", subordinando "...los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley...", así como la delimitación del "...contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilizada pública...", entre otras, todo ello, según el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, **finalidades que, sin duda, pueden obtenerse en determinados supuestos mediante la conservación o integración en el modelo de ciudad de construcciones, instalaciones o, incluso, actuaciones de urbanización que se hayan podido llevar a cabo irregularmente**, y ello según puede verse expresamente en determinadas declaraciones legales, como las que, en definitiva, reconocen derechos a los ciudadanos en virtud de la realidad fáctica existente y, entre ellas, las contenidas básicamente en el citado artículo 45 de la citada Ley 7/2002 sobre la misma concepción del suelo urbano y, más concretamente, del fenómeno de la consolidación urbanística ajena a los procesos de urbanización legalmente previstos, o las recogidas por el artículo 17.2 de la Ley 7/2002 sobre la exención de cumplimiento de estándares y reglas sustantivas en determinados supuestos.

- STSJ Andalucía (Málaga) (Contencioso), sec. 1ª, S 26-03-2018, nº 612/2018, rec. 514/2016.- Pues bien, **uno de los fines de la actividad urbanística no es otro que el de garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo, formando parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo**, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, el deber de contribuir, en los términos legalmente previstos, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento, **cediendo obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones** (tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo) **y procediendo a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a la ejecución material del mismo**, conforme previenen los artículos 3.1.f) y 51.1, apartados A.b) y C.f) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en lo sucesivo), deber este último de cuya efectiva cumplimentación, de hecho, se hace depender el derecho edificatorio mismo, exigiendo el artículo 55.1 del mismo Cuerpo legal la firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística -cuando dicha distribución, claro está, resulte necesaria- para la autorización de los actos de construcción, edificación e instalación en parcelas.

4.- ¿Se puede considerar que la actividad de ordenación y urbanística es una función pública?

Sí. Así lo reconoce expresamente el art. 3.3 y 4

Art. 3.3. La **actividad de ordenación del territorio** es una función pública que corresponde a la **Comunidad Autónoma**.

Art. 3.4. La **actividad urbanística** es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a **los Municipios**, sin perjuicio de las competencias que, por esta Ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma.

* Correspondencia con LOUA

Art. 2.1. La actividad urbanística es una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno.

* Correspondencia con LOT

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS: La Ordenación del Territorio constituye por tanto una función pública destinada a establecer una conformación física del territorio acorde con las necesidades de la sociedad

5.- ¿Qué contenido tiene la actividad de ordenación del territorio como función pública?

Se recoge en el art. 3.3, y es el siguiente:

a) **Establecer** el modelo territorial y los objetivos territoriales en la Comunidad Autónoma de Andalucía en función del ámbito de actuación y de los diferentes sectores de actividad, incluyendo la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley.

b) **Coordinar** las actuaciones públicas y privadas con incidencia en la ordenación del territorio.

c) **Llevar a cabo** actuaciones tendentes a mejorar la cohesión territorial y a desarrollar de forma sostenible el territorio de la Comunidad Autónoma.

d) **Identificar** los servicios y funciones ecosistémicas de los territorios para garantizar su funcionamiento y los sistemas productivos.

e) **Evaluar** las necesidades de la sociedad y la capacidad de acogida del territorio, plateando alternativas de ordenación que permitan cumplir con los fines de la ordenación territorial.

f) **Definir** los instrumentos de gestión necesarios para alcanzar los objetivos territoriales.

g) La **disciplina territorial**, incluyendo la inspección, el restablecimiento de la legalidad y la sanción de las infracciones de la ordenación territorial.

h) **Cualquier otro** que se considere necesario para la efectividad de los fines de la ordenación territorial.

** Ver correspondencia con LOUA y LOT de la pregunta 4.*

6.- ¿Qué contenido tiene la actividad urbanística como función pública?

Se recoge en el art. 3.4 y es el siguiente:

a) La **ordenación, organización, dirección y control** de la ocupación y utilización del suelo, incluyendo la definición del modelo de ciudad y la tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en esta ley.

b) **La incorporación** en todos los instrumentos de ordenación y en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística de los objetivos de sostenibilidad social, ambiental y económica que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la eficiencia energética, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y paisajística de los municipios de Andalucía.

c) **La transformación** del suelo urbano mediante la regeneración y renovación de los tejidos urbanos y la urbanización del suelo rústico de manera sostenible y justificada, incluyendo la determinación de la forma de gestión, y el control y la supervisión de su ejecución.

d) **La regulación e intervención** en el mercado del suelo y de la vivienda a través de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las áreas delimitadas a tal efecto, la promoción de vivienda protegida, así como el fomento de la rehabilitación y la reutilización de los edificios y la culminación de los actuales desarrollos.

e) **La disciplina urbanística**, incluyendo la inspección, el restablecimiento de la legalidad y la sanción de las infracciones de la ordenación urbanística.

f) **La protección** del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural y natural.

g) **Cualquier otro** que se considere necesario para la efectividad de los fines de la ordenación urbanística.

** Ver correspondencia con LOUA y LOT de la pregunta 4.*

7.- ¿Qué principios son los que informarán la ordenación territorial y urbanística?

Los principios rectores de la política social y económica establecidos en los **artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española** y los objetivos básicos contemplados en el **artículo 10 del Estatuto de Autonomía para Andalucía** (art. 3.5.)

* Correspondencia con LOUA

Art. 2.3. La ordenación urbanística se rige, en el marco y de acuerdo con esta Ley, por los principios rectores de la política social y económica establecidos en los arts. 45, 46 y 47 de la Constitución Española y los objetivos básicos contemplados en el art. 12.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

* Correspondencia con LOT

Art. 3. La actuación de las Administraciones Públicas se regirá a efectos de esta Ley por los principios de planificación, participación, cooperación y coordinación, y garantizará la plena aplicación y efectividad de los instrumentos y procedimientos en ella establecidos, sin perjuicio del respeto a las competencias atribuidas a cada una de ellas.

8. ¿A quién corresponde la actividad de ordenación del territorio?

A la **Comunidad Autónoma de Andalucía** (Art. 3.3)

* Correspondencia con LOT

Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto la regulación de los instrumentos y procedimientos necesarios para el ejercicio por la Junta de Andalucía de su competencia en Ordenación del Territorio.

9.- ¿A quién corresponde la actividad urbanística?

A los municipios, sin perjuicio de las competencias que se le asignan específicamente a la Comunidad Autónoma. (art. 3.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 2.1. La actividad urbanística es una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno.

La actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio.

En ejecución de esta Ley y en las respectivas esferas de competencia que ella les asigna, la actividad urbanística corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a los municipios.

- Normas a tener en cuenta

LRBRL.- Art 25.2

El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

- LALA: Art. 9

Los municipios andaluces tienen las siguientes competencias propias:

1. Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, que incluye:

a) Elaboración, tramitación y aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento general.

b) Elaboración, tramitación y aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, así como de las innovaciones de la ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural.

c) Aprobación de los proyectos de actuación para actuaciones en suelo no urbanizable.

d) Otorgamiento de las licencias urbanísticas y declaraciones de innecesariedad.

e) Inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.

f) Elaboración y aprobación de los planes municipales de inspección urbanística.

g) Protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

h) Procedimiento sancionador derivado de las infracciones urbanísticas.

10.- ¿Qué carácter tienen los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística?

Los principios generales de la ordenación tienen **carácter informador** para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos. (art. 4.1.)

* Correspondencia con LOT

Art. 3. La actuación de las Administraciones Públicas se regirá a efectos de esta Ley por los principios de planificación, participación, cooperación y coordinación, y garantizará la plena aplicación y efectividad de los instrumentos y procedimientos en ella establecidos, sin perjuicio del respeto a las competencias atribuidas a cada una de ellas.

11.- ¿A qué principios deberán ajustarse las actuaciones territoriales y urbanísticas?

Al principio de **desarrollo sostenib**le y a los siguientes **principios generales** de ordenación: (art. 4.2.)

a) **Viabilidad social**: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el **interés general** y dimensionada en función de la **demanda racionalmente previsible**, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarias y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

b) **Viabilidad ambiental y paisajística**: la ordenación propuesta deberá justificar el **respeto y protección al medio ambiente**, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) **Ocupación sostenible del suelo**: se deberá promover la **ocupación racional del suelo** como recurso natural no renovable, **fomentando el modelo de ciudad compacta** mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente **culminación de las actuaciones urbanísticas** y de transformación urbanística **ya iniciadas** frente a los nuevos desarrollos.

d) **Utilización racional de los recursos naturales y eficiencia energética**: las actuaciones serán compatibles con **una gestión sostenible e** integral de los recursos naturales, en especial de los **recursos hídricos,** y se basarán en criterios de eficiencia energética, con preferencia del uso de **energías renovables** y la valorización de los residuos.

e) **Resiliencia**: capacidad de la ciudad para **resistir una amenaza** y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) **Viabilidad económica**: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán **justificar que disponen de los recursos**

económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

g) **Gobernanza en la toma de decisiones**: en la planificación territorial y urbanística **se fomentará la cooperación** entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

* Correspondencia con LOUA

Art. 2.3. La ordenación urbanística se rige, en el marco y de acuerdo con esta Ley, por los principios rectores de la política social y económica establecidos en los arts. 45, 46 y 47 de la Constitución Española y los objetivos básicos contemplados en el art. 12.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

** Ver correspondencia con LOT de la pregunta anterior.*

12.- ¿Las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, que carácter pueden tener?

Según el art. 5.1, revisten el carácter de **Normas, Directrices o Recomendaciones.**

* Correspondencia con LOT

Art. 21.1.- Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio podrán tener el carácter de Normas, Directrices o Recomendaciones Territoriales.

13.- ¿Qué son las Normas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística?

Las Normas son **determinaciones vinculantes de aplicación directa e inmediata** a los terrenos sobre las que incidan. Las Normas de la ordenación del territorio **prevalecerán** sobre las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística. (art. 5.1 a)

* Correspondencia con LOT

Art. 21.2. Las normas son determinaciones de aplicación directa vinculantes para las Administraciones Públicas y para los particulares, en los suelos urbanizables y no urbanizables.

14.- ¿Qué son las Directrices de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística?

Las Directrices son **determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines**. Con sujeción a ellas, se establecerán las medidas concretas en los instrumentos de ordenación y en las actuaciones que en los mismos se contemplen para la consecución de dichos fines. (art. 5.1.b)

* Correspondencia con LOT

Art. 21.3. Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Con sujeción a

ellas, los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines.

15.- ¿Qué son las Recomendaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística?

Las Recomendaciones son **determinaciones de carácter indicativo**. En caso de apartarse de ellas, deberá justificarse de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los principios generales y objetivos establecidos en esta Ley. (art. 5.1 c)

* Correspondencia con LOT

Art. 21.4. Las recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos de la Ordenación del Territorio.

16.- ¿Han de adaptarse las construcciones, edificaciones o instalaciones a su entorno?

El art. 6.2 b) dispone que las construcciones, edificaciones o instalaciones deberán ser **adecuadas y proporcionadas al uso** al que se destinen y presentar características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican, especialmente cuando se sitúen en espacios naturales protegidos o en el entorno de bienes del patrimonio histórico.

* Correspondencia con LOUA

Art. 2. 1. La actividad urbanística es una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno.

17.- ¿Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cuándo son inválidos?

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística estarán sujetos al régimen de la invalidez **según lo que establezca la legislación estatal**. Serán en todo caso nulas de pleno derecho las determinaciones de los instrumentos de ordenación que vulneren las leyes. (art. 7.1)

* Correspondencia con LOUA

No hay correspondencia de la LOUA sobre esta pregunta. Como referencia el art. 169.5. ***Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o los acuerdos municipales*** *a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el art. 185.2 de esta Ley.*

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 39. 1. ***Los actos*** *de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo* ***se presumirán válidos*** *y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.*

Art. 47. 1. Los actos de las Administraciones Públicas son ***nulos de pleno derecho*** *en los casos siguientes:*

a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.

b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.

c) Los que tengan un contenido imposible.

d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.

e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.

f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.

g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley.

18.- ¿La invalidez de parte del instrumento de ordenación a quién afecta?

La invalidez de parte de un instrumento de ordenación no implicará la de las **partes de este independientes de aquella y las que sean susceptibles de gestión y ejecución autónomas**, salvo que la parte viciada sea de tal importancia que sin ella no se hubiera aprobado el instrumento de ordenación o quedara desvirtuado el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística. (art. 7.2)

*No hay correspondencia con la LOT y la LOUA

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 49. 1. La nulidad o anulabilidad de un acto no implicará la de los sucesivos en el procedimiento que sean independientes del primero.

2. La nulidad o anulabilidad en parte del acto administrativo no implicará la de las partes del mismo independientes de aquélla, ***salvo que la parte viciada sea de tal importancia que sin ella el acto administrativo no hubiera sido dictado****.*

19.- ¿La invalidez de un instrumento de ordenación implica la de otros instrumentos?

La invalidez de un instrumento de ordenación **no implicará, necesariamente, la de otros o la de instrumentos de gestión** cuyas determinaciones se puedan sustentar directamente en leyes, reglamentos u otros planes o tengan independencia funcional

respecto a lo anulado. (art. 7.3)

*No hay correspondencia con la LOT y la LOUA

** Ver correspondencia con las normas a tener en cuenta de la pregunta anterior.*

20.- ¿Cuándo tiene independencia funcional un instrumento de ordenación o de gestión?

Se entiende que un instrumento de ordenación o de gestión posee independencia funcional, a los efectos de este artículo, **cuando su desarrollo y ejecución sea posible en sus propios términos** aun con la desaparición del texto anulado. (art. 7.3)

*No hay correspondencia con la LOT y la LOUA

21.- ¿Pueden establecerse indemnizaciones como consecuencia de los efectos de la revisión de oficio de instrumentos de ordenación territorial o urbanística?

El **art. 7 silencia esta cuestión** que ya se recogió en el art. 5.4. del anteproyecto/borrador de la LISTA de mayo de 2020 que decía que se podrán establecer las indemnizaciones que procedan y las partes del plan en cuestión o de planes o instrumentos de gestión relacionados que mantienen su validez, desapareciendo de los posteriores anteproyectos y proyectos.

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 106. 4. Las Administraciones Públicas, al declarar la nulidad de una disposición o acto, ***podrán establecer, en la misma resolución, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados****, si se dan las circunstancias previstas en los artículos 32.2. y 34.1 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público sin perjuicio de que, tratándose de una disposición, subsistan los actos firmes dictados en aplicación de la misma.*

22.- ¿Qué principios rigen en las actuaciones de la Administración de la Junta de Andalucía y las de las entidades adscritas o dependientes de ella?

Las actuaciones de la Administración de la Junta de Andalucía y de las entidades adscritas o dependientes de ella se regirán, a efectos de esta Ley, **por los principios de lealtad institucional, planificación, participación, cooperación, colaboración y coordinación**, garantizando la plena aplicación y efectividad de los instrumentos y procedimientos en ella establecidos, con respeto a los respectivos ámbitos competenciales. (art. 8.1)

* Correspondencia con LOUA

*Art. 2. 3. La ordenación urbanística se rige, en el marco y de acuerdo con esta Ley, por los **principios rectores de la política social y económica** establecidos en los arts. 45, 46 y 47 de la Constitución Española y los objetivos básicos contemplados en el art. 12.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.*

*Art.4. Las Administraciones Públicas y las entidades a ellas adscritas o dependientes de las mismas en el ejercicio de la actividad urbanística se regirán por los **principios de cooperación y colaboración***

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

*Art.3.1. Las Administraciones Públicas sirven con objetividad los intereses generales y actúan de acuerdo con los **principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación**, con sometimiento pleno a la Constitución, a la Ley y al Derecho.*

Deberán respetar en su actuación y relaciones los siguientes principios:

a) Servicio efectivo a los ciudadanos.

b) Simplicidad, claridad y proximidad a los ciudadanos.

c) Participación, objetividad y transparencia de la actuación administrativa.

d) Racionalización y agilidad de los procedimientos administrativos y de las actividades materiales de gestión.

e) Buena fe, confianza legítima y lealtad institucional.

f) Responsabilidad por la gestión pública.

g) Planificación y dirección por objetivos y control de la gestión y evaluación de los resultados de las políticas públicas.

h) Eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados.

i) Economía, suficiencia y adecuación estricta de los medios a los fines institucionales.

j) Eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.

k) Cooperación, colaboración y coordinación entre las Administraciones Públicas

23.- ¿Pueden celebrarse convenios interadministrativos?

Las Administraciones Públicas podrán celebrar convenios interadministrativos **con la finalidad de definir**, de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias, **los términos en que deba preverse en la ordenación territorial y urbanística**, o en su ejecución, la realización de los intereses públicos que gestionen. A estos efectos, podrán celebrarse convenios para la **prestación de asistencia y cooperación** a las entidades locales en materias tales como la ordenación urbanística, ejecución de los instrumentos urbanísticos, intervención en la edificación y uso del suelo, disciplina urbanística y cuantas otras se estimen necesarias para la consecución de los fines expresados en el artículo 3. (art. 8.3 par. primero)

* Correspondencia con LOUA

Art. 30. Convenios urbanísticos de planeamiento

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, así como los organismos adscritos o dependientes de una y otros, podrán suscribir entre sí y con otras Administraciones y sus organismos convenios interadministrativos para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.

En todo lo no previsto en esta Ley será de aplicación a los convenios interadministrativos lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

Artículo 92. Convenios interadministrativos de colaboración

*1. Las Administraciones Públicas y sus organismos y entidades dependientes, vinculados o adscritos, así como los consorcios y las entidades mercantiles creados por aquéllas **podrán suscribir convenios de colaboración**, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y de régimen local y por esta Ley.*

2. En el marco de lo establecido en el art. 4 de esta Ley, los convenios a que se refiere el apartado anterior, además de 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, podrán tener por objeto todos o algunos de los siguientes fines:

a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.

b) Consultoría y asistencia técnica.

c) Prestación de servicios.

d) Actividad urbanizadora y edificatoria, gestión y explotación de las obras resultantes.

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Art. 47.1. Son convenios los acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes o las Universidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común.

No tienen la consideración de convenios, los Protocolos Generales de Actuación o instrumentos similares que comporten meras declaraciones de intención de contenido general o que expresen la voluntad de las Administraciones y partes suscriptoras para actuar con un objetivo común, siempre que no supongan la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles.

Los convenios no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos. En tal caso, su naturaleza y régimen jurídico se ajustará a lo previsto en la legislación de contratos del sector público.

2. Los convenios que suscriban las Administraciones Públicas, los organismos públicos y las entidades de derecho público vinculados o dependientes y las Universidades públicas, deberán corresponder a alguno de los siguientes tipos:

a) Convenios interadministrativos firmados entre dos o más Administraciones Públicas, o bien entre dos o más organismos públicos o entidades de derecho público vinculados o dependientes de distintas Administraciones públicas, y que podrán incluir la utilización de medios, servicios y recursos de otra Administración Pública, organismo público o entidad de derecho público vinculado o dependiente, para el ejercicio de competencias propias o delegadas.

Quedan excluidos los convenios interadministrativos suscritos entre dos o más Comunidades Autónomas para la gestión y prestación de servicios propios de las mismas, que se regirán en cuanto a sus supuestos, requisitos y términos por lo previsto en sus respectivos Estatutos de autonomía.

b) Convenios intradministrativos firmados entre organismos públicos y entidades de derecho

público vinculados o dependientes de una misma Administración Pública.
c) Convenios firmados entre una Administración Pública u organismo o entidad de derecho público y un sujeto de Derecho privado.

24. - ¿Cuál es el objeto de los convenios interadministrativos?

Los convenios interadministrativos podrán tener por objeto la **adaptación de la ordenación urbanística detallada** o las condiciones de ejecución definidas en los instrumentos de ordenación urbanística cuando resulten afectadas por las obras de implantación de infraestructuras y servicios técnicos de una Administración Pública. Dichos convenios tendrán el **efecto de modificar los instrumentos de ordenación y ejecución afectados.** En cualquier caso, requerirá la previa intervención del órgano municipal competente para la modificación de los instrumentos de ordenación y ejecución, así como el trámite de consulta a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas. Los particulares afectados por su implantación podrán convenir con la Administración actuante las condiciones de ejecución en los términos establecidos en el artículo siguiente. (art. 8.3 par, tercero)

* *Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

JURISPRUDENCIA

STS 16/2/2011 rec. 2569/2009.- En este sentido, **el enjuiciamiento de los convenios de colaboración de naturaleza interadministrativa debe partir de la consideración de su especial naturaleza pública**, que les distingue y separa de los contratos privados (habida cuenta de los sujetos que los suscriben) e incluso de los contratos administrativos (habida cuenta de que, más allá de la concurrencia formal de voluntades, **se trata de la asunción de objetivos orientados a un específico y relevante interés público que es el que justifica su suscripción y excede del sentido tradicional de la materia contractual**: por todas, STS de 15 de julio de 2003) y que, además, constituye, más allá del ámbito contractual, una técnica de cooperación entre Administraciones Públicas para la satisfacción del interés público y lleva -sin remisión- a que dichos convenios deban aplicarse e interpretarse desde la perspectiva predominante del interés público en juego y a que la normativa de derecho privado sólo tenga encaje de manera supletoria: cuando exista verdadera laguna o falta de regulación normativa y/o convencional que pudieran dar paso, por exigirlo la efectividad de lo convenido, a la técnica supletoria de la "integración" normativa.

...Dentro de las relaciones de colaboración entre las distintas Administraciones territoriales uno de los medios que el ordenamiento jurídico diseña para ello lo constituyen los denominados Convenios de Colaboración a los que se refiere el art. 6 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Estos Convenios **son negocios jurídicos**, en este supuesto bilateral, que celebran entre sí en posiciones de igualdad las Administraciones que los suscriben, según el art. 6 antes mencionado de la Ley 30/1992 el Estado y las Comunidades Autónomas, y que **pueden cumplir distintos fines, y entre ellos, como sucede en nuestro caso, la realización en común de una obra para una finalidad concreta**.

25.- ¿Se reconoce la coordinación y colaboración público-privada?

El art. 9.1 y 2 reconoce la **intervención de las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares del derecho de propiedad** o de cualesquiera otros derechos reales sobre el suelo o bienes inmuebles, en la ordenación territorial y urbanística, teniendo las administraciones con competencias en la ejecución del planeamiento territorial el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada.

* Correspondencia con LOUA

Art. 26. Formulación de los instrumentos de planeamiento

1. Los órganos y las entidades administrativas gestores de intereses públicos y los particulares prestarán su colaboración a la redacción de los instrumentos de planeamiento y, a estos efectos, facilitarán a los encargados de la misma los documentos e información necesarios.

2. En el acuerdo de formulación del correspondiente instrumento de planeamiento o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la Administración competente para su tramitación, se determinarán cuantas medidas y actuaciones estén previstas para fomentar la coordinación administrativa y la participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Art. 29. Avances de los instrumentos de planeamiento

2. El procedimiento para su aprobación y su contenido se establecerá reglamentariamente, debiendo propiciarse la adecuada coordinación administrativa y participación pública.

26.- ¿Cómo se concreta la colaboración público-privada?

El art. 9.2 establece diversos modos de colaboración:

a) **Constituir entidades colaboradoras** que tengan por objeto la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la asunción de la conservación de las obras de urbanización, entre otros.

b) **Celebrar convenios de colaboración** y formalizar encomiendas de gestión con los Colegios Profesionales para la realización de tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico contempladas en el título VI de esta Ley, siempre que ello **no implique el ejercicio de potestades públicas**. Como resultado de lo anterior podrán emitirse informes o certificados que, **no teniendo la consideración de actos administrativos, puedan ser asumidos** por la Administración.

c) Con el mismo alcance y funciones que los previstos en el párrafo b), podrán **colaborar con la Administración**, entidades privadas debidamente habilitadas que se constituyan en entidades urbanísticas certificadoras cuyos requisitos de organización, funcionamiento, habilitación y registro se establecerán reglamentariamente.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 23.*

27.- ¿Pueden suscribirse convenios urbanísticos?

Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir **con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados,** convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística (art. 9.3)

* Correspondencia con LOUA

Artículo 30. ***Convenios urbanísticos de planeamiento***

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, así como los organismos adscritos o dependientes de una y otros, podrán suscribir entre sí y con otras Administraciones y sus organismos convenios interadministrativos para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.

En todo lo no previsto en esta Ley será de aplicación a los convenios interadministrativos lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

2. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y deforma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, ***convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento****.*

Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y les serán de aplicación las siguientes ***reglas****:*

1ª Sólo tendrán el efecto de ***vincular a las partes para la iniciativa y tramitación*** *del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.*

2ª La ***cesión del aprovechamiento urbanístico*** *correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo* ***patrimonio público de suelo****.*

En los casos previstos en esta Ley en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la ***valoración de estos aprovechamientos*** *realizada por los servicios de la Administración.*

3ª Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el ***patrimonio público de suelo*** *de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.*

4ª El ***acuerdo de aprobación del convenio****, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el art. 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.*

3. Cuando los ***convenios urbanísticos de planeamiento*** *contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes* ***reglas****:*

1ª Si la percepción deriva de la ***sustitución en metálico de los terrenos*** *donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.*

2ª Cuando las ***aportaciones económicas*** *que se contemplen tengan por objeto sufragar* ***gastos de urbanización*** *asumidos en virtud de dichos convenios, estás no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.*

3ª Cualquier ***cantidad anticipada*** *que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.*

Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

4. La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los ***principios de transparencia y publicidad****.*

Artículo 95. ***Convenios urbanísticos de gestión***

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las Entidades Públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o separadamente, ***convenios con personas públicas y privadas****, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las* ***condiciones y los términos de la gestión y ejecución*** *del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.*

2. Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, ***carácter jurídico administrativo****. Su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y de acuerdo con las siguientes reglas:*

1ª El ***destino de la cesión del aprovechamiento urbanístico*** *será el señalado en el art. 30.2 de esta Ley sobre convenios urbanísticos de planeamiento.*

2ª Los convenios que tengan por ***finalidad*** *la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases, o incluyan entre sus compromisos algunos de los objetos establecidos para la reparcelación, según lo dispuesto en el art. 100.2 de esta Ley, deberán ser sometidos antes de su firma a información pública por un plazo de veinte días.*

3ª El ***acuerdo de aprobación del convenio****, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado por la Administración tras su firma en los términos previstos en el art. 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirán en un registro público de carácter administrativo.*

** JURISPRUDENCIA*

STSJA (GRANADA) 6/6/2019.- Sentencia 1352/2019 de 6 Jun. 2019, Rec. 1847/2018.- LA LEY 184243/2019.- **La doctrina jurisprudencial sobre la naturaleza y configuración de los convenios urbanísticos**, y obligaciones derivadas de éstos, se recoge entre otras muchas en las Sentencias del Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 2ª, de 13 de junio de 2011, recurso 3722/2009, y de 21 de febrero de 2006, recurso 7866/2002. En la primera de ellas se razona lo que sigue: "**Los convenios urbanísticos tienen naturaleza contractual**, como ya ha tenido ocasión de afirmar esta Sala. La sentencia de 19 de mayo de 2010 (casación 3679/06, FJ 5º) explica que **no traspasan sus propios límites contractuales, de manera que sólo los instrumentos de ordenación tienen carácter normativo, cuyos actos de ejecución y desarrollo son los que obligan a terceros**. En la sentencia de 28 de mayo del 2010 (casación 2679/06, FJ 4º) hemos concluido que **los convenios, en tanto que instrumentos de acción concertada pueden ser de utilidad para llevar a cabo una actuación urbanística eficaz, conseguir objetivos concretos y ejecutar de forma efectiva actuaciones beneficiosas para el interés general. Ahora bien, ello no significa, según se razona en la misma sentencia, que puedan determinar o condicionar el ejercicio de competencias de las que la Administración no puede disponer por vía contractual o paccionada**. En fin, más recientemente (sentencia de 18 de febrero de 2011 (casación 1246/07 FJ 3º), se ha indicado que los convenios urbanísticos, aun cuando pueden tener por objeto la preparación de una modificación del planeamiento en vigor, como tales convenios no constituyen disposiciones de carácter general, naturaleza que, por el contrario, si reúne la normativa de planeamiento que pueda derivarse de lo acordado en un convenio.

Estamos, pues, ante **un instrumento de acción concertada, que puede tener por efecto la modificación del planeamiento, pero que en todo caso ha de respetar y adecuarse a la legalidad urbanística buscando el interés general en la ordenación de suelo. Ahora bien, ni la Administración tiene la obligación de acudir a esta forma convencional para afrontar una modificación del planeamiento, ni el particular queda constreñido a suscribir un convenio urbanístico**. Los convenios articulan, por tanto, **una forma de colaboración completamente opcional**, a pesar de que su contenido esté predeterminado por la propia legislación urbanística.".

La segunda citada, nos recuerda que en la STS de 30 de octubre de 1997 ya se puso de manifiesto que: "el Convenio impugnado no es una mera declaración de intenciones, sino un auténtico contrato",..."no hay, pues,

acto de trámite alguno, sino un contrato decidido en firme que (cree o no derechos u obligaciones para terceros), los produce para las partes contratantes, que es lo lógico y esencial de los contratos, según el artículo 1257 del Código Civil"; mientras que en la STS de 15 de marzo de 1997 se expresa que: "**aunque el convenio o acto convencional en cuestión se dirige a preparar y poner en marcha una alteración del planeamiento, constituye una realidad o acto sustantivo independiente del procedimiento de modificación o revisión del Plan**".

En definitiva, como ha expuesto esta Sala, Sección 3ª, en reciente Sentencia de 21 de noviembre de 2013, "el Convenio suscrito por la recurrente con el Ayuntamiento..... no fue una mera declaración de intenciones sino un auténtico contrato que imponía obligaciones bilaterales. Como tal vincula a las partes que lo han concertado en los términos que señala el Código Civil, estableciendo su art. 1124 que "la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe", y que "el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos".

28.- ¿Cuántas clases de convenios urbanísticos hay?

El art. 9.3 distingue entre:
a) Convenios urbanísticos de **planeamiento**
b) Convenios urbanísticos de **ejecución**
c) Convenios de **actuaciones territoriales**

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

29.- ¿Cuál es el objeto de los convenios urbanísticos?

El art. 9.3 otorga el siguiente objeto:

a) **Convenios urbanísticos de planeamiento**: Preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de los mismos.

b) **Convenios urbanísticos de ejecución**: Establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

c) **Convenios de actuaciones territoriales**: Formular y establecer los términos y condiciones de la gestión y la ejecución, de las actuaciones propuestas en los instrumentos de ordenación territorial y de las declaraciones de interés autonómico.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 27.*

30.- ¿Qué efectos tienen los convenios urbanísticos?

Estos convenios tendrán, a todos los efectos, **carácter jurídico administrativo** de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado. (art. 9.4)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 27.*

31.- ¿Qué principios y reglas rigen los convenios urbanísticos?

Dispone el art. 9.4 que su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de **transparencia y publicidad** y por las siguientes **reglas**:

1ª. Sólo tendrán el efecto de **vincular a las partes para la iniciativa y tramitación** del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación**. En ningún caso vincularán** a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

2ª. La cesión del **aprovechamiento urbanístico** correspondiente a la Administración Pública competente en materia de urbanismo, se integrará en el respectivo **patrimonio público de suelo**.

En los casos previstos en esta Ley en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la **valoración de estos aprovechamientos** realizada por los servicios de la Administración.

3ª. Cuantas otras **aportaciones económicas** que se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el **patrimonio público de suelo** de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

4ª. Los convenios que vayan a ser suscritos por la Administración competente deberán ser sometidos al **trámite de información pública** de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

5ª. El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será **publicado tras su firma** por la Administración Pública competente en materia de urbanismo conforme al artículo 83.2 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 27.*

32.- ¿A quién vinculan los convenios urbanísticos?

Para el art. 9.4.1ª, sólo tendrán el efecto de vincular **a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento** sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 27.*

33.- ¿Qué incluirá el convenio si la cesión del aprovechamiento urbanístico se realiza mediante permuta o pago de cantidad sustitutoria en metálico?

Cuando la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante **permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico**, el convenio incluirá la **valoración** de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración. (art. 9.4.2ª par. Segundo)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 27.*

34.- ¿La cesión del aprovechamiento urbanístico que se obtenga como consecuencia de la probación de un convenio urbanístico, dónde se integra?

Tal como dispone el art. 9.4. 2ª y 3ª, en el respectivo **patrimonio público de suelo**. También se incluirá cuantas otras aportaciones económicas que se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

* Correspondencia con LOUA

Artículo 72. Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo
*Integran los **patrimonios públicos de suelo**:*
b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

35.- ¿Las aportaciones a un convenio para asumir gastos de urbanización se integrarán en el patrimonio público de suelo?

No. Así lo dispone el art. 9.4.3ª

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 27.*

36.- ¿Se ha de someter el convenio al trámite de información pública?

Los convenios que vayan a ser suscritos por la Administración competente deberán ser **sometidos al trámite de información pública** de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal. (art. 9.4.4ª)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 27.*

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

*Art. 83.1. El órgano al que corresponda la resolución del procedimiento, cuando la naturaleza de éste lo requiera, **podrá acordar un período de información pública**.*
2. A tal efecto, se publicará un anuncio en el Diario oficial correspondiente a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el expediente, o la parte del mismo que se acuerde.
*El anuncio señalará el lugar de exhibición, debiendo estar en todo caso a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica correspondiente, y determinará el plazo para formular alegaciones, **que en ningún caso podrá ser inferior a veinte días**.*
3. La incomparecencia en este trámite no impedirá a los interesados interponer los recursos procedentes contra la resolución definitiva del procedimiento.

La comparecencia en el trámite de información pública no otorga, por sí misma, la condición de interesado. No obstante, quienes presenten alegaciones u observaciones en este trámite tienen derecho a obtener de la Administración una respuesta razonada, que podrá ser común para todas aquellas alegaciones que planteen cuestiones sustancialmente iguales.

4. Conforme a lo dispuesto en las leyes, las Administraciones Públicas podrán establecer otras formas, medios y cauces de participación de las personas, directamente o a través de las organizaciones y asociaciones reconocidas por la ley en el procedimiento en el que se dictan los actos administrativos

37.- ¿Qué contenido ha de tener el acuerdo de aprobación del convenio urbanístico?

El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos **identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia**, será publicado tras su firma por la Administración Pública competente en materia de urbanismo conforme al artículo 83.2 de esta ley. (art. 9.4.5ª)

"Art. 83.2. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma se publicarán en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» por decisión del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, será de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local."

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 27.*

38.- ¿Dónde ha de incluirse el convenio urbanístico?

Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un **registro público de carácter administrativo.**(art. 9.4.5ª)

* Correspondencia con LOUA:

*Art. 41.3. El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el **Boletín Oficial que corresponda** con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.*

*** Norma a tener en cuenta**

Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

39.- ¿Qué reglas han de tenerse en cuenta cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica?

Son las recogidas en el art. 9.5:

1ª) Si la percepción deriva de la **sustitución en metálico** de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, esta no podrá exigirse ni efectuarse **hasta la aprobación del instrumento de planeamiento** en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

2ª) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar **gastos de urbanización** asumidos en virtud de dichos convenios, estás no podrán exigirse ni efectuarse hasta que haya quedado **delimitada la correspondiente unidad de ejecución y aprobado** el instrumento que contenga la ordenación detallada.

3ª) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de **depósitos constituidos ante la caja** de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan sujetos al cumplimiento de dichos convenios y **no se podrá disponer de los mismos** hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

* Correspondencia con LOUA:

Art. 30. 3. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen en*tre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:*

*1ª **Si la percepción deriva de la sustitución en metálico** de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.*

*2ª Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto **sufragar gastos de urbanización** asumidos en virtud de dichos convenios, estás no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.*

*3ª Cualquier **cantidad anticipada** que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.*

Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

40.- ¿Se reconoce el derecho a la participación ciudadana?

El art. 10 reconoce a la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana, el derecho:

a) **A participar** en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

b) **A ser informados** por la Administración Pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un

terreno, parcela, solar o edificio determinado en la forma que se establezca reglamentariamente.

* Correspondencia con LOUA:

*Art. 6.1. La ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen el **derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística** en las formas que se habiliten al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos. También tienen derecho a presentar reclamaciones y quejas, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.*

*Asimismo, tendrán **derecho a ser informados** por el municipio, por escrito y en un plazo no superior a un mes, sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas de un terreno o edificio determinado, mediante la emisión de una cédula urbanística. La tramitación y expedición de la cédula urbanística, así como su contenido, podrán regularse mediante la correspondiente ordenanza.*

*2. En la gestión y desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, la Administración actuante debe **fomentar y 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.*

*3. Las personas titulares del derecho de iniciativa para la actividad urbanizadora, respecto a una parcela, solar o ámbito de planeamiento determinado, tendrán **derecho a consultar** a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.*

El plazo máximo para contestar esta consulta será de dos meses, sin que del transcurso de este plazo sin contestación expresa pueda deducirse efecto alguno favorable respecto de los términos de la consulta.

La contestación a la consulta tendrá carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento de su emisión y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas, en especial de la potestad de planeamiento. La alteración por la Administración de los criterios y las previsiones facilitados en la consulta dentro del plazo en el que ésta surta efectos, que deberá expresarse en la contestación conforme al art. 6.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, habrá de quedar suficientemente motivada, ello sin perjuicio del derecho de indemnización que pudiera deducirse por la elaboración de los proyectos necesarios que resulten inútiles, de conformidad con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 4.2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:

c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.

3. La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJ Andalucía (Málaga) (Contencioso), sec. 1ª, S 18-09-2015, nº 2037/2015, rec. 440/2011.- **El trámite de información pública que tiene lugar en el marco del procedimiento de elaboración de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística constituye la concreción del genérico mandato de participación ciudadana** que contenía el superado art. 6.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, vigente durante la tramitación del POT impugnado, y hoy superado por el artículo 4.e) del RD Leg 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo. Esta normativa básica estatal imponía a las comunidades autónomas que en el desarrollo de sus competencias en materia de ordenación territorial y urbanística concibieran los mecanismos necesarios para posibilitar la efectividad del derecho de los ciudadanos a tomar parte en los procesos tanto de elaboración como de ejecución del planeamiento.

El artículo 6 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía reproduce la máxima del derecho de participación ciudadana en idénticos términos a los de la legislación básica del Estado, concretándose la efectividad de esta prescripción en el artículo 39 de LOUA, en sede de procedimiento de elaboración de los instrumentos de planeamiento, y en los artículo 85 y 101 de la Ley autonómica de ordenación urbanística en el marco de la gestión del planeamiento.

...**Actualmente, el derecho de participación se reconoce, incluido entre las condiciones básicas de igualdad de los ciudadanos**, en el artículo 4 del Título I del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, que ha sustituido al mismo artículo de la Ley 8/2007 del Suelo. El artículo 4.e/, tanto de la Ley del Suelo como del Texto Refundido, reconoce entre los derechos del ciudadano el de "participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate". **Ese precepto vincula a la legislación urbanística -autonómica- para que garantice la participación pública en los procesos de planeamiento, pero es la regulación autonómica la que ha de concretar la forma en que el derecho de participación se hace efectivo**".

41.- ¿Qué otros derechos tienen los ciudadanos en relación con el urbanismo?

Aparte de los derechos recogidos en el art. 10.1, tienen el derecho a **solicitar** de la Administración competente **información telemática** o, en su defecto, **cédula o informe escrito** sobre su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas sus fincas. (art. 10.1. b) par. segundo)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

42.- ¿Qué derecho tienen las personas titulares del derecho de iniciativa en las actuaciones de transformación urbanística, respecto a un terreno o ámbito de planeamiento determinado?

Tienen derecho a **consultar al Ayuntamiento** sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las infraestructuras y servicios técnicos y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, conforme al contenido y procedimiento que se determine en las ordenanzas municipales. (art. 10.2)

*** Normas a tener en cuenta**

Arts. 7 a 10 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

43.- ¿Qué plazo hay para contestar la consulta sobre derecho de iniciativa en las actuaciones de transformación urbanística, respecto a un terreno o ámbito de planeamiento determinado?

El plazo máximo para contestar la consulta será de **dos meses**, salvo que las ordenanzas municipales prevean un plazo inferior. (art. 10.2 par. segundo)

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Art. 49.- La aprobación de las ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:
a) Aprobación inicial por el Pleno.
b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.
En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

44.- ¿Qué efecto produce el transcurso de plazo para contestar a la consulta?

Del transcurso del plazo sin contestación expresa **no puede deducirse efecto favorable** alguno respecto de los términos de la consulta. (art. 10.2 par. segundo)

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 24. 1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, ***el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto en los supuestos en los que una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario****. Cuando el procedimiento tenga por objeto el acceso a actividades o su ejercicio, la ley que disponga el carácter desestimatorio del silencio deberá fundarse en la concurrencia de razones imperiosas de interés general.*

45.- ¿Cómo se garantiza el derecho a la participación ciudadana?

La Administración Pública competente **habilitará los medios y cauces necesarios** para que los derechos a los que se hace referencia en el presente artículo puedan ejercerse por **medios electrónicos**, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación. A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común. (art. 10.3)

** Ver correspondencia con la pregunta 40.*

46.- ¿Pueden las notarías solicitar información sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable a un terreno, parcela, solar o edificio?

La información a la que hace referencia el apartado 1.b) de este artículo también podrán solicitarla las Notarías **con ocasión de la autorización de las escrituras públicas** que afecten a la propiedad de la finca, ya sean parcelas o edificaciones, así como especialmente la información de su situación de fuera de ordenación o asimilada, de medidas de protección de la legalidad territorial o urbanística y de restablecimiento del orden jurídico que pudieran alcanzarles. (art. 10.4)

* Correspondencia con LOUA

*Art. 176.3. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas, ya sean parcelas o edificaciones, el **Notario o la Notaria podrá solicitar** de la Administración Pública competente información telemática, o en su defecto cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística, de los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas así como especialmente de su situación de fuera de ordenación o asimilada, de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico que pudieran alcanzarles.*

Dicha información, recibida con antelación suficiente, será incluida por el Notario o la Notaria autorizante en la correspondiente escritura, informando de su contenido a las personas otorgantes.

***El Notario o la Notaria remitirá a la Administración competente**, para su debido conocimiento, copia simple en papel o soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no generará gastos para las Administraciones Públicas.*

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 26.2 En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la

correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

Art. 27. 4. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.

47.- ¿Con qué antelación ha de solicitarse la información por la Notaría?

El art. 10.4 no se dice nada al respecto. Únicamente dice que será recibida con una antelación de **diez días**. (art. 10.4)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

48.- ¿Cuándo se incluirá por la Notaría la información que el Ayuntamiento facilite?

La información, recibida con un plazo de **diez días de antelación**, será incluida por el titular de la Notaría autorizante en las correspondientes escrituras, informando de su contenido a las personas otorgantes. (art. 10.4)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 46.*

49.- ¿Ha de remitir la Notaria al Ayuntamiento copia de la escritura?

La Notaría remitirá a la Administración competente, para su debido conocimiento, **copia simple en papel o soporte digital de las escrituras** para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los **diez días** siguientes a su otorgamiento. (art. 10.4)

* Correspondencia con LOUA

*Art. 66. 5. Las licencias municipales sobre parcelaciones se otorgan y expiden bajo la condición de la **presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes** a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.*

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 27.4. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. ***Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital*** *de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.*

50.- ¿Generará gastos para el Ayuntamiento la expedición de la copia por parte de la Notaría?

No. La copia **no generará gastos** para la Administración. (art. 10.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 66. 6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 27.4. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.

51.- ¿Han de publicarse las contestaciones a consulta, instrucciones o comunicaciones?

Las contestaciones a consultas, instrucciones o comunicaciones que interpreten normativa y trasciendan a terceros, produciendo efectos jurídicos, **serán publicadas** conforme a la normativa vigente en materia de transparencia. (art. 10.5)

* Correspondencia con LOUA

Art. 41.1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publican en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda a los municipios, es de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.

2. La publicación conforme a la regla del apartado anterior llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados

***Normas a tener en cuenta**

- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

- Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

52.- ¿Existe el derecho para el ejercicio de la acción pública?

La ciudadanía tiene **derecho a exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística**, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante el **ejercicio de la acción pública**, en los plazos y forma establecidos en la legislación en materia de procedimiento administrativo común y de jurisdicción contencioso-administrativa. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, conforme a la legislación estatal en materia de suelo. El ejercicio de la acción pública tendrá **como límites el abuso del derecho y el ejercicio del derecho en fraude de ley**. (art. 10.6)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 40*

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 5. Derechos del ciudadano
Todos los ciudadanos tienen derecho a:
*f) **Ejercer la acción pública** para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.*

Artículo 62. Acción pública
*1. **Será pública la acción** para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*
2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

53.- ¿Qué es el sistema de información territorial y urbanística?

Es un **instrumento de apoyo a la coordinación y toma de decisiones** en la política territorial de la Comunidad Autónoma y cuyo contenido será accesible para los ciudadanos en general, y, en particular, para la aplicación gráfica registral regulada en el articulo 10 de la Ley Hipotecaria (art. 11.1)

*** Normas a tener en cuenta**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Disposición adicional primera. Sistema de información urbana y demás información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible

1. Con el fin de promover la transparencia y para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones que le competan, la Administración General del Estado, en colaboración con las comunidades autónomas, definirá y promoverá la aplicación de aquellos criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo, urbanismo y edificación, comprensivo, al menos, de los siguientes instrumentos:

a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación. Los Informes de Evaluación de los Edificios regulados en los artículos 29 y 30 servirán para nutrir dichos censos, en relación con las necesidades de rehabilitación.

b) Mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de regeneración y renovación urbanas, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria.

c) Un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, a través del cual los ciudadanos tendrán derecho a obtener por medios electrónicos toda la información urbanística proveniente de las distintas Administraciones, respecto a la ordenación del territorio llevada a cabo por las mismas.

2. Se procurará, asimismo, la compatibilidad y coordinación del sistema público de información referido en al apartado anterior con el resto de sistemas de información y, en particular, con el Catastro Inmobiliario.

- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Art. 10. 1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas

que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.

4. En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada.

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

6. Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán:

a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas.

b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral.

c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.

54.- ¿Qué contenido ha de tener el sistema de información territorial y urbanística?

El sistema de información territorial y urbanística incluirá, en todo caso, un **Inventario de Ordenación del Territorio**, en el que figurarán los planes, proyectos y actuaciones previstos por esta Ley en materia de ordenación del territorio, así como los instrumentos de ordenación urbanística general. (art. 11.4)

** Ver correspondencia con la pregunta anterior*

PREGUNTAS SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO

55.- ¿Cómo clasifica el suelo la LISTA?

El suelo se clasifica en **urbano y rústico** (art. 12)

* Correspondencia con LOUA

Art. 44.- El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: Urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención.

* Normas a tener en cuenta

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo

*1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de **suelo rural o de suelo urbanizado**.*

*2. Está en la **situación de suelo rural**:*

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que

determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

**** JURISPRUDENCIA***

- STSJA (MALAGA) 27/7/2015.- Rec. 464/2011.- LA LEY 175622/2015.- **Respecto a la clasificación y categorización del suelo, que viene a cuestionar la parte actora** en su escrito rector, distinguiendo el artículo 44 de la Ley 7/2002 entre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, **la clasificación del suelo como urbano queda reservada a aquellos terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística** -y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal- adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las circunstancias a que hace mención el artículo 45 del mencionado Cuerpo legal.

- STSJA (GRANADA) 14/7/2020.- Rec. 909/2017.- LA LEY 123986/2020.- **El término urbanizable referido a un terreno, en el lenguaje usual, se entiende como aquél "que se puede urbanizar", si bien, en el ámbito urbanístico, se considera como tal el suelo que podrá ser objeto de transformación en los terrenos establecidos por la legislación urbanística y el planeamiento aplicable de cada municipio**, lo que obliga a acudir ante todo a la legislación autonómica correspondiente en cada caso, puesto que son las Comunidades Autónomas las competentes en materia de planeamiento urbanístico y ordenación del territorio, sin perjuicio de la potestad de los Ayuntamientos, mediante los distintos instrumentos urbanísticos y en el marco de la legislación autonómica correspondiente, para desarrollar y prever las transformaciones urbanas.

56.- Para conformar el suelo urbano, los terrenos han de estar integrados en la malla urbana?

Sí. El art. 13.1 exige este requisito.

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

Art. 45.1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 55.*

57.- ¿Qué condiciones han de reunir los terrenos que se integran en la malla urbana?

Las exige en art. 13.1 y son:

a) **Haber sido urbanizados** en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a este ley y a sus normas de desarrollo.

b) **Estar transformados urbanísticamente** por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

c) **Estar ocupados por la edificación**, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 55 y 56.*

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 21.3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

58.- ¿Forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales?

Sí. También forman parte del suelo urbano **los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural** que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente. (art. 13.2)

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

*Art. 21.4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los **núcleos rurales tradicionales** legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.*

59.- ¿Cuándo se considera que una parcela tiene la condición de solar?

De acuerdo con el art. 13.3, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

a) **Acceso** por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.

b) **Alumbrado público** en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

c) Servicio urbano de **suministro** de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

* Correspondencia con LOUA

Art. 148. 4. A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.

d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

60.- ¿Cuándo adquieren la condición de solar los terrenos incluidos en suelo urbano?

Los terrenos incluidos en suelo urbano, si no tuvieren la condición de solar, solo adquirirán dicha condición **cuando se haya ejecutado el instrumento de ordenación y se hayan recepcionado** por la Administración las **obras de urbanización** exigibles, incluidas, en su caso, las de conexión con los sistemas generales existentes, ampliación o refuerzo. (art. 13.4)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

61.- ¿Cuándo se extingue la condición de solar?

El art. 13.5 dispone que la condición de solar se extingue:

a) Por la i**nadecuación** sobrevenida de su urbanización.
b) Por su **integración** en actuaciones de transformación urbanística.

62.- ¿Qué categorías hay de suelo rústico?

El art. 14.1 señala las siguientes:

a) **Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial**. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

b) **Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos**, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

c) **Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística**, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

d) Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

* Correspondencia con LOUA

*Art. 46. 2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las **categorías siguientes**:*

*a) Suelo **no urbanizable de especial protección por legislación específica**, que incluirá, en todo caso, los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.*

*b) Suelo **no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística**, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e)del apartado anterior.*

*c) Suelo **no urbanizable de carácter natural o rural**.*

*d) Suelo **no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado**, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del apartado anterior.*

**** JURISPRUDENCIA***

- STS 22/5/2013.- Rec. 1731/2012.-LA LEY 64778/2013.- En definitiva, la promulgación de la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ha determinado **la existencia de un concepto material de suelo no urbanizable que no puede quedar al arbitrio de normas de inferior rango que contradigan lo que, con carácter general, ha de tener aplicación en todo el territorio de la comunidad andaluza**. De ahí que, ya sea por razón de la vigencia de las Normas Subsidiarias cuya íntegra publicación se

pone en entredicho, ya por aplicación de cualquier otro instrumento de planificación urbanística previgente a aquéllas, lo cierto es que tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, **el terreno forestal sobre el que el acusado construyó las edificaciones que luego vendió a ciudadanos extranjeros, nunca pudo haber sido calificado como terreno urbanizable**.

- STSJA (MALAGA) 31/5/2017.- Rec. 399/2011.- LA LEY 223622/2017.- "(...) Esta clasificación establecida en el artículo 9.1ª de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones aplicable al caso y al margen de su modificación (como antes lo hicieron los artículos 80 b/ de la Ley del Suelo de 1976, 24 b/ del Reglamento de Planeamiento, 12 de la Ley del Suelo de 1992) viene reservada para aquellos terrenos en los que concurren una serie de valores a proteger tales como, por lo que hace a este caso, los paisajísticos, u otros como los históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales. **De manera que esta decisión inicial del planificador de clasificar las áreas de (...) como suelo no urbanizable de especial protección es una decisión reglada, impuesta legalmente cuando concurren los valores que relaciona el precepto citado**, pues en el mismo se dispone que "tendrán la condición de suelo no urbanizable (...) los terrenos en que concurra alguna de las siguientes circunstancias". **El planificador al tiempo de clasificar el suelo, por tanto, no se encuentra ante el dilema de clasificar la zona como suelo no urbanizable protegido o suelo urbanizable ordinario o común, sino que no existe elección alguna porque si concurren los valores paisajísticos forzosamente ha de clasificarse el suelo afectado como no urbanizable de especial protección**, como sucedió con el ahora examinado.

- STS 8/4/2013.- Rec. 7031/2009.- LA LEY 26872/2013.- **Una jurisprudencia muy consolidada viene declarando** que el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril -incluso en el período en el que estuvo suprimido de dicho precepto el inciso "... así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano- **otorga a la Administración autora del planeamiento un margen de discrecionalidad para clasificar el terreno como suelo no urbanizable a fin de excluirlo del proceso urbanizador**. Ello, claro es, sin perjuicio de que el ejercicio que haga la Administración de ese margen de discrecionalidad queda siempre sujeto al control jurisdiccional. Pueden verse en este sentido, entre otras muchas, nuestras sentencias de 11 de mayo de 2007 (casación 7007/03), 21 de julio de 2008 (casación 5380/04), 1 de junio de 2009 (casación 895/05), 2 de noviembre de 2009 (casación 3946/05), 25 de marzo de 2010 (casación 5635/06), 16 de diciembre de 2010 (casación 5517/07), 22 de marzo de 2011 (casación 5516/07), 26 de abril de 2011 (casación 2252/07) y 22 de julio de 2011 (casación 4250/07).

Las cosas son distintas cuando concurren circunstancias o están presentes valores que hacen procedente y preceptiva la clasificación del terreno como suelo no urbanizable. El caso más claro, aunque no el único, es el de los terrenos sujetos a algún régimen de especial protección, conforme a lo previsto en el artículo 9.1 de la Ley 6/1998. A este supuesto se refiere la sentencia de esta Sala de 3 de julio de 2009 (casación 909/2005) de la que reproducimos las siguientes consideraciones:

"(...) Esta clasificación establecida en el artículo 9.1ª de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones aplicable al caso y al margen de su modificación (como antes lo hicieron los artículos 80 b/ de la Ley del Suelo de 1976, 24 b/ del Reglamento de Planeamiento, 12 de la Ley del Suelo de 1992) viene reservada para aquellos terrenos en los que concurren una serie de valores a proteger tales como, por lo que hace a este caso, los paisajísticos, u otros como los históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales. De manera que esta decisión inicial del planificador de clasificar las áreas de (...) como suelo no urbanizable de especial protección es una decisión reglada, impuesta legalmente cuando concurren los valores que relaciona el precepto citado, pues en el mismo se dispone que "tendrán la condición de suelo no urbanizable (...) los terrenos en que concurra alguna de las siguientes circunstancias". El planificador al tiempo de clasificar el suelo, por tanto, no se encuentra ante el dilema de clasificar la zona como suelo no urbanizable protegido o suelo urbanizable ordinario o común, sino que no existe elección alguna porque si concurren los valores paisajísticos forzosamente ha de clasificarse el suelo afectado como no urbanizable de especial protección, como sucedió con el ahora examinado.

...

Pero la clasificación reglada o ex lege del suelo no urbanizable no opera únicamente respecto de aquellos terrenos a los que se refiere el artículo 9.1 de la Ley 6/1998, esto es, los que están sujetos a algún régimen de protección especial. En el esquema de la normativa estatal básica, interpretada por la jurisprudencia en los términos que acabamos de exponer, **no hay duda de que la clasificación del terreno como suelo no urbanizable tiene carácter reglado** cuando concurran las circunstancias a que se refiere el artículo 9.1 de la Ley 6/1998 (es decir, cuando se trate de terrenos "que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público"). Sin embargo, como señala la sentencia de esta Sala de 25 de marzo de 2010 (casación 5335/06), **aun no concurriendo esa sujeción formal a un régimen de especial protección, también es procedente la consideración de los terrenos como suelo no urbanizable cuando tal clasificación sea necesaria para salvaguardar aquellos valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales** a los que alude el artículo 9.1 (artículo 9.2 de la Ley 6/1998, primer inciso). En este segundo caso la consideración de suelo no urbanizable no será una consecuencia directa y automática derivada del hecho de estar sujeto el terreno a algún régimen especial de protección -supuesto del artículo 9.1- sino que requerirá una ponderación de los valores y circunstancias concurrentes, lo que inevitablemente comporta un cierto margen de apreciación; pero la clasificación como suelo no urbanizable no es aquí discrecional sino reglada, de modo que, si se constata que concurren tales valores, será preceptivo asignar al terreno tal clasificación.

En ese esquema establecido en la normativa estatal -que dado su carácter de norma básica es de obligada observancia- deben encontrar acomodo las diversas categorías de suelo no urbanizable que contemple la legislación urbanística (autonómica), en este caso la de Andalucía, por más que ésta utilice una sistemática distinta a la de aquélla y presente entremezclados, como si fueran equivalentes, supuestos en los que **la clasificación de suelo no urbanizable es reglada (no urbanizable de especial protección) junto a otros en los que es discrecional (no urbanizable común)**.

63.- ¿Qué son los hábitats rurales diseminados existentes?

Se identificarán como hábitat rural diseminado existente **los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana** y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora. (art. 14.2)

<u>* Correspondencia con la LOUA</u>

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS III.- Carácter novedoso tiene la categoría de suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que se define como el que da soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural y que responden a ciertos procesos históricos, como han podido ser iniciativas de colonización agraria, que precisan de determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 21.4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

64.- ¿Ha de ponerse en conocimiento del Registro de la Propiedad las distintas categorías de suelo rústico?

El art. 14.3 dispone respecto de las categorías de suelo rústico contenidas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 y el hábitat rural diseminado del apartado 2, que el **acuerdo de aprobación** de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación e identificación en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, **será remitido por la Administración que los hubiera adoptado al Registro de la Propiedad** para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial.

*No hay correspondencia con la LOUA

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

*Art. 9. El folio real de **cada finca** incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:*

*a) **Descripción de la finca** objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.*

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

*b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la **representación gráfica georreferenciada de la finca** que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.*

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto

con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la ***delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas*** *que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.*

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al ***folio real de la finca****, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.*

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez ***inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca****, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.*

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las ***características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación****.*

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición

sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.

65.- ¿La previsión de la edificabilidad se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo?

La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, **por sí misma, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo.** La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos en esta Ley de conformidad con la normativa básica estatal. (art. 15.2)

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

Artículo 50. 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 le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:*

*A) El **uso, disfrute y la explotación normal del bien**, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.*

*B) 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, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben 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 tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en el artículo 42 podrán legitimarse la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo

de usos y actividades que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural, siempre que no se encuentren prohibidos por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, y sean compatibles con el el régimen de protección que, en su caso, resulte de aplicación.

*c) Cuando se trate de **terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado**, los propios de la clase de suelo no urbanizable, y además el de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística mediante la aprobación del Plan de Sectorización.*

*d) Cuando se trate de **terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado** para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado A) comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:*

a) Competir, en la forma determinada en esta Ley, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en la forma y condiciones determinadas en esta Ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

*e) Cuando se trate de **terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado**, los derechos del apartado A) incluyen el de participar, en la forma determinada en esta Ley, en la actividad de ejecución de las obras de urbanización precisas. En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.*

*f) Cuando se trate de **terrenos clasificados como suelo urbano consolidado**, 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 A) incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.*

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 12. ***Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades***

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26.

2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

Artículo 13. ***Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades***

1. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza,

debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.

c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

e) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 1, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

Artículo 14. ***Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades***

En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior, en su caso, las siguientes:

a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.

b) Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.

c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualesquiera de las actuaciones sobre el medio urbano, lo que determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 15. ***Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas***

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su

ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

Artículo 16. ***Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas***

1. En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3. Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Artículo 17. ***Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas***

1. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el

deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas.

2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c).

3. En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprende, además de los deberes de carácter general exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, la realización de los trabajos y las obras necesarios para:

a) Satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

b) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean explícitamente exigibles en cada momento.

4. El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.

5. La realización de las actuaciones sobre el medio urbano corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

66.- ¿El aprovechamiento del subsuelo, a qué queda subordinado?

El uso urbanístico del subsuelo **se acomodará a las previsiones** de los instrumentos de ordenación y a las leyes aplicables, con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público y la implantación de infraestructuras y servicios técnicos, así como a la **preservación** del **patrimonio arqueológico**, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las **exigencias del interés público**. (art. 15.3)

* Correspondencia con LOUA

*Art. 49. 3. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento **subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo**. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 12. 2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

67.- ¿Qué derechos integran el contenido de la propiedad del suelo?

El **derecho de disposición, uso, disfrute y explotación sostenible**, conforme a la clasificación y el destino que tenga en cada momento, de conformidad con la legislación que le sea aplicable y, en particular, con la ordenación territorial y urbanística. (art. 16.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 50.- Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

A) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

** Ver correspondencia con la pregunta 65.*

68.- ¿Cuál es el alcance de las facultades de la propiedad del suelo?

Las facultades de la propiedad del suelo alcanzan al **vuelo y al subsuelo** hasta donde determinen los instrumentos de ordenación que se regulan en la presente Ley, y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público. (art. 16.2)

** Ver correspondencia con la pregunta 65.*

69.- ¿Forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo el derecho a participar y, en su caso, a promover las actuaciones de transformación urbanística?

Sí. Así lo dispone el art. 16.3

* No hay correspondencia con la LOUA

** Ver correspondencia con la pregunta 65.*

70.- ¿Qué deberes forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo?

Son los siguientes que se recoge en art. 17.1:

a) **Conservar y mantener** el suelo y, en su caso, su masa vegetal, así como cuantos valores en él concurran, en las condiciones requeridas por la ordenación territorial y urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

b) **Destinar** los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos establecidos en esta Ley.

c) **Solicitar y obtener** las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sean exigibles, con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo.

d) **Realizar** las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

* Correspondencia con LOUA

Art. 51. 1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

B) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) 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.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

D) Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir con los deberes previstos en las letras b) y c) del apartado anterior.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y

asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

Artículo 16. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas

1. En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3 Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Artículo 17. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas

1. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas.

2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c).

3. En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprende, además de los deberes de carácter general exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, la realización de los trabajos y las obras necesarios para:

a) Satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

b) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean explícitamente exigibles en cada momento.

4. El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a

costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.

5. La realización de las actuaciones sobre el medio urbano corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

71.- ¿Qué efectos produce el cumplimiento de los deberes del contenido urbanístico del derecho de propiedad?

El cumplimiento de los deberes es condición para el **legítimo ejercicio de las facultades y derechos,** sin que puedan entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades que contravengan las determinaciones de la ordenación territorial o urbanística. (art. 17.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 52.2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior (art. 52.1) es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo anterior.

72.- ¿Qué derechos comprende el contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano?

El contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano comprende los siguientes derechos (art. 18.1):

a) **Materializar**, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos.

b) **Destinar** las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración de

acuerdo a lo establecido en el instrumento de ordenación y en la legislación sectorial de aplicación desarrollando en ellas las actividades previstas.

c) **Participar** y, en su caso, promover las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo.

* Correspondencia con LOUA

Art. 50.- Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

*A) El **uso, disfrute y la explotación normal del bien**, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.*

B) 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, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben 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 tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

*b) Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en el artículo 42 podrán legitimarse la realización **de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades** que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural, siempre que no se encuentren prohibidos por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, y sean compatibles con el régimen de protección que, en su caso, resulte de aplicación.*

*C) Cuando se trate de **terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado**, los propios de la clase de suelo no urbanizable, y además el de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística mediante la aprobación del Plan de Sectorización.*

*D) Cuando se trate de terrenos clasificados como **suelo urbanizable sectorizado u ordenado** para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado A) comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:*

a) Competir, en la forma determinada en esta Ley, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en la forma y condiciones determinadas en esta Ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

*E) Cuando se trate de **terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado**, los derechos del apartado A) incluyen el de participar, en la forma determinada en esta Ley, en la actividad de ejecución de las obras de urbanización precisas. En los supuestos en los que la ejecución del*

instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

*F) Cuando se trate de **terrenos clasificados como suelo urbano consolidado**, 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 A) incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.*

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con las preguntas 65 y 70*

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 20/2/2020.- Rec. 1190/2012 LA LEY 23044/2020.- Con cita de Sentencias de 10 de mayo de 2000, resalta la línea mayoritaria y, finalmente, única, de la jurisprudencia en el sentido de que **"aunque es posible actuar sistemáticamente en suelo urbano por unidades de actuación y a cargo de los propietarios, sin embargo no puede exigirse a estos, que ya cedieron y costearon la urbanización, mejoras y reformas sucesivas y reiteradas, a modo de "urbanización inacabable"**, es decir, mediante la imposición de actuaciones de mejora de servicios que no responden a nuevas concepciones globales urbanísticas, sino a cambios y mejoras puntuales de los servicios urbanísticos. Resalta el Tribunal Supremo que **"alcanzar la condición de solar" sólo se produce una vez, y que, a partir de entonces, el suelo es ya para siempre suelo urbano consolidado".**

Acorde con esta doctrina jurisprudencial declaró el Alto Tribunal en Sentencia de 26 de marzo de 2010 que **"no podemos considerar que cuándo los terrenos ya tienen la consideración de solar, porque se hicieron las cesiones correspondientes y se costeó la urbanización, el suelo urbano pueda ser considerado no consolidado. La solución contraria determinaría que el proceso de urbanización nunca se entendería cerrado ni concluido, estaríamos ante una situación de permanente interinidad**, en la que periódicamente, y sin duda para mejorar y adaptar las ciudades a las nuevas demandas y circunstancias cambiantes, se precisarían de reformas o mejoras integrales que someterían a los propietarios, una y otra vez sin atisbar el final, a una sucesión de deberes ya cumplidos pero nuevamente reproducidos al ritmo que marquen este tipo de reformas."

En definitiva, como se razonó en la Sentencia del T. Supremo de 4 de octubre de 2012 "que el suelo urbano, y concretamente sus categorías, tengan naturaleza reglada supone, según lo ha declarado la jurisprudencia de forma reiterada, que **unos terrenos que reúnen todos los elementos del suelo urbano consolidado no puedan ser degradados a suelo urbano no consolidado por el simple hecho de que se prevea su transformación urbanística**. Y ello comporta, a su vez, que esos terrenos, por la circunstancia de tener la condición de consolidados, no pueden ser sometidos a actuaciones sistemáticas de reurbanización o mejora dotacional, que son propias del suelo urbano no consolidado".

73.- ¿Qué deberes forman parte del contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano?

Se recogen en el art. 18.2 y son:

a) **Ejecutar**, en su caso, la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar.

b) **Realizar** la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar.

c) **Conservar** la edificación para que mantenga las condiciones requeridas para su ocupación y, en su caso, rehabilitarla para que las adquiera.

d) **Participar o solicitar** la expropiación en las actuaciones de transformación urbanística que se promuevan por iniciativa pública.

e) **Participar** en la ejecución urbanística en el régimen de distribución de beneficios y cargas cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 70

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 70*

74.- ¿Qué derechos comprende el contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico?

El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de **disposición, uso, disfrute y explotación** de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo:

a) De los **usos ordinarios** que, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia.

b) De los **usos extraordinarios** que, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo. (art. 19.1)

2. También comprende el **derecho a participar** en las actuaciones de transformación urbanística en los términos establecidos en esta Ley, sus normas de desarrollo, así como en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. (art. 19.2)

Ver correspondencia con LOUA de las preguntas 70 Y 72

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 70*

75.- ¿En el caso de suelos rústicos especialmente protegidos y en suelos rústicos preservados, los derechos reconocidos al suelo rústico tienen alguna determinación especial?

En los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, los derechos reconocidos en el art. 19.1 quedarán **sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos** que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente. Las **determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales prevalecerán** sobre el resto de instrumentos de ordenación conforme a la

legislación básica estatal. (art. 19.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 50. B) 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, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben 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 tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos****.*

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 70*

76.- ¿Qué deberes comprende el contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico?

El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los siguientes deberes:

a) **Conservar el suelo**, en los términos establecidos en legislación estatal, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la **conservación de las edificaciones existentes** conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.

b) **Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas** y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.

c) Los **inherentes a las actuaciones de transformación urbanística** en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en esta ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

d) Cuando el **suelo rural** no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de **satisfacer las prestaciones patrimoniales** establecidas en esta ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de **costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras** de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

e) Cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, el propietario **deberá asumir, como carga real**, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en esta ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. (art. 19.4)

* Correspondencia con LOUA

El art. 51 se refieren con carácter general a los deberes que integran el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo:

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:… (no se mencionan los del suelo no urbanizable)

El régimen del suelo no urbanizable se recoge en el art. 52, sin mencionar los deberes que alcanzan a este suelo.

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 70*

77.- ¿Qué condiciones han de cumplir las actuaciones en suelo rústico?

Dispone el art. 20 que las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

a) **Deberán ser compatibles** con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

b) **No podrán inducir** a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.

c) **Quedarán vinculadas** al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso y adecuadas al entorno rural donde se ubican.

* Correspondencia con LOUA

Art. 42.4 C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el art. 52.4 y 5 de esta Ley.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 70*

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 18/5/2017.- Rec. 527/2015.- LA LEY 80308/2017.- En relación a la cuestionada existencia de utilidad publica o interés social para la aprobación del proyecto de actuación, ha de destacarse lo establecido en sentencia del TSJ con sede en Malaga de fecha de 30-5-16, que precisa: "La premisa que posibilita la realización de una actividad de las permitidas expresamente por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en suelo clasificado como no urbanizable, que es un concepto que no se discute, es el que la actividad reúna los requisitos de utilidad pública o interés social (artículo 42 de la LOUA). **Es éste un concepto jurídico indeterminado que ha de interpretarse conforme a los parámetros fijados por la jurisprudencia**. Para una consolidada doctrina jurisprudencial (entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 27 de julio de 2011) la utilización del suelo no urbanizable, como su denominación indica y precisamente en aras de su propia naturaleza, presupone como criterio general, la prohibición de construcciones, edificaciones o instalaciones; si bien admite una serie de excepciones con unas finalidades muy precisas de servicio o vinculación a las labores agrícolas o al servicio de las obras publicas o cuando se aprecie utilidad pública o interés social en la obra proyectada. Como toda excepción a una norma general prohibitiva que salvaguarda la naturaleza en su estado original, las autorizaciones han de ser interpretadas en sentido siempre restrictivo y tras haber quedado perfectamente acreditados los condicionamientos que permiten autorizar esas construcciones en suelo no urbanizable. **Esa necesaria interpretación restrictiva determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse, sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o negocial, en general, de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades que, claro está, suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general. Han de exigirse, pues, los requisitos de utilidad pública e interés social que han de ser justificados por el solicitante de la autorización**. Es decir, la viabilidad económico-financiera del proyecto y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad, procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales, compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento, y no inducción de la formación de nuevos asentamientos".

78.- ¿Qué actuaciones se contemplan en suelo rústico?

En el suelo rústico se contemplan dos actuaciones**, las ordinarias** (art. 21) y **las extraordinarias** (art. 22)

* Correspondencia con LOUA

Art. 52.1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el art. 50.B).a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, no estando prohibidas por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencia de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

C) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 70*

79.- ¿Cuáles son los usos ordinarios del suelo rústico?

Son **usos ordinarios del suelo rústico**, los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompesación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios

técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo. (art. 21.1)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 70*

80.- ¿Qué son actuaciones ordinarias en suelo rústico?

Para el art. 21.2, las actuaciones ordinarios en suelo rústico comprenden:

a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean **necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico**, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal **siempre que se acredite la unidad de la misma**.

b) Las **edificaciones destinadas a uso residencial** que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los **alojamientos** para personas que desarrollen trabajos por temporada conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

c) La **ejecución de infraestructuras**, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

d) La realización de las **actuaciones en los asentamientos delimitados** como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 78.*

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 70*

81.- ¿Las edificaciones para el alojamiento de temporeros se considera actuación ordinaria en suelo rústico?

Sí. Así se recoge en el art. 21.2. b)

* No hay correspondencia con la LOUA

82.- ¿Las actuaciones ordinarias en suelo rústico está sujetas a licencia?

Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta ley, **requerirán de licencia urbanística municipal.** (Art. 21.3)

* Correspondencia con LOUA

Artículo 52. Régimen del suelo no urbanizable

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el art. 50.B).a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, no estando prohibidas por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencia de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

C) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones siempre que no se encuentren prohibidas por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, y sean compatibles con el régimen de protección que, en su caso, resulte de aplicación. Estas actuaciones están sujetas a la previa aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación cuando resulte preceptivo conforme a lo regulado en el apartado anterior y, en su caso, a licencia.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse acabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin

indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar acabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 13.1 e) Para actuaciones en suelo no urbanizable, la solicitud debe ***identificar suficientemente el inmueble objeto de los actos sujetos a licencia, mediante su referencia catastral y número de finca registral****. Ello sin perjuicio de la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda, cuando las actuaciones tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o las Actuaciones de Interés Público previstas en el artículo 52.1.C) de la misma Ley, debiendo solicitarse la licencia en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.*

** Ver correspondencia con la pregunta 756*

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 29/6/2017.- Rec. 837/2015.- LA LEY 130109/2017.- Es más, aun cuando el informe municipal hubiera sido favorable en cuanto al cumplimiento de las exigencias urbanísticas, ello no hubiera sido suficiente para aprobar el proyecto de actuación. En efecto, dispone el artículo 52.1.B) de la LOUA que en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categorías de especial protección podrán realizarse las construcciones que sean consecuenceia de *"...La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos"* añadiendo a continuación el párrafo final de tal precepto que *"...Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley"*; preceptos estos que, a su vez, hacen referencia al resto de autorizaciones administrativas que puedan ser exigibles por razón de la normativa sectorial. De lo expuesto se infiere que **la autorización de construcción de vivienda unifamilar aislada en suelo no urbanizable requiere tres órdenes de requisitos: a) proyecto de actuación en la que se justifique la necesidad de la vivienda unifamiliar vinculada a un destino agrícola; b) licencia urbanística que, como es lógico, estará condicionada al cumplimiento del planeamiento; c) en su caso, autorización de las restantes administraciones exigidas por la normativa sectorial (vb.gr., por afección del dominio público hidráulico, carreteras...).** A todo ello ha de sumarse la posibilidad de que los terrenos tengan la consideración de suelo urbano de especial protección, sujeto por tanto a un régimen más restrictivo. **Como es lógico, la falta de cualquier de los requisitos determinará la imposibilidad de construir la vivienda proyectada o de legalizar la ya edificada.**

83.- ¿Qué requisitos han de cumplirse para implantarse en suelo rústico actuaciones extraordinarias?

En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso les sea de aplicación, **usos y actuaciones de interés público o social** que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar **incompatible su localización en suelo urbano**. (art. 22.1)

* Correspondencia con LOUA

Artículo 42. Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable

1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el art. 143 de esta Ley, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el apartado 1 de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

No obstante, la implantación de infraestructuras hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones y el aprovechamiento de los recursos minerales cuya autorización corresponda a la Comunidad Autónoma, no requerirán de la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación. En estos supuestos será preceptivo un informe de compatibilidad urbanística en el procedimiento de autorización administrativa de la actuación, que tendrá el alcance y los efectos del párrafo anterior. El informe será solicitado por el órgano administrativo al que corresponda autorizar la actuación y será emitido en el plazo máximo de un mes por los Ayuntamientos en cuyo término municipal pretenda implantarse.

4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

5. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

c) Características socioeconómicas de la actividad.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

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

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el art. 52.4 y 5 de esta Ley.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el art. 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el art. 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el art. 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

Artículo 43. Aprobación de los Proyectos de Actuación

1. El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

a) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.

b) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

c) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.

d) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.

e) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.

f) Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

3. Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el art. 32.3 de esta Ley.

Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

*** Normas a tener en cuenta**

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 17. 1. La realización de obras de edificación de nueva planta de vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en suelo no urbanizable, así como la de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes que impliquen un cambio de uso a vivienda o un aumento en volumetría de dicho uso en terrenos con régimen del suelo no urbanizable, y la realización de las actuaciones de Interés Público sobre suelo no urbanizable, ***requerirán para la concesión de la correspondiente licencia, la previa aprobación del Proyecto de Actuación o Plan Especial, según corresponda****.*

2. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación. Transcurrido dicho plazo sin haber solicitado la licencia, ***se declarará la caducidad del procedimiento****, pudiendo solicitarse el inicio de un nuevo procedimiento, aportando la documentación técnica o solicitando, en su caso, la incorporación al expediente de la que constase en el que fue archivado, si no se han alterado las circunstancias de hecho y de derecho obrantes en aquel.*

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 95. 1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándoselo al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

2. ***No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado*** *en la cumplimentación de trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución. Dicha inactividad no tendrá otro efecto que la pérdida de su derecho al referido trámite.*

3. La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, ***podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad****. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.*

4. Podrá no ser aplicable la caducidad en el supuesto de que la cuestión suscitada afecte al interés general, o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 30/4/2019.- Rec. 363/2018LA LEY 80998/2019.- No obstante la actuación sometida a control municipal fue un proyecto de actuación en terrenos con el régimen urbanístico de suelo no urbanizable, cuyo régimen jurídico se regula en el art 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y para la aprobación de ese proyecto de actuación no se requiere el trámite de informe ambiental tal y como apreciaba el informe jurídico que acoge la propia resolución y que hemos transcrito antes.

El referido trámite de informe ambiental está contemplado en el procedimiento de concesión de la licencia municipal, pero no para la aprobación del proyecto de actuación, y es en el momento de solicitud de la licencia cuando se debe proceder a la tramitación del correspondiente procedimiento en el que debe constar el informe ambiental.

84.- ¿Qué objeto podrán tener las actuaciones extraordinarias en suelo rústico?

Las actuaciones podrán tener por objeto la **implantación de equipamientos** incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente **edificaciones destinadas a uso residencial**, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas. (art. 22.2 par. primero)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 82.*

85.-¿Se podrán autorizar viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico?

En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, **siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos** conforme a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. (art. 22.2 par. segundo)

Se entiende que **inducen a la formación de nuevos asentamientos**, los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. (art. 20 b) segundo)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 82.*

86.- ¿Qué requisito ha de cumplirse para legitimar una actuación extraordinaria en suelo rústico?

Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una **autorización previa a la licencia municipal** que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme al procedimiento y a los criterios que se determinen reglamentariamente. (art. 22.3 par. primero)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 82 y 83*

87.- ¿Qué trámites han llevarse a cabo durante el procedimiento de autorización previa?

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a **información pública y audiencia** de los titulares de los terrenos colindantes y de las **Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados**, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio. (art. 22.3 par. segundo)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 83.*

88.- ¿A quién corresponde resolver el procedimiento de actuaciones extraordinarias en suelo rústico?

La resolución del procedimiento corresponderá **al Ayuntamiento**, previo el informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el art. 2. (art. 22.3.par. tercero)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 83.*

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local

Art. 21. 1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones:
q) El otorgamiento de las licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local.

89.- ¿Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico están sujetas a plazo de duración?

Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una **duración limitada de la cualificación** con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma. (art. 22.4)

El Decreto Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de

simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, modifica el art. 12 de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energía renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucia, disponiendo que "Las **actuaciones sobre suelo rústico** que tengan por objeto la **generación de energía mediante fuentes renovables**, incluidas las infraestructuras de evacuación y las infraestructuras de recarga para vehículos eléctricos que se ubiquen en Andalucía, sean de promoción pública o privada, **serán consideradas actuaciones ordinarias**, a los efectos de la legislación urbanística, con las siguientes particularidades:

a) Las actuaciones **tendrán una duración limitada**, aunque renovable, no inferior al plazo de amortización de las inversiones previstas para su materialización.

Una vez finalizada la misma, las personas físicas o jurídicas, así como las entidades sin personalidad jurídica que promuevan las actuaciones, quedarán obligadas a devolver los terrenos al estado en que se encontrasen en el momento en que hubiesen comenzado las actuaciones, debiendo **prestar una garantía para cubrir los gastos** derivados de esta obligación en caso de incumplimiento. La cuantía de la garantía vendrá determinada por el **importe del proyecto de desmantelamiento** que las personas promotoras deberán presentar en el momento de la solicitud de la licencia urbanística municipal.

b) Las actuaciones estarán sujetas a una **prestación patrimonial** de carácter público no tributario por el uso temporal del suelo rústico de una cuantía del **diez por ciento** del importe total de la inversión prevista para su materialización. La base de cálculo de dicha prestación no incluirá, en ningún caso, el importe correspondiente al valor y los costes asociados a la maquinaria y equipos que se requieran para la implantación efectiva o para el funcionamiento de las citadas instalaciones, sean o no parte integrante de las mismas. Los Ayuntamientos podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza **porcentajes inferiores** según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Estarán **obligados al pago de esta prestación** las personas físicas o jurídicas, así como las entidades sin personalidad jurídica a las que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que promuevan las citadas actuaciones.

Los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de esta prestación.

c) **La garantía y la prestación** establecidas en los párrafos a) y b) se realizarán **en favor del municipio** donde se implante la actuación y se devengarán en el momento de **otorgamiento de la licencia urbanística** municipal correspondiente. El importe de las mismas se fijará por el Ayuntamiento, en base a los párrafos anteriores."

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 82 y 83.*

90.- ¿Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico están sujetas al pago de prestación compensatoria?

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una **prestación compensatoria que gestionará el municipio** y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del **diez por ciento** del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía **podrá ser minorada** conforme a los criterios que se establezcan

reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas **será en todo caso del quince por ciento**. (art. 22.5)

** Véase pregunta anterior.*

* Correspondencia con LOUA

Art. 52.5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

** Ver correspondencia con la pregunta 756*

91.- ¿Qué importe tiene la prestación compensatoria?

Tendrá una cuantía del **diez por ciento del presupuesto de ejecución material** de las obras que hayan de realizarse, e**xcluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos.** Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será en todo caso del quince por ciento. (art. 22.5)

** Véase pregunta 89.*

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

92.- ¿Quién está obligado al pago de la prestación compensatoria?

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las **personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones** y se devengará con motivo de la licencia urbanística. (art. 22.5 par. segundo)

** Véase pregunta 89.*

** Ver correspondencia con LOUA de las preguntas 90 y 756.*

93.- ¿Están exentas las Administraciones Públicas del pago de la prestación compensatoria?

Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria **para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias**. (art. 22.5. par. tercero), luego para actuaciones urbanísticas que queda fuera o al margen de tales competencias si tienen que abonar la prestación compensatoria que el Ayuntamiento tenga fijada, que por su naturaleza, obviamente no deberá incluir la de las viviendas unifamiliares aisladas.

** Véase pregunta 89.*

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 90.*

94.- ¿Qué actuaciones pueden desarrollarse sobre el hábitat rural diseminado?

Sobre los ámbitos delimitados como hábitat rural diseminado por los instrumentos de ordenación urbanística general o por los planes especiales podrán desarrollarse las **actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora** y que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico donde se localicen. (art. 23.1)

* No hay correspondencia con la LOUA

95.- ¿Qué deberes tienen los titulares de los terrenos y edificaciones comprendidos en el hábitat rural diseminado?

En estos ámbitos tienen el deber de costear la obtención de los terrenos destinados a las dotaciones públicas y las obras de mejora de las infraestructuras y servicios previstos en el instrumento de ordenación urbanística que los ordene. (art. 23.2)

* No hay correspondencia con la LOUA

PREGUNTAS SOBRE RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

96.- ¿Cuál es el objeto de las actuaciones de transformación urbanística?

Las actuaciones de transformación urbanística **tienen por objeto**, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

a) **En suelo urbano,** la realización de **actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior**.

b) **En suelo rústico común**, la realización de las **actuaciones de nueva urbanización**. (art. 24.1)

* Normas a tener en cuenta

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

*1. A efectos de esta ley, **se entiende por actuaciones de transformación urbanística**:*

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

*1) **Las de nueva urbanización**, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

*2) Las que tengan por objeto **reformar o renovar la urbanización** de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

*2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, **se entiende por actuaciones edificatorias**, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:*

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

*3. A las actuaciones sobre **núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural** les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.*

*4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta ley, **las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas** en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de*

cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

97.- ¿Cuál es el objeto de las actuaciones urbanísticas?

Las actuaciones urbanísticas tienen por **objeto** la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la **mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano**, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI. (art. 24.2)

** Ver correspondencia con la pregunta 96.*

98.- ¿Es lo mismo una actuación de transformación urbanística que una actuación urbanística?

El art. 24 distingue entre **actuaciones de transformación urbanística (ATU)** y **actuaciones urbanísticas (AU)**, siendo su objeto distinto.

** Ver correspondencia con la pregunta 96 y 97*

99.- ¿A quién corresponde la delimitación de actuaciones urbanísticas?

La delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización corresponde al **Plan General de Ordenación Municipal** y las de mejora urbana y de reforma interior al **Plan de Ordenación Urbana**. (art. 25.1)

** Ver correspondencia con la pregunta 96.*

100.- ¿Puede el Plan Básico de Ordenación Municipal delimitar actuaciones de transformación urbanística?

Sí, cuando se den los supuestos previstos en el art. 65. (art. 25.1)

** Ver correspondencia con la pregunta 96.*

101.- ¿Qué contenido ha de tener la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística?

La propuesta de delimitación contendrá de conformidad con el art. 25.2:

- Las **bases** para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística.
- Una **estimación de los costes** de urbanización.
- Los **plazos de ejecución** con detalle suficiente que permita calcular los gastos imputables a la actuación.
- Los **criterios de distribución** entre los afectados.

** Ver correspondencia con la pregunta 96.*

102.- ¿Qué reglas se han de seguir en el procedimiento de delimitación de actuaciones de transformación urbanística?

El procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación se desarrollará reglamentariamente conforme a las siguientes reglas: (art. 25.3)

a) El procedimiento **se podrá iniciar de oficio o a solicitud de las personas propietarias**. Se iniciará de oficio cuando así se haya acordado por la Administración Pública a iniciativa propia o en virtud de propuesta realizada por otra Administración o entidad pública adscrita o dependiente de esta, sin perjuicio del derecho de petición de cualquier persona física o jurídica.

b) La tramitación y aprobación corresponderá al **Ayuntamiento**. Se requerirá **informe preceptivo** de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo cuando su objeto sea una actuación de nueva urbanización que será emitido en el plazo de **un mes**.

c) El procedimiento contemplará un periodo de **información pública no inferior a un mes** y el plazo máximo de resolución del mismo será de **seis meses** desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración competente para su tramitación o, cuando la iniciativa sea pública, desde el acuerdo de inicio. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa determinará su **caducidad**, y en los iniciados a solicitud de las personas propietarias legitima a las mismas para entenderla **desestimada** por silencio.

d) El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de **dos años** a contar desde la resolución del procedimiento. El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación.

** Ver correspondencia con la pregunta 96.*

103.- ¿Qué objeto tienen las áreas de reparto?

Garantizar la equidistribución de las cargas y beneficios. (art. 26.1)

* Correspondencia con LOUA

Artículo 58. Áreas de reparto

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:

a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, podrán excluirse de las áreas de reparto las parcelas sometidas a las actuaciones previstas en el art. 45.2.B).c), constituyendo cada parcela el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento. En todo caso, cuando la obtención de los suelos dotacionales quede diferida conforme al art. 55.3.a), estos suelos quedarán excluidos de las áreas de reparto. Asimismo, el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas se aplicará sobre el incremento del aprovechamiento objetivo respecto al preexistente.

3. En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal.

Cuando la actuación pública a la que se refiere el art. 17.6 conlleve el realojo y retorno de la población existente, la edificabilidad de las viviendas vinculadas al retorno de la población se excluirá del aprovechamiento urbanístico al que haya que referir la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

**** JURISPRUDENCIA***

- STSJ (SEVILLA) 3/6/2011.- Rec. 785/2009.- LA LEY 180798/2011.- Sobre la adscripción de los sistemas generales, en relación con el suelo urbanizable ordenado y el suelo urbano no consolidado, señala la parte actora que el Plan realiza únicamente una adscripción de ellos a cada área de reparto, sin determinación expresa de a qué sector se adscribe cada sistema general, con vulneración de los artículos 51.1.C.d) y 58.1 de la LOUA.

Entendemos que no se infringen esos preceptos, en la medida en que **es mas justo desde el punto de vista de la equidistribución urbanística que la adscripción teórica se realice al área de reparto en su conjunto, puesto que la referencia del aprovechamiento que corresponderá a los propietarios de los terrenos destinados a sistemas generales coincidirá con el aprovechamiento medio del correspondiente área de reparto**, que es propiamente la media de los diferentes aprovechamientos resultantes de todos los sectores que conforman el correspondiente área de reparto, y la LOUA no prohíbe que la adscripción se pueda referir a las áreas de reparto, como se infiere del artículo 44, párrafo segundo, o el 58.1 -b). **Si la adscripción se efectúa a sectores concretos, los receptores del aprovechamiento serían los propietarios de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a cada uno de los sectores, y no el Ayuntamiento**. Como concreta en el escrito de conclusiones la representación procesal del Ayuntamiento, la adscripción de los sistemas generales a áreas de reparto y no a sectores concretos sirve para obtener los terrenos calificados como sistemas generales, siendo la contrapartida de los propietarios la de recibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda, atendiendo a la superficie de sus terrenos y en función del aprovechamiento medio, y además está la imputación de la carga de urbanización, estableciendo el PGOU como obligaciones urbanísticas las de ejecutar

las infraestructuras y dotaciones necesarias para ampliar y reforzar las redes existentes, al objeto de asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones. Si la adscripción se efectuara a sectores concretos, cada uno de ellos debería correr con los gastos que derivaran de la ejecución material de las infraestructuras y dotaciones, lo que provocaría desigualdades derivadas de la adscripción proporcional de una parte de las obras a cada uno de los sectores, y también resultaría técnicamente inviable.

- STSJA (MALAGA) 26/6/2018.- Rec. 1080/2017.- LA LEY 159222/2018.- La delimitación de los ámbitos que conforman el **Área de Reparto y el establecimiento del aprovechamiento tipo, es una fórmula de gestión urbanística, y en cuanto tal es potestativa del planeamiento, y puede alterarse con éste, como así ocurre con las modificaciones de los instrumentos de planeamiento**. Por lo tanto, cuando hablamos de aprovechamientos, **no hablamos de una realidad material sino jurídica, que depende de la aplicación del ordenamiento jurídico urbanístico de cada momento**. Es evidente, por tanto, que para determinar cual sea el aprovechamiento urbanístico de un terreno dado en un momento preciso, ha de estarse exclusivamente al conjunto normativo aplicable en ese momento.

104.- ¿Los ámbitos delimitados por los Planes Parciales de Ordenación, Planes de Reforma Interior y Estudios de Ordenación se incluirán en un área de reparto independiente?

Así se establecía en el art. 26.1 par. segundo) del proyecto de ley (BOPA 25/6/2021), sin embargo con la nueva redacción del art. 26.2 establece que cuando esté prevista la ejecución sistemática, las actuaciones **se incluirán en un área de reparto** de la que formarán parte los terrenos pertenecientes a los sistemas generales adscritos a la misma para su obtención.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior*

105.- ¿Cómo se justificará el aprovechamiento medio de un área de reparto?

El aprovechamiento medio de cada área de reparto vendrá determinado por el **cociente entre la suma de los aprovechamientos objetivos** de los ámbitos que pertenecen al área y la superficie total de esta, **descontando l**a superficie de los terrenos pertenecientes a los sistemas generales o locales ya obtenidas y afectadas a su destino. (art. 26.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 103.*

106.- ¿Puede incluir el área de reparto varios ámbitos de ordenación?

De la lectura del art. 26 se desprende que un área de reparto **no puede tener varios ámbitos de ordenación.** Esta posición es contraria a la contempladas en el proyecto de ley (BOPA 25/6/2021), que decía que el área de reparto incluirá uno o varios ámbitos de actuación.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 103*

107.- ¿Cómo se determina el aprovechamiento medio de un área de reparto?

** Ver pregunta 105*

* Correspondencia con LOUA

Artículo 60. Determinación del aprovechamiento medio

El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

c) Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 103.*

108.- ¿Cómo se determina el aprovechamiento objetivo de cada área de reparto?

Ponderando su edificabilidad en función de su uso global y tipología característica y, cuando impliquen un valor diferenciado, en función de la localización y las cargas de urbanización que deba soportar la actuación (art. 26.4)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 103.*

109.- ¿Qué son las actuaciones de mejora urbana?

Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por **objeto** el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización. (art. 27.1)

110.- ¿Qué requisitos han de darse para llevar a cabo actuaciones de mejora urbana?

Las actuaciones de mejora urbana deberán estar debidamente **justificadas y motivadas** en la mejora de la ciudad existente. (art. 27.2)

* No hay correspondencia con la LOUA

111.- ¿Es necesario delimitar un área homogénea para las actuaciones de mejora urbana?

Sí. Ha de delimitarse un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. (art. 27.3 par. primero)

* Correspondencia con la LOUA

Art. 10.2 b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

Art. 45 2 c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Art. 55.3. a) La superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, que preferentemente se ubicará en el área homogénea. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que éstas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

Art. 59. 5. Se entiende por aprovechamiento preexistente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación contemplada en el Plan y una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad preexistente, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada.

112.- ¿Qué contenido ha de tener el área homogénea de las actuaciones de mejora urbana?

El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener. (art. 27.3 par. segundo)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior*

113.- ¿Está sujeta la delimitación del área homogénea a las determinaciones del Plan?

La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido. (art. 27.4)

** Ver correspondencia con LOUA de la 111*

114.- ¿Cuáles son los deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana?

Se recogen en el art. 28, y son:

a) **Entregar** a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento, si lo hubiera.

Esta cesión, podrá **sustituirse** por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá **sustituirse**, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la **entrega de superficie edificada o edificabilidad** no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) **Indemnizar** a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y **garantizar el realojamiento y retorno** de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

115.- ¿Qué son actuaciones de reforma interior?

Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una **nueva ordenación urbanística** en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes, o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. (art. 29.1)

* Correspondencia con LOUA

Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores

5. En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y

los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 120 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Cuando el uso existente en las áreas a que se refiere el párrafo anterior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

6. Cuando las áreas de reforma interior se delimiten para permitir actuaciones públicas de adecuación de viviendas cuyas dimensiones y condiciones comprometan su habitabilidad, el instrumento de planeamiento general, manteniendo el número de viviendas existentes, podrá excepcionar de forma motivada a éstas de la aplicación de los parámetros de densidad y edificabilidad a los que hace referencia el apartado anterior.

Dicho instrumento de planeamiento podrá contemplar un aumento de hasta un diez por ciento de las viviendas existentes y, adicionalmente, de un diez por ciento de la edificabilidad con destino distinto del uso residencial, siempre que sea posible cumplir las reservas para dotaciones y equipamientos a las que hace referencia el apartado 1.2ª.a) del presente artículo, para permitir la viabilidad de la actuación y facilitar la integración social.

116.- ¿Cuándo se han de promover actuaciones de reforma interior?

Se deberán promover actuaciones de reforma interior en los **vacíos de suelo urbano** que no cuenten con ordenación detallada, o teniéndola, se considere necesaria su revisión. (art. 29.2)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

117.- ¿Quién delimita el ámbito de las actuaciones de reforma interior?

Se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana. (art. 29.4)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 115*

118.- ¿Cuáles son los deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior?

Para el art. 30, son deberes vinculados a las actuaciones de reforma interior los siguientes:

a) **Entregar al Ayuntamiento**, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en actuaciones asistemáticas, o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la

Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) **Entregar a la Administración actuante** el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) **Costear y, en su caso, ejecutar** todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) **Entregar al Ayuntamiento**, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) **Indemnizar** a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 115*

119.- ¿Qué terrenos pueden ser objeto de nueva urbanización en suelo rústico común?

Podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común, **los terrenos que resulten necesarios** para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística. (art. 31.1 par. primero)

120.- ¿Cómo han de justificarse las actuaciones de transformación del suelo rústico común?

Atendiendo a los **principios de sostenibilidad y racionalidad**, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible. (art. 31.1 par. segundo)

121.- ¿Qué requisitos han de cumplir los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización?

Deberán **ser colindantes al suelo urbano** de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana. (art. 31.2)

* Correspondencia con la LOUA

Artículo 45. Suelo urbano

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

122.- ¿Pueden los terrenos no colindantes al suelo urbano ser incluidos en los ámbitos de nueva urbanización?

Uno de los requisitos para la nueva urbanización del suelo rústico es que los terrenos sean colindantes con el suelo urbano (art. 31.2). No obstante quedan **exceptuados los siguientes supuestos**:

1.º Los que **no puedan ubicarse en continuidad** con el suelo urbano debido a la existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales.

2.º Los de uso global de actividades económicas o turístico que, de forma justificada, **deban emplazarse en discontinuidad** con los núcleos de población existentes.

3.º Las **actuaciones de carácter supralocal** contempladas expresamente en los instrumentos de ordenación territorial, las declaradas de interés autonómico o aquellas que se ejecuten conforme a procedimientos de concertación entre Administraciones Públicas.

4.º La incorporación de las **agrupaciones irregulares** compatibles con el modelo territorial y urbanístico previstas en el artículo 176.

123.- ¿Cuáles son los deberes vinculados a las promociones de actuaciones de nueva urbanización?

Los deberes vinculados a las promociones de actuaciones de nueva urbanización se contemplan en el art. 32, y son los siguientes:

a) **Entregar al Ayuntamiento** el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los **sistemas generales y locales** incluidos o adscritos al ámbito de actuación.

b) **Entregar al Ayuntamiento** con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al **diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto**. Se deberá justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión de aprovechamiento son adecuados para los fines del citado patrimonio municipal de suelo.

La entrega de suelo **podrá sustituirse**, mediante resolución motivada, por el **abono a la Administración de su valor en metálico** o por otras formas de cumplimiento de deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

c) **Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización** del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al **reintegro de los gastos de instalación** de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente.

d) **Entregar al Ayuntamiento**, junto con el suelo correspondiente, **las obras e infraestructuras** a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) **Indemnizar a los titulares de derechos** sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

* Correspondencia con LOUA

Artículo 51. 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 quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

B) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) 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.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación

urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

D) Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir con los deberes previstos en las letras b) y c) del apartado anterior.

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

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (MALAGA) 26/6/2018.- Rec. 1080/2017.- LA LEY 159222/2018.- En cuanto **al suelo urbano consolidado**, al amparo de lo dispuesto en el artículo 56 de la LOUA, **los propietarios tienen derecho a apropiarse del 100% del aprovechamiento objetivo de sus solares**, no operando la técnica del aprovechamiento medio ni ninguna otra de carácter equidistributiva.

PREGUNTAS SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

124.- ¿Qué se entiende por ordenación del territorio?

Es la **función pública** cuyo contenido se establece en el apartado 3 del artículo 3, desarrollada a través de determinaciones, instrumentos de ordenación y proyectos que identifiquen y movilicen los recursos, oportunidades y potencialidades de desarrollo existentes en el ámbito territorial de referencia. (art. 33.1)

* Correspondencia con LOT

Art. 2. 1. La Ordenación del Territorio tiene por objetivo contribuir a la cohesión e integración de la Comunidad Autónoma y a su desarrollo equilibrado.

2. Son objetivos específicos de esta materia:

a) La articulación territorial interna y con el exterior de la Comunidad Autónoma.

b) La distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizada con el desarrollo socioeconómico, las potencialidades existentes en el territorio y la protección de la naturaleza y del patrimonio histórico y cultural.

125.- ¿Cuáles son los principios para la ordenación territorial?

El art. 33.3 recoge los siguientes principios de la ordenación territorial, con el fin de propiciar la vertebración territorial de Andalucía y un desarrollo equilibrado y sostenible que mejore la competitividad económica y la cohesión social:

a) **Implantación racional y equilibrada** de los usos y actividades en el territorio, de forma que se garantice su diversidad y se asegure el óptimo aprovechamiento del suelo como recurso natural no renovable.

b) **Tratamiento diferenciado** de las distintas zonas del territorio desde la perspectiva de la cooperación y competitividad territorial para lograr la vertebración y superar los desequilibrios.

c) **Asignación de los usos** del suelo en función de las aptitudes del medio físico y las necesidades de la población.

d) **Utilización racional de los recursos naturales**, desde la perspectiva de la sostenibilidad social, ambiental y económica, en especial de los **recursos hídricos** garantizando la eficiencia territorial de su uso.

e) **Utilización racional de los espacios de especial valor** agrícola, ganadero, forestal, ecológico, o cultural, preservándolos de instalaciones, actividades o usos incompatibles con su naturaleza y coadyuvando a la protección de la biodiversidad.

f) **Preservación de espacios adecuados** para albergar usos de interés general.

g) **Preservación del patrimonio natural y cultural**, como componente básico de la estructura territorial, y para su puesta en valor como recurso de desarrollo local y regional.

h) **Implantación de las infraestructuras** con criterios de calidad, economía y eficiencia, tanto ambientales como territoriales, con especial atención al sistema de transportes.

i) **Prevalencia de los criterios de interés general y social** en la ubicación de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios de interés supralocal, en los términos

establecidos en esta Ley.

* Correspondencia con LOT

Art. 3 La actuación de las Administraciones Públicas se regirá a efectos de esta Ley por los principios de planificación, participación, cooperación y coordinación, y garantizará la plena aplicación y efectividad de los instrumentos y procedimientos en ella establecidos, sin perjuicio del respeto a las competencias atribuidas a cada una de ellas.

126.- ¿Cuáles son los instrumentos de ordenación territorial?

Se recogen en el art. 34.1, y son:

a) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

b) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

c) Los Proyectos de Actuación Autonómicos, cuando desarrollan actuaciones no previstas en el planeamiento territorial vigente que, de conformidad con lo previsto en esta ley, sean declaradas de interés autonómico.

* Correspondencia con LOT

Art. 5.1. La planificación territorial se realizará a través de los siguientes instrumentos:
a) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
b) El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.
c) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

127.- ¿A qué instrumento de control ambiental se han de someter los instrumentos de ordenación del territorio?

A evaluación ambiental estratégica (art. 34.3)

128.- ¿Qué rango de prevalencia existe en caso de discrepancia entre los documentos de los instrumentos de ordenación territorial?

La prevalencia se recoge en el art. 34.5, y es la siguiente:

- Normativa,
- Cartografía de Ordenación
- Memoria Económica.

Asimismo dicho precepto se refiere a la Memoria de Ordenación quer constituye el documento de referencia para la interpretación del contenido del instrumento de ordenación territorial. (art. 34.5)

129.- ¿Qué es el espacio litoral?

Es la **zona de influencia del dominio público marítimo terrestre** definida por la legislación específica en materia de costas, excluyendo de la misma las zonas contiguas a los márgenes de los ríos. (art. 35.1)

130.- ¿Pueden incorporarse al espacio litoral otras zonas distintas de las definidas anteriormente?

Sí. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán incorporar al espacio litoral, aquellas otras zonas que se consideren necesarias para alcanzar los objetivos de protección y accesibilidad del litoral. (art. 35.1)

131.- ¿De qué actuaciones debe preservarse el espacio litoral?

El espacio litoral debe preservarse de **actuaciones que puedan menoscabar su conservación y puesta en valor** como recurso territorial básico de la Comunidad Autónoma y, como tal, debe ser objeto de una ordenación compatible con la legislación básica estatal en materia de costas, la legislación sectorial que pudiese afectar a la misma y con un desarrollo sostenible adecuado a la capacidad de acogida del territorio. Se prestará especial atención a la adopción de medidas que puedan contribuir a la adaptación del litoral a los efectos del cambio climático, así como a la mitigación de factores que acentúen el mismo. (art. 35.2)

132.- ¿Qué consideración tienen los actos y usos del suelo sometidos a actos de intervención municipal y las actuaciones de transformación urbanística que, en ausencia de instrumento de ordenación territorial o sin estar expresamente previstas en él, se implanten en los suelos rústicos incluidos en el espacio litoral?

Tendrán la consideración de **actuaciones con incidencia** en la ordenación del territorio. (art. 35.3)

133.- ¿A qué se han de destinar en las actuaciones de nueva urbanización, los terrenos incluidos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre que carezcan de ordenación urbanística detallada?

A **sistema general o local** de espacios libres. (art. 35.4)

134.- ¿Ha de evitarse la urbanización continua y las pantallas de edificación en el litoral?

En la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección. (art. 35.4 segundo par.)

135.- ¿Cuáles son las medidas o determinaciones específicas que han de adoptarse por los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional para la protección del espacio litoral?

Se recogen en el art. 36.1 y son:

a) La **delimitación del espacio litoral** conforme a lo establecido en el artículo 35.

b) La **indicación de las zonas del espacio litoral** que por sus funciones territoriales o por sus valores naturales o paisajísticos deben ser preservadas del desarrollo urbanístico o deban formar parte de infraestructuras verdes.

c) **Directrices para la ordenación de las áreas de crecimiento** de los núcleos urbanos situados en el espacio litoral de forma que se garantice, además del acceso y uso público del frente litoral previendo aparcamientos y accesos al mar suficientes, la reserva de suelo para espacios libres y usos dotacionales y estratégicos vinculados a la puesta en valor del espacio frente litoral como recurso turístico.

d) **Directrices para minimizar los daños** sobre las personas, bienes y el medio ambiente en las zonas con riesgos naturales.

e) **El establecimiento de corredores** o ámbitos de conexión del sistema costero con los espacios libres interiores, a fin de proporcionar conectividad al territorio, preservando la funcionalidad de los ecosistemas y evitando su fragmentación.

f) **Las determinaciones de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio** y del instrumento de ordenación urbanística que deban ser objeto de adaptación, justificando las alteraciones propuestas.

136.- ¿Qué se entiende por paisaje?

Cualquier parte del **territorio tal como la percibe la población,** cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales, humanos o de ambos. (art. 37.1)

137.- ¿Ha de integrarse el paisaje en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística?

El paisaje debe integrarse en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y, en general, ser tenido en cuenta en todas las políticas sectoriales en aras de la consecución de los objetivos de calidad paisajística. (art. 37.3)

138.- ¿Cuál es el contenido del diagnóstico del paisaje que han de incorporar los instrumentos de ordenación?

Según el art. 37.4 los instrumentos de ordenación incorporarán un **diagnóstico del paisaje** del ámbito de referencia que tendrá el siguiente contenido mínimo:

a) La identificación de los recursos de interés y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor.

b) Criterios generales o zonales de integración paisajística.

c) Identificación de actuaciones de intervención dirigidas a dotar de accesibilidad a los recursos, a la regeneración, en su caso, de áreas degradadas y a la mejora de la visibilidad o integración visual.

139.- ¿Qué son los Catálogos de Paisaje?

Son **documentos de carácter descriptivo, analítico y prospectivo** que identifican los paisajes, analizan sus características y las fuerzas y presiones que los transforman, identifican sus valores y estado de conservación y proponen los objetivos de calidad paisajística que deben cumplir. (art. 38.1)

140.- ¿Quién aprueba los Catálogos de Paisaje?

Los Catálogos de Paisaje serán aprobados por la **Consejería competente** en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (art. 38.2)

141.- ¿Qué objeto tiene el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía?

Establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes e instrumentos regulados en esta ley y para las Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio, así como para la acción pública en general. (art. 39.1)

* Correspondencia con LOT

Art. 6.- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes regulados en esta Ley y para las Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio, así como para la acción pública en general.

142.- ¿Qué finalidad tiene el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía?

La finalidad del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se recoge en el art. 39.2, y es la siguiente:

a) **El equilibrio y la cohesión social y económica** del territorio y la mejora de la competitividad para el desarrollo económico y de la calidad de vida de los ciudadanos, integrando el sistema de transportes y la movilidad en el territorio.

b) **La utilización racional de los recursos naturales** y la consecución de un territorio más resiliente y menos vulnerable ante el cambio climático.

c) **La integración coordinada de las políticas de desarrollo territorial** de la Unión Europea y del Estado, y la puesta de manifiesto de las determinaciones que deban ser referentes para dichas políticas.

d) **Propiciar la coordinación y cooperación** con las regiones del entorno geopolítico próximo y con las pertenecientes a los mismos organismos de ámbito europeo.

e) **Establecer el marco para la cooperación interadministrativa** de la

Administración Autonómica con el resto de Administraciones Públicas en materia territorial y urbanística, y de estas entre sí, así como con las entidades representativas de los intereses sociales, económicos y sectoriales, para diseñar políticas de carácter sectorial dirigidas al interés general de los ciudadanos.

* Correspondencia con LOT

Art. 2. 1. La Ordenación del Territorio tiene por objetivo contribuir a la cohesión e integración de la Comunidad Autónoma y a su desarrollo equilibrado.

143.- ¿Con qué otro Plan se ha de coordinar el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía?

Con el **Plan Andaluz de Acción por el Clima** en relación con aquellos aspectos que tengan incidencia en materia de cambio climático. (art. 39.3)

144.- ¿Qué contenido tiene el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía?

Se recoge en el art. 40.1, y es el siguiente:

a) El **diagnóstico de las oportunidades y problemas territoriales**, los objetivos específicos a alcanzar y la definición de las propuestas de actuación durante el periodo de vigencia del plan.

b) El **esquema de articulación territorial**, integrado por el sistema de ciudades, sus funciones urbanas y sus áreas de influencia, los principales ejes de comunicación del territorio, los criterios para la mejora de la accesibilidad y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, hidráulicas, de las telecomunicaciones, de la energía y otras análogas.

c) **Los criterios territoriales básicos** para la delimitación y selección de áreas de ordenación territorial, ambiental, económica y sectorial, y su integración en el sistema de transportes.

d) **Los criterios territoriales básicos** para la ordenación del espacio litoral, para la localización de los espacios libres, equipamientos y servicios e infraestructuras de ámbito o carácter supralocal y para la localización de viviendas protegidas.

e) **Los criterios territoriales básicos** para la gestión sostenible del agua y de los demás recursos naturales, así como para la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural, natural, paisajístico y arquitectónico.

f) **La identificación**, en su caso, de actuaciones concretas territoriales con relevancia estratégica.

g) **La indicación de las zonas afectadas** por procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos catastróficos y la definición de las determinaciones territoriales de actuación a contemplar para su prevención, incluidas las necesarias para contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático y la adaptación del territorio a las nuevas condiciones derivadas del mismo.

h) **Los criterios territoriales básicos** dirigidos a evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico, de conformidad con lo que reglamentariamente se establezca.

i) **La indicación de las áreas o sectores** que deban ser objeto de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o de Planes con Incidencia en la Ordenación

del Territorio, así como los programas coordinados destinados a desarrollar las estrategias y directrices territoriales del Plan.

j) **Las determinaciones** de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que deban ser objeto de aplicación directa y aquellas que han de ser objeto de adaptación estableciendo un plazo para ello, transcurrido el cual serán de aplicación directa para la Administración y los ciudadanos sus determinaciones según la naturaleza de las mismas.

k) **La concreción** de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión.

l) **La estimación económica** de las acciones comprendidas en el plan y sus prioridades de ejecución.

m) **Las previsiones** para el desarrollo y ejecución del plan.

n) **Los criterios de periodicidad y contenido** necesario para la elaboración de memorias de gestión en las que se evalúe el grado de cumplimiento de las determinaciones del plan y sus efectos.

Para ello se definirá un sistema de indicadores objetivos de gestión, sostenibilidad y resultado para conocer la evaluación y efectuar el informe de seguimiento del plan.

ñ) Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.

<u>* Correspondencia con LOT</u>

Art. 7. 1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tendrá el siguiente contenido:

a) El diagnóstico de las oportunidades y problemas territoriales, los objetivos específicos a alcanzar y las propuestas a desarrollar durante la vigencia del plan.

b) El esquema de articulación territorial, integrado por el sistema de ciudades y sus áreas de influencia, los principales ejes de comunicación del territorio, los criterios para la mejora de la accesibilidad y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, hidráulicas, de las telecomunicaciones, de la energía y otras análogas.

c) Los criterios territoriales básicos para la delimitación y selección de áreas de planificación territorial, ambiental, económica y sectorial.

d) Los criterios territoriales básicos para la localización de las infraestructuras, equipamientos y servicios de ámbito o carácter supramunicipal y para la localización de actuaciones públicas de fomento al desarrollo económico.

e) Los criterios territoriales básicos para el mejor uso, aprovechamiento y conservación del agua y demás recursos naturales y para la protección del patrimonio histórico y cultural.

f) La indicación de las zonas con riesgos catastróficos y la definición de los criterios territoriales de actuación a contemplar para la prevención de los mismos.

g) La indicación de las áreas o sectores que deban ser objeto prioritario de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, y la definición de sus objetivos territoriales generales.

h) Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que deban ser objeto de adaptación.

i) La concreción de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión a los efectos del art. 26, apartado 1.

j) La estimación económica de las acciones comprendidas en el Plan y las prioridades de ejecución de las mismas.

k) Las previsiones para el desarrollo, seguimiento y ejecución del plan.

l) Los criterios de periodicidad y contenido necesario para la elaboración de memorias de gestión en las que se analice el grado de cumplimiento del plan.

m) Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.

2. El plan tendrá en cuenta las políticas de la Unión Europea y del Estado que puedan afectar en sus aspectos territoriales a la Comunidad Autónoma y especificará las determinaciones de éste que deban ser referentes para dichas políticas.

3. El plan concretará la naturaleza y efectos de sus determinaciones con arreglo a lo previsto en el art. 21.

4. La documentación del plan será la adecuada en términos gráficos y escritos para la justificación y más correcta comprensión de los contenidos expresados en el apartado 1 de este artículo.

145.- ¿Quién tiene competencia para acordar la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía?

El Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (art. 41.1)

* Correspondencia con LOT

Art. 8. 1. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Transportes, acordar la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

146.- ¿Qué contenido ha de tener el acuerdo para la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía?

El acuerdo de formulación **establecerá los objetivos generales** que habrán de orientar su redacción, la composición y funciones de la comisión de redacción y el procedimiento y plazo para su elaboración. (art. 41.2)

* Correspondencia con LOT

Art. 8. 2. El acuerdo de formulación establecerá los objetivos generales que habrán de orientar su redacción, la composición y funciones de la Comisión de Redacción y el procedimiento y plazo para su elaboración.

147.- ¿Qué garantías han de observarse en el procedimiento de elaboración del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía?

De conformidad con el art. 41.3 a 6, en el procedimiento de elaboración del plan se garantizará la **información pública** por un plazo no inferior a dos meses y la **participación** de las Administraciones Públicas y entidades públicas afectadas por razón de su competencia, así como de los distintos actores interesados mediante procesos de gobernanza.

Durante el período de información pública se solicitaran los **informes preceptivos** conforme a la normativa sectorial aplicable.

El plan, una vez aprobado por el Consejo de Gobierno, **se remitirá al Parlamento** para su aprobación de acuerdo con el artículo 106.11 del Estatuto de Autonomía, y conforme a la tramitación prevista para los planes en el artículo 149 del Reglamento del Parlamento de Andalucía.

Una vez aprobado el plan por el Parlamento y efectuadas por el Consejo de Gobierno las adaptaciones que vengan requeridas por las Resoluciones de la Cámara, **se publicará** en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» para su efectividad.

* Correspondencia con LOT

Art. 8. 2. El acuerdo de formulación establecerá los objetivos generales que habrán de orientar su redacción, la composición y funciones de la Comisión de Redacción y el procedimiento y plazo para su elaboración.

3. En el procedimiento de elaboración del plan se garantizará la información pública por un plazo no inferior a dos meses y la participación de las Administraciones y Entidades Públicas afectadas por razón de su competencia.

4. El plan, una vez aprobado por el Consejo de Gobierno, se remitirá al Parlamento para su aprobación, siguiéndose la tramitación que para los planes contenidos en el art. 30.5 del Estatuto de Autonomía establece el art. 143 del Reglamento de la Cámara.

5. Una vez aprobado el Plan por el Parlamento y efectuadas por el Consejo de Gobierno las adaptaciones que vengan requeridas por las Resoluciones de la Cámara, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su efectividad.

148.- ¿A través de qué instrumentos se desarrolla el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía?

Dispone el art. 42 que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se desarrolla a través de los siguientes instrumentos:

a) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

b) Las actividades de planificación de la Junta de Andalucía que, en aplicación de esta Ley, tienen la consideración de planes con incidencia en la ordenación del territorio.

* Correspondencia con LOT

Art. 5. 1. La planificación territorial se realizará a través de los siguientes instrumentos:

a) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

b) El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.

c) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

2. Las actividades de planificación de la Junta de Andalucía incluidas en el anexo tendrán, a efectos de esta Ley, la consideración de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y se someterán a las disposiciones sobre contenido y tramitación establecidas en el presente Título.

149.- ¿Cuáles son los objetivos de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional?

El art. 43.1 recoge los siguientes objetivos:

a) **Propiciar** en su ámbito la utilización adecuada, racional y equilibrada del territorio y de sus recursos naturales, tanto por parte de las Administraciones Públicas y entidades públicas, como por los agentes privados.

b) **Constituir** el marco de referencia territorial para la formulación, desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones

Públicas y entidades públicas, así como para el desarrollo de las actividades de los particulares con incidencia en el territorio.

* Correspondencia con LOT

Art. 11. 1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional tendrán el siguiente contenido:

a) Los objetivos territoriales a alcanzar y las propuestas a desarrollar durante la vigencia del plan.

150.- ¿Qué ámbito abarca los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional?

El ámbito de los planes abarcará necesariamente el conjunto de **términos municipales, completos y contiguos**, que por sus características físicas, funcionales y socioeconómicas conformen un área coherente de ordenación territorial. Su delimitación se llevará a cabo atendiendo a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. (art. 43.2)

* Correspondencia con LOT

Art. 14.- El ámbito de los planes abarcará necesariamente el conjunto de términos municipales completos y contiguos, que por sus características físicas, funcionales y socioeconómicas conformen un área coherente de planificación territorial y, en su caso, respetará las áreas definidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 7, apartado 1, c), de esta Ley.

151.- ¿A quién le corresponde formular Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional?

Al Consejo de Gobierno a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de oficio o a instancia de las Corporaciones Locales. (art. 45.1)

* Correspondencia con LOT

*Art. 13. 1. Corresponde al **Consejo de Gobierno** acordar la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Transportes de oficio o a instancia de las Corporaciones Locales.*

*Art. 15. Cuando las **Corporaciones Locales** insten la formulación de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, la iniciativa deberá estar refrendada por los acuerdos plenarios de los Ayuntamientos de al menos los tres quintos de los municipios incluidos en el ámbito del plan, siempre que estos municipios agrupen al menos la mitad de la población de dicho ámbito.*

*Art. 16. El **Consejo de Gobierno** podrá acordar la elaboración de bases o estrategias subregionales, con ámbito general o para sectores determinados. Dichos documentos, cuya aprobación corresponderá al Consejo de Gobierno, tendrán carácter preparatorio de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.*

152.- ¿Ha de darse audiencia a las Corporaciones Locales antes de que se formule el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional?

Sí. Con carácter **previo a elevar su propuesta**, la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio dará audiencia a las Corporaciones Locales incluidas en el ámbito del plan. (art. 45.2)

Asimismo, con anterioridad a la elaboración del proyecto de plan que se someta a información pública, se elaborará un **borrador del plan**, que se remitirá a las Corporaciones Locales afectadas, para que en el plazo de un mes puedan formular sus observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas y a los organismos y empresas responsables de la prestación de los servicios públicos de energía, telecomunicaciones, agua y residuos. Asimismo, se promoverá la participación de los distintos actores interesados mediante procesos de gobernanza. (art. 45.5)

* Correspondencia con LOT

*Art. 13. 2. Antes de elevar su propuesta, el Consejero de Obras Públicas y Transportes **dará audiencia a las Corporaciones Locales afectadas** por el ámbito del Plan.*

153.- ¿Qué contenido ha de tener el acuerdo de formulación del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional?

El acuerdo de formulación establecerá el **ámbito, los objetivos generales** que habrán de orientar su redacción, la composición y funciones de la comisión de redacción **y el procedimiento y plazo** para su elaboración. (art. 45.3)

* Correspondencia con LOT

*Art. 11. 1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional tendrán el siguiente **contenido**:*

*a) **Los objetivos** territoriales a alcanzar y las propuestas a desarrollar durante la vigencia del plan.*

*b) El **esquema** de las infraestructuras básicas y la distribución de los equipamientos y servicios de ámbito o carácter supramunicipal necesarios para el desarrollo de los objetivos propuestos.*

*c) La **indicación** de las zonas para la ordenación y compatibilización de los usos del territorio y para la protección y mejora del paisaje, de los recursos naturales y del patrimonio histórico y cultural, estableciendo los criterios y las medidas que hayan de ser desarrolladas por los distintos órganos de las Administraciones Públicas.*

*d) Las **determinaciones** de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y de los Planes Urbanísticos vigentes en su ámbito que deban ser objeto de adaptación, justificando las alteraciones propuestas para los mismos.*

*e) La **concreción** de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión a los efectos del art. 26, apartado 2.*

*f) Las **previsiones** para el desarrollo, seguimiento y ejecución del plan.*

g) Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.

*2. El plan concretará la **naturaleza y efectos** de sus determinaciones con arreglo a lo previsto en el art. 21.*

154.- ¿Participan los municipios en la redacción del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional?

Sí. **En la comisión de redacción** participará una representación de los municipios afectados. (art. 45.4)

* Correspondencia con LOT

Art. 13. 4. En la Comisión de Redacción participará una representación de los municipios afectados.

155.- ¿El Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional se ha de someter a información pública?

Redactado el plan, se someterá a **información pública y audiencia a las Administraciones Públicas y entidades públicas** afectadas por razón de su competencia, por un plazo no inferior a dos meses y se solicitarán los informes preceptivos. (art. 45.6)

* Correspondencia con LOT

Art. 13. 5. Redactado el plan, se someterá a información pública, por un plazo no inferior a dos meses, y audiencia a las Administraciones y Entidades Públicas afectadas por razón de su competencia.

156.- ¿A través de qué instrumentos se desarrollan las actuaciones propuestas por los planes de ordenación del territorio?

Tales actuaciones se podrán desarrollar mediante: (art. 46.1)

a) Declaración de Interés Autonómico y, en su caso, Proyectos de Actuación Autonómicos, en los términos regulados por los artículos 50 y 51.

b) Instrumentos de ordenación urbanística.

c) Planes Especiales de iniciativa autonómica.

d) Proyectos de obras y urbanización.

* No hay correspondencia con LOT

157.- ¿Qué son los Programas Coordinados para la gestión territorial?

Son **instrumentos de gestión territorial** que tienen por objeto impulsar y coordinar el desarrollo de las directrices y propuestas que establezcan los planes de ordenación del territorio. (art. 47.1)

* No hay correspondencia con LOT

158.- ¿Quién elabora y aprueba los Programas Coordinados para la gestión territorial?

Los Programas Coordinados serán elaborados y aprobados **por la Consejería**

competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca, y en coordinación y con la participación de los organismos responsables del ejercicio de las políticas públicas con incidencia en la ordenación del territorio. (art. 47.2)

159.- ¿Qué contenido tendrán los Programas Coordinados para la gestión territorial?

Sin perjuicio de la documentación y determinaciones que reglamentariamente se establezcan, los Programas Coordinados para la gestión territorial incorporarán, al menos, el siguiente contenido: (art. 47.3)

a) **Memoria** justificativa y descripción pormenorizada de las actuaciones propuestas.

b) **Medidas** para garantizar la coherencia de las actuaciones del Programa con otras ejecutadas o previstas por las Administraciones Públicas.

c) **Evaluación económica** de las actuaciones y su programación temporal en el marco de los presupuestos de la Comunidad Autónoma.

d) **Previsión** de los instrumentos y mecanismos de desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones propuestas.

e) **Medidas** de seguimiento y control del cumplimiento del programa.

* No hay correspondencia con LOT

160.- ¿Qué son Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio?

Son los **instrumentos de planificación sectorial y las estrategias sectoriales** de la Junta de Andalucía que, por razón de su contenido y alcance, y de conformidad con la legislación específica de aplicación, tienen una repercusión directa sobre las relaciones y actividades que se desarrollan en el territorio y, por ello, su elaboración y tramitación deben llevarse a cabo de conformidad con lo establecido en esta ley. (art. 48.1)

* Correspondencia con LOT

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS: Asimismo, la Ley establece el contenido territorial y el procedimiento que, sin perjuicio de lo regulado por la correspondiente legislación especial, y con el debido respeto a las competencias atribuidas a las restantes Administraciones Públicas, ha de seguir la planificación de materias que inciden en el orden territorial y que, ***a los efectos de esta Ley, se consideran Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio****.*

161.- ¿Qué contenido tienen los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio?

Los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, sin perjuicio de los contenidos específicos establecidos por la correspondiente legislación sectorial o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán los **siguientes contenidos** recogidos en el art. 48.2:

a) **La expresión** territorial del análisis y diagnóstico del sector.

b) **La especificación** de los objetivos territoriales a conseguir, de acuerdo con las necesidades sectoriales y las directrices establecidas por los planes de ordenación del

territorio para la planificación sectorial.

c) **La justificación** de la coherencia de sus contenidos con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y con las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que les afecten.

* Correspondencia con LOT

Art. 17.- Los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio a que se refiere el art. 5, apartado 2, de esta Ley, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación especial o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:

*a) La **expresión territorial** del análisis y diagnóstico del sector.*

*b) La **especificación** de los objetivos territoriales a conseguir de acuerdo con las necesidades sectoriales y criterios establecidos para la Ordenación del Territorio.*

*c) La **justificación** de la coherencia de sus contenidos con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y con las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que les afecten.*

162.- ¿A quién corresponde la formulación de los Planes con Incidencia Territorial en la Ordenación del Territorio?

Al Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en la materia (art. 49.1)

* Correspondencia con LOT

*Art. 18.1. Corresponde al **Consejo de Gobierno**, a propuesta del Consejero competente, acordar la formulación de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.*

163.- ¿A quien corresponde la declaración de Interés Autonómico?

Al Consejo de Gobierno (art. 50.1)

164.- ¿Qué son actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio?

Son Actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio, las actuaciones que tienen **incidencia supralocal** en los términos previstos en el artículo 2. Dichas actuaciones requerirán de **informe preceptivo** de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que será vinculante siempre que se efectúen en ausencia de instrumento de ordenación o plan o no estén contempladas en ellos. (art. 52.1)

165.- ¿A quién corresponde la suspensión de la tramitación de la innovación del instrumento de ordenación urbanística que tenga incidencia o interés supralocal?

Al Consejo de Gobierno, previa audiencia del municipio o municipios afectados (art. 53.1)

166.- ¿Qué duración máxima tendrá la suspensión de la tramitación de la innovación del instrumento de ordenación urbanística que tenga incidencia o interés supralocal?

Dos años (art. 53.2)

167.- ¿Qué implica la aprobación de los planes de ordenación del territorio?

La aprobación de planes de ordenación del territorio implicará la **declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación** de los bienes y adquisición de derechos correspondientes, a los fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres. (art. 54.2)

168.- ¿Qué efectos produce la aprobación de los planes de ordenación del territorio?

La aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía será **vinculante para el resto de los instrumentos de ordenación territorial**, para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y para los instrumentos de ordenación urbanística. Sus normas prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de estos últimos. (art. 55.1)

169.- ¿Qué efectos produce la aprobación de los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional?

La aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional serán **vinculantes para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio**, para los instrumentos de ordenación urbanística y para las Actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio. (art. 56.1)

170.- ¿Qué efectos produce la declaración de interés autonómico?

La Declaración de Interés Autonómico de una actuación, sin perjuicio de su régimen específico, tiene **los efectos recogidos en esta Ley para los instrumentos urbanísticos.** En particular, los Proyectos de Actuación incorporarán aquellas determinaciones propias del instrumento de ordenación urbanística que, conforme a esta ley, sean necesarias para permitir la actuación urbanizadora que se pretenda llevar a cabo. (art. 57.1)

171.- ¿Qué vigencia tienen los Planes de Ordenación del Territorio y Proyectos de Actuación?

Indefinida (art. 58.1)

172.- ¿Qué se entiende por revisión de los instrumentos de ordenación territorial?

Se entiende por revisión de los instrumentos de ordenación territorial la **innovación que**

incida en los supuestos expresamente determinados por los mismos, y, en todo caso, la alteración de sus objetivos y principios generales de ordenación, motivada por la elección de un modelo territorial sustancialmente distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan decisivamente sobre la ordenación o puedan alterar la consecución de los objetivos establecidos. (art. 58.2)

173.- ¿Qué se entiende por modificación de los instrumentos de ordenación territorial?

Se entiende por modificación de los instrumentos de ordenación territorial **cualquier otra alteración de sus determinaciones** que no incida en los supuestos del art. 58.2. (art. 58.3)

174.- ¿Qué procedimiento se sigue para la revisión de los Planes de Ordenación del Territorio y de los Proyectos de Actuación?

La revisión de los Planes de Ordenación del Territorio y de los Proyectos de Actuación se someterá a las mismas disposiciones establecidas para su elaboración. (art. 59.1)

PREGUNTAS SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

175.- ¿A través de qué instrumentos se lleva a cabo la ordenación urbanística?

Mediante: (art. 60)
- Instrumentos de ordenación urbanística general
- Instrumentos de ordenación urbanística detallada
- Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

* Correspondencia con LOUA

Artículo 7. Instrumentos de planeamiento y restantes instrumentos de la 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 Planes de Ordenación del Territorio en los términos dispuestos por la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por los siguientes instrumentos de planeamiento:

a) Planeamiento general: Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes de Sectorización.

b) Planes de desarrollo: Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

c) Catálogos.

2. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización contribuyen a la correcta integración de la ordenación urbanística y, en su caso, complementan la establecida por los instrumentos de planeamiento.

**** JURISPRUDENCIA***

STS 19/12/2016.- 2673/2016, rec. 576/2016.- Pues bien, frente a lo sostenido por la parte actora la Orden impugnada no constituye una disposición de carácter general. **Tal carácter es predicable únicamente del instrumento de planeamiento objeto de aprobación definitiva, como establece reiterada jurisprudencia** (así, Sentencias del Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, de 22 de diciembre de 2014 - recurso de casación 1244/2012-, de 18 de noviembre de 2011 - recurso de casación 1852/2009-, de 19 de marzo de 2008 - recurso de casación 3187/2006 -, o de 19 de diciembre de 2007 -recurso de casación 4508/2005 -, entre muchas otras), **que atribuyen naturaleza normativa, de disposición de carácter general, a los instrumentos de planeamiento**; instrumentos que se encuentran recogidos en el artículo 7.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), encontrándose entre ellos, dentro de los Planes de Desarrollo (letra b) los Planes Especiales.

176.- ¿Cuáles son los Instrumentos de ordenación urbanística general?

Se recogen en el art. 60.1:
a) El Plan General de Ordenación Municipal.
b) El Plan de Ordenación Intermunicipal.
c) El Plan Básico de Ordenación Municipal.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

177.- ¿Cuáles son los instrumentos de ordenación urbanística detallada?

Se recogen en el art. 60.2:
a) Los Planes de Ordenación Urbana.
b) Los Planes Parciales de Ordenación.
c) Los Planes de Reforma Interior.
d) Los Estudios de Ordenación.
e) Los Planes Especiales.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 175*

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 11/2/2013.- Rec. 2045/2007.- LA LEY 96448/2013.- Ello supone, **atendida la indiscutible naturaleza de tales Planes Parciales como auténticas disposiciones generales** (vigencia indefinida según el art 35.1 de la LOUA, consolidación a través de su aplicación en vez de consunción de sus efectos **como ocurre en los actos administrativos, generalidad y abstracción de sus destinatarios, circunstancias todas ellas que los alejan del concepto de acto administrativo identificándolos con la naturaleza de las disposiciones generales**), que se está ejercitando la acción de nulidad o petición de revisión de oficio frente a una disposición general.

178.- ¿Cuáles son los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística?

Se recogen en el art. 60.3:
a) Los Estudios de Detalle
b) Los Catálogos.
c) Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.
d) Las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 175*

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA GRANADA 30/7/2012.- **Rec. 2374/2005.- LA LEY 244043/2012**.- No puede olvidarse que tanto a la luz de los arts 86 del Reglamento de planeamiento urbanístico y 16 de la LOUA, **los catálogos son documentos complementarios de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, sin que ostenten valor normativo autónomo** puesto que conforme al art 26 de la ley 7/2002 su función es la de complementar "las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico", concretando la protección urbanística que en atención a tales conceptos merecen determinados edificios a singulares y concretos espacios.

179.-. ¿Qué finalidad tienen las directrices para la ordenación urbanística?

Evitar la dispersión urbana, **revitalizar** la ciudad existente y su complejidad funcional, y **favorecer** la economía circular. (art. 61.1)

180.- ¿Qué porcentaje de superficie se destinará para zonas verdes?

Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos. Se destinará como mínimo **un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes**, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, cuando se cuente con una alternativa equivalente que haga innecesaria la reserva o cuando dicha reserva no sea suficiente para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía. (Art. 61.4)

* Correspondencia con la LOUA

Art. 10.1 A) c.1. Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial. Reglamentariamente se podrá determinar el estándar mínimo según las características del municipio.

181.- ¿Qué reserva de suelo se ha de destinar para vivienda protegida?

En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el **treinta por ciento de la edificabilidad residencial** para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del **diez por ciento de la nueva edificabilidad** residencial. (art. 61.5)

* Correspondencia con la LOUA

Art. 10.1 A b) … En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que hace referencia este apartado, será como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

182.- ¿Puede establecerse una reserva de suelo inferior para vivienda protegida?

El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una **reserva inferior o eximirla para determinados municipios**, siempre que se garantice

en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Asimismo, se podrá **eximir total o parcialmente** de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una **densidad inferior a quince viviendas por hectárea** y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, **siempre y cuando se garantice** la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente. Para este supuesto, reglamentariamente, se establecerán los casos en que pueda sustituirse por mayores cesiones de suelo al Ayuntamiento. (61.5)

* Correspondencia con la LOUA

Art. 10.1 A b)… El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el art. 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, los instrumentos de planeamiento general podrán establecer parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

183.- ¿Se puede destinar el subsuelo de las dotaciones públicas a usos lucrativos privados?

Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a **usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas** siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público-privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria. (art. 61.6)

* Correspondencia con LOUA

Art. 49. 3. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público.

184.- ¿En caso de discrepancia de los documentos de ordenación urbanística qué reglas han de seguirse?

En caso de discrepancias entre los distintos documentos, **la Memoria de Ordenación** será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normas Urbanísticas, Cartografía de Ordenación, y Memoria Económica. (art. 62.2)

* No hay correspondencia con la LOUA

185.- ¿Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evolución ambiental estratégica?

Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a **evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud,** en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica. (art. 62.3)

*** Normas a tener en cuenta**

Art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por la DF quinta.

Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.

b) Los planes de ordenación urbana.

c) Los planes parciales de ordenación.

d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.

6. El órgano ambiental deberá pronunciarse en la resolución de admisión de la solicitud sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado. A estos efectos, el documento inicial estratégico y, en su caso, el documento ambiental estratégico justificarán expresamente el procedimiento ambiental que pretende iniciarse.

En caso de resolución de inadmisión de la solicitud, se justificarán las razones por las cuales no se admite a trámite, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación ambiental, y se indicará, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de ordenación urbanística en cuestión a evaluación ambiental, por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 36 de esta ley, o bien por la no adecuación del tipo de evaluación ambiental estratégica solicitada para el tipo de instrumento de ordenación urbanística presentado.

7. A los efectos del artículo 38 y 39, tendrá la consideración de promotor de la actuación el órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística.

8. Las actuaciones que correspondan realizar al órgano ambiental y al órgano responsable de la tramitación administrativa durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación urbanística se sustanciarán a través del órgano colegiado de coordinación previsto en la legislación urbanística y conforme a lo dispuesto en su normativa de desarrollo. A estos efectos, se remitirán al órgano colegiado la solicitud de inicio del procedimiento, la resolución de admisión a trámite, las consultas que deban realizarse a los órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el informe ambiental estratégico.»

186.- ¿Qué objeto tiene el Plan General de Ordenación Municipal?

Establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio (art. 63.1)

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

Artículo 10. Determinaciones

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo

asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los arts. 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.

En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que hace referencia este apartado, será como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En ningún caso computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el art. 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, los instrumentos de planeamiento general podrán establecer parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1. Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial. Reglamentariamente se podrá determinar el estándar mínimo según las características del municipio.

c.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o

deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad, que se distribuirán entre los siguientes parámetros:

1. Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.

2. Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.

3. Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.

4. Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.

5. Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.

6. Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el art. 46.1.g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

B) En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:

b) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

c) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios.

En los restantes municipios, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en este apartado B).

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

A) Preceptivas:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y

edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el art. 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 55.3. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.

e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

g) Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

B) Con carácter potestativo:

a) Para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.

b) Las determinaciones previstas en el apartado A).a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

3. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística contienen las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan, así como, de manera expresa, la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

* Ha de tenerse en cuenta que la DT segunda.4 mantiene la aplicación del art. 17 LOUA (estándares) hasta que no se produzca el desarrollo reglamentaria de la LISTA.

187.- ¿Qué carácter tienen las determinaciones relativas a las categorías, la regulación de usos, condiciones de edificación, medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos y protecciones del suelo rústico del Plan General de Ordenación Municipal, así como otras expresamente recogidas en el mismo? ¿Y en el caso de suelo urbano?

Tiene **carácter de Norma en el suelo rústico**, que deberán ser complementadas con Directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización que no estén previstas en el instrumento de ordenación, así como para la ordenación detallada de las ya delimitadas. (arts. 63.3)

Para el suelo urbano y para las actuaciones transformación urbanística en esta clase de suelo, salvo que el Plan disponga otra cosa, **tendrán carácter de Directriz**. (art. 63.3)

188.- ¿Qué objeto tiene el Plan de Ordenación Intermunicipal?

Establecer la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística conjunta. En todo caso, se limitará a lo estrictamente indispensable para este fin, procurando la mínima incidencia sobre la ordenación establecida en los municipios correspondientes. (art. 64.1)

* Correspondencia con LOUA

Artículo 11. Planes de Ordenación Intermunicipal

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen por objeto establecer la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

189.- ¿Qué contenido tiene el Plan de Ordenación Intermunicipal?

El contenido del Plan de Ordenación Intermunicipal comprenderá las **determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Municipal** que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico. (art. 64.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 11.3. El contenido de los Planes de Ordenación Intermunicipal comprenderá las determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico. En todo caso se limitará a lo estrictamente indispensable para este fin y se establecerá de la manera que comporte la menor incidencia posible en la ordenación establecida en los municipios correspondientes.

190.- ¿El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana, por qué instrumento de ordenación urbanística puede ser sustituido?

Por un **Plan Básico de Ordenación Municipal** en los municipios con una población inferior a 10.000 habitantes (art. 65.1)

191.- ¿Qué objeto tienen los Planes de Ordenación Urbana?

De acuerdo con el art. 66.1 tienen como objeto establecer la ordenación detallada del **suelo urbano**, mediante todas o algunas de las siguientes determinaciones, que **no podrán contradecir** las de los Planes de Generales de Ordenación Municipal:

a) **La división** de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.

b) **La distinción,** dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.

c) Las **alineaciones y rasantes** de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.

d) **La normativa** de edificación y urbanización, en su caso.

e) Las directrices para la intervención en la ciudad existente.

f) En su caso, **la delimitación** de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de estas actuaciones le será de aplicación lo establecido en el artículo 31.

g) La **delimitación de los bienes y espacios** que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, estableciendo las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora, **o remitiendo las mismas a un Plan Especial o Catálogo**.

192.- ¿Ha de estar ordenado todo el suelo urbano? ¿Pueden realizarse ajustes en la clasificación de suelo?

Sí, **excepto los ámbitos de transformación urbanística** que se remitan a un instrumento posterior. (art. 66.2).

Al establecer la ordenación urbanística detallada podrán realizarse meros ajustes en la clasificación de suelo, siempre que estos no afecten a parcelas completas.

* Correspondencia con LOUA

Art. 45. 1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar

la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

193.- ¿Cuántos Planes de Ordenación Urbana se pueden definir en cada municipio? y ¿ha de estar aprobado el Plan General de Ordenación Municipal para aprobar el Plan de Ordenación Urbana?

En cada municipio se podrá definir **un Plan** de Ordenación Urbana para todo el suelo urbano **o varios Planes** de Ordenación Urbana que ordenen las diferentes zonas en que se pueda dividir el suelo urbano, **esté aprobado o no** el Plan General de Ordenación Municipal. (art. 66.3)

* *Ver pregunta anterior.*

194.- Cuál es el objeto de los Planes Parciales de Ordenación?

Delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico. (art. 67.1)

Correspondencia con LOUA

Art. 13.1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales de Ordenación pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las

densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

En el marco de la programación secuencial del Plan General de Ordenación Urbanística, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, podrán efectuarse alteraciones en el plan de etapas, garantizando la funcionalidad de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

4. La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general; ésta podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.

195.- ¿Cuál es el objeto de los Planes de Reforma Interior?

Delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano. (art. 68.1)

Correspondencia con LOUA

Art. 14. 1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h) Identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos necesarios para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones.

i) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

a) Cualquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

b) Las finalidades previstas en las letras a), b), e) y f) del apartado 1, cuando se formulen en ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística o de Planes de Ordenación del Territorio. En el caso de la letra f) no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento.

c) Las finalidades previstas en las letras a), e), f) y g) del apartado 1, y cualquier otra de naturaleza análoga que se establezca en los Planes de Ordenación del Territorio, cuando se formulen en desarrollo directo de los mismos.

d) La finalidad prevista en la letra g) del apartado 1, en el supuesto del art. 73.3.b).

e) La finalidad prevista en la letra h) del apartado 1, estén o no previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística o en los Planes de Ordenación del Territorio o, cuando se formulen en ausencia de los citados instrumentos.

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

4. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

196.- ¿Qué objeto tienen los Estudios de Ordenación?

La **delimitación, ordenación detallada y la programación** de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. (art. 69.1)

197.- ¿Qué funciones y límites tienes los Planes Especiales?

Desarrollar y complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, no pudiendo sustituir a los restantes instrumentos de ordenación urbanística en sus funciones propias, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer. (art. 70.1)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 195*

198.- ¿Pueden formularse Planes Especiales en ausencia de instrumentos de ordenación urbanística?

Sí. Podrán formularse en ausencia de dichos instrumentos o de previsión expresa en los mismos, no pudiendo contradecir sus determinaciones. (art. 70.1)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 195*

199.- ¿Qué ámbito tienen los Planes Especiales?

Su ámbito o incidencia podrá ser **municipal o supralocal**, de acuerdo con su objeto y finalidad. (art. 70.2)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 195.*

200.- ¿Qué objeto pueden tener los Planes Especiales?

Los Planes Especiales podrán tener alguno o algunos de los siguientes objetos, recogidos en el art. 70.3:

a) **Establecer determinaciones complementarias** para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, así como para implementar medidas contra el cambio climático en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.

b) **Establecer, desarrollar, definir** y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, en su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales, garantizando la accesibilidad universal y la eficiencia energética en los términos que se establezca reglamentariamente.

c) **Establecer la ordenación detallada** de los sistemas generales de puertos y aeropuertos.

d) **Establecer reservas de terrenos** para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

e) **Delimitar las áreas del ejercicio del derecho de tanteo y retracto** para controlar los sentamientos irregulares en suelo rústico.

f) **Regenerar ámbitos urbanos** consolidados y degradados en su situación física, social, económica y ambiental.

g) **Establecer** medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.

h) **Delimitar**, en su caso, y establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradicionales de casas-cuevas cuando requieran ordenación urbanística.

i) **Regular** el hábitat rural diseminado.

j) **Desarrollar** las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación territorial.

k) Cualquier otro que se establezca por los instrumentos de ordenación urbanística.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 195*

201.- ¿Qué objeto tienen los Estudios de Detalle?

Los Estudios de Detalle tienen por objeto **completar, adaptar o modificar** alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones. (art. 71.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 15. 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA MALAGA 25/5/2020.- Sentencia 595/2020 de 25 May. 2020, Rec. 501/2011 LA LEY 113135/2020.- Todo lo anterior conviene a precisar para definir el alcance del debate planteado que lo que aquí nos interesa es la comprobación de la contravención, por exceso en su contenido, del **estudio de detalle respecto del PGOU, al que se subordina y al que complementa, pero nunca respecto de otros estudios de detalle con los que no se establece esta relación de subordinación jerárquica**, de modo que el eventual solapamiento de superficies con otros estudios de detalle de unidades de ejecución limítrofes, solo es un índice que puede revelar la existencia de tal contravención del planeamiento superior, pero no constituye una infracción del orden urbanístico en si misma.

202.- ¿Pueden los Estudios de Detalle sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística?

En ningún caso (art. 71.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior*

203.- ¿Qué objeto tienen los Catálogos?

Complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la **relación detallada y la identificación** precisa de los bienes o espacios que, justificadamente, hayan de ser objeto de protección. (art. 72)

* Correspondencia con LOUA

Art. 16. 1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. Sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, en su caso conforme a la remisión que a ellos hagan los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte de éstos. En cualquier caso, su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurran valores singulares.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo incluirá en el registro administrativo previsto en el art. 40, de forma separada, todos los bienes y espacios contenidos en los Catálogos aprobados.

204.- ¿Qué objeto tienen las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización?

Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto **establecer las condiciones de edificación y urbanización** siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación. (art. 73.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 23. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a esta Ley, de forma coherente y compatible con sus determinaciones y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

**** JURISPRUDENCIA***

ATSJA (GRANADA) 8/4/2014.- Rec. 8679/2013 LA LEY 258509/2014.- Y en tercer, y último lugar, **aunque la Ordenanza Municipal de Edificación no sea un instrumento de planeamiento, si es un instrumento de ordenación urbanística, una disposición general urbanística**, y es conveniente recordar cual suele ser la doctrina del Tribunal Supremo cuando quien solicita la medida cautelar es la Comunidad Autónoma; de la que es ejemplo paradigmático la sentencia del 17 de julio de 2008 (Recurso 1510/2006), en la que la Sala de instancia había denegado la medida cautelar solicitada por la Administración autonómica respecto de un Plan Especial de Reforma Interior; debiéndose resaltarse de su motivación los siguientes argumentos: "Con carácter general, el planeamiento urbanístico efectivamente puede ser objeto de suspensión, como dispone el artículo 129.2 y 130.1 LJCA a propósito de las disposiciones generales, a pesar de tratarse de una norma reglamentaria que se presume dictada en defensa y para la protección de los intereses públicos, siempre que en su ejecución exista riesgo de perder el recurso su finalidad legítima, previa valoración de los intereses enfrentados -considerando los efectos irreversibles o de difícil reposición que pudiera ocasionar su ejecución-, y, en fin, que de ello no se siga una perturbación grave a los intereses generales.

205.- ¿Pueden las ordenanzas regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización?

Las ordenanzas podrán **regular las condiciones** de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación. (art. 73.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 24. 1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización podrán tener por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

206.- ¿Qué criterios han de tener en cuenta las ordenanzas?

Las ordenanzas atenderán a los **criterios de sostenibilidad urbanística** y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal. (art. 73.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

207.- ¿Quién tiene la competencia para aprobar las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización?

Los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local. (art. 73.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 25. 1. La formulación y aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización corresponde a los respectivos municipios.

2. El procedimiento para su aprobación será el previsto en la legislación de régimen local para las Ordenanzas Municipales. Su elaboración y tramitación podrá efectuarse de manera conjunta con el correspondiente instrumento de planeamiento.

3. El régimen de publicación y vigencia será el previsto en la legislación reguladora de régimen local.

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local

Art. 22.2. Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:

d) La aprobación del reglamento orgánico y de las ordenanzas.

Art. 49. La aprobación de las ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el Pleno.

b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Art. 70.2. Los acuerdos que adopten las corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 salvo los presupuestos y las ordenanzas fiscales que se publican y entran en vigor en los términos establecidos en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales. Las Administraciones públicas con competencias urbanísticas deberán tener, a disposición de los ciudadanos que lo soliciten, copias completas del planeamiento vigente en su ámbito territorial.

Art. 123.1. Corresponden al Pleno las siguientes atribuciones:
d) La aprobación y modificación de las ordenanzas y reglamentos municipales.

Art. 127.1. Corresponde a la Junta de Gobierno Local:
a) La aprobación de los proyectos de ordenanzas y de los reglamentos, incluidos los orgánicos, con excepción de las normas reguladoras del Pleno y sus comisiones.

** JURISPRUDENCIA*

STSJA (GRANADA) 13/5/2013.- 2013, Rec. 150/2009.- LA LEY 136219/2013.- **Es doctrina jurisprudencial reiterada la que proclama que la eficacia de los planes de urbanismo está condicionada a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y la de sus normas urbanísticas** (STS de 11 de julio y 29 de octubre de 1991 y 21 de diciembre de 2004, entre otras) y también constante la que afirma que la falta de publicación de las normas urbanísticas de un plan determina su ineficacia, y consecuentemente, la nulidad de los actos probados en ejecución del mismo (sentencia de 28 de abril de 2004, con remisión a las de 20 de mayo, 8 de julio, 25 de septiembre y 9 de octubre, todas ellas de 1999).

No puede cuestionarse ya, por tanto, que en interpretación del artículo 70.2 de la LBRL el principio de publicidad plena exige la publicación del texto íntegro de las ordenanzas y demás normas de los planes urbanísticos.

Al respecto, el Tribunal Supremo ha hecho extensivo el **requisito de la publicidad plena y de la "vacatio legis" de quince días a todo instrumento de ordenación urbanística, con independencia de cual sea la Administración competente para su aprobación** y ha advertido que las ordenanzas y el articulado de las normas de los planes urbanísticos deben publicarse oficialmente sin distinción de procedencia, es decir, tanto si se trata de planes cuya aprobación definitiva corresponde a las entidades locales como a la respectiva Comunidad Autónoma.-

Las SSTS de 27 de julio de 2001 y 12 de noviembre de 2001 han proclamado que **"esta interpretación es en todo caso la mas acorde con las normas impuestas en el artículo 9.3 de la C.E. que no toleraría la existencia y obligatoriedad de normas que configuren, limiten o definan el contenido de la propiedad urbanística sin la necesaria publicidad"**.

También el Tribunal Constitucional ha señalado que **la publicación no solo da fe de la existencia de la norma sino de su contenido.**

A partir de aquí, resulta que el artículo 70.2 de la LBRL es una norma que afecta a la eficacia de las normas, de forma que **la entrada en vigor del planeamiento va a exigir la publicación integra de su contenido normativo, sin que sea suficiente la publicación del acuerdo de aprobación.**

Por otro lado, también debe tenerse en cuenta que, efectivamente, **la validez o invalidez de las licencias no**

se resuelve conforme a normas de planeamiento futuras sino, según jurisprudencia unánime, conforme a las normas de planeamiento que resulten aplicables a las mismas en el momento de su concesión en vía administrativa. Como se dijo en la STS de 4 de julio de 1997 las licencias urbanísticas son actos reglados que se otorgan conforme al planeamiento en vigor -bien sea éste el vigente en el momento de la solicitud o en el momento de la decisión,- pero nunca conforme a un planeamiento futuro.

208.- ¿Es necesario informe de otra Administración para aprobar las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización?

No es necesario informe previo de ninguna administración (art. 73.4)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

209.- ¿Qué objeto tienen las Normas Directoras?

Las Normas Directoras tienen por objeto **contribuir a la correcta integración** de la actividad urbanística a esta ley y a las normas que la desarrollen, pudiendo contener Recomendaciones de carácter indicativo y orientativo, así como Directrices para la acción municipal en materia de urbanismo. (art. 74.1)

* Correspondencia con la LOUA

Art. 20.1. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística tienen por objeto contribuir a la correcta integración de la ordenación urbanística en el marco de la presente Ley y su desarrollo reglamentario.

2. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, según su finalidad, ámbito supramunicipal de aplicación y planeamiento urbanístico vigente, podrán contener:

a) Preferentemente y en general, recomendaciones, que tendrán la eficacia propia de normas de carácter indicativo y orientativo para la acción municipal en materia de urbanismo.

b) Directrices, con la eficacia de normas vinculantes en cuanto a sus fines y resultados, quedando en la disposición de los municipios la adopción de las medidas más idóneas para conseguir unos y otros en cada caso.

c) Excepcionalmente, normas sustantivas de ordenación de aplicación y eficacia directas para los municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbanística.

Art. 21.- Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística podrán tener cualesquiera de las siguientes finalidades:

1. Regular contenidos propios de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante:

a) Soluciones-tipo para las cuestiones que más frecuentemente se plantean en la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme a la experiencia práctica y, en todo caso, para la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías. Tendrán el carácter de recomendación.

b) Modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación 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 tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos, con carácter general o estar referidos a ámbitos territoriales determinados. Tendrán el carácter de recomendaciones, pudiendo remitirse a las mismas los instrumentos de ordenación urbanística. De forma excepcional y justificadamente podrán tener el carácter de normativa de aplicación directa hasta que los respectivos municipios se doten del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

c) Requisitos de calidad urbanística de la ordenación.

Tendrán el carácter de recomendación.

2. Modular las determinaciones que hayan de contener los Planes Generales de Ordenación Urbanística, en desarrollo de la regulación legal y reglamentaria, en atención a la caracterización de los municipios en el sistema de ciudades de Andalucía. Tendrán el carácter de recomendación.

3. Contener prescripciones técnicas para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento.

Podrán tener el carácter de directrices o de recomendaciones.

4. Definir los tipos de actividades que, por su objeto, sean susceptibles de ser consideradas Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable. Tendrán el carácter de recomendación.

210.- ¿Quién tiene competencia para la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones?

El municipio, salvo las competencias atribuidas a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo contempladas en el art. 75.2 (art. 75.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 31.1. A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:

A) La formulación de proyectos de:

a) Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal.

b) Planes de Ordenación Intermunicipal y de los que deban desarrollarlos, cuando exista acuerdo entre los municipios interesados.

B) La aprobación definitiva de:

a) Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de éstos.

b) Los Planes Parciales de Ordenación que no desarrollen Planes de Ordenación Intermunicipal.

c) Los Planes Especiales de ámbito municipal, salvo aquéllos cuyo objeto incluya actuación o actuaciones urbanísticas con incidencia o interés supramunicipal o determinaciones propias de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

d) Los Estudios de Detalle de ámbito municipal.

e) Los Catálogos de ámbito municipal.

La aprobación definitiva de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como de los Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, requiere la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo:

A) La formulación de proyectos de:

a) Cualquier instrumento de planeamiento que por su objeto, naturaleza o entidad tenga incidencia o interés supramunicipal.

b) Planes Generales de Ordenación Urbanística o sus revisiones en sustitución de los municipios. Esta sustitución sólo procede respecto de municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbanística y de aquéllos cuyo Plan se encuentre manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado para su revisión, y en todo caso quince años, bien por sobrevenir circunstancias objetivas de suficiente trascendencia para alterar los supuestos en los que se fundamente su ordenación estructural.

Concurriendo alguno de estos supuestos, la Consejería requerirá al municipio para que proceda a la adopción de cuantas medidas fueran pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria, en orden a la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística, otorgándole para ello un plazo, que nunca será inferior a un mes. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá proceder a la formulación omitida en sustitución de la inactividad municipal, conforme a lo dispuesto en el art. 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y por incumplimiento de obligaciones legales,

acordando lo procedente para la elaboración o revisión del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

c) Planes de Ordenación Intermunicipales y planes que los desarrollen, previa audiencia en ambos casos de los municipios afectados.

B) La aprobación definitiva de:

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

b) Cualquier instrumento de planeamiento que por su objeto, naturaleza o entidad tenga incidencia o interés supramunicipal.

C) La evacuación de informe previo preceptivo en innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal. Este informe se emitirá en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo. Cuando este informe se refiera a instrumentos de planeamiento de desarrollo se solicitará durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial.

3. Corresponde a cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma para el ejercicio de sus competencias con relevancia o repercusión urbanísticas y territoriales, así como a los particulares, la elaboración técnica y la presentación de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle, Catálogos, así como de propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal.

*** Normas a tener en cuenta**

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local

Art. 22.2. Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

Art. 47.2. Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias:

ll) Los acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.

- Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Art. 3.3. La función de asesoramiento legal preceptivo comprende:

c) La emisión de informe previo siempre que se trate de asuntos para cuya aprobación se exija la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación o cualquier otra mayoría cualificada.

- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Art. 172. 1. En los expedientes informará el Jefe de la Dependencia a la que corresponda tramitarlos, exponiendo los antecedentes y disposiciones legales o reglamentarias en que funde su criterio.

2. Los informes administrativos, jurídicos o técnicos y los dictámenes de las Juntas y Comisiones se redactarán con sujeción a las disposiciones especiales que les sean aplicables y se ceñirán a las

cuestiones señaladas en el decreto o acuerdo que los haya motivado.

Art. 173.1. Será necesario el informe previo del Secretario y además, en su caso, del Interventor o de quienes legalmente les sustituyan para la adopción de los siguientes acuerdos:
b) Siempre que se trate de asuntos sobre materias para las que se exija una mayoría especial.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA ANDALUCÍA (Málaga) 28/11/2014.- Rec. 698/2010.- LA LEY 229105/2014. También se ha de recordar que, como tiene reiteradamente declarado esta Sala, **la potestad administrativa de planeamiento comprende el de su reforma porque la naturaleza normativa de los planes y la propia necesidad de adaptarlos a las exigencias del interés público, justifican sobradamente el "ius variandi" reconocido a la Administración**. Ello puede plantear el problema de la situación de los propietarios ante la modificación del planeamiento, puesto que los Planes perfilan la ordenación territorial en atención a las demandas del interés público, siendo de notar que tal ordenación delimita, a su vez, el derecho de propiedad, al implicar de modo directo la clasificación y calificación del suelo al estatuto jurídico de la propiedad. Este carácter estatutario de la propiedad inmobiliaria determina que el contenido y modalidades de la misma habrá de ser el emanado de la ordenación urbanística, **cuya variación o modificación no puede ser obstaculizada por los derechos de los propietarios, aunque, en su caso, puedan dar origen a indemnización**. Tal "ius variandi", precisamente respecto de la atribución al suelo de una determinada cualidad aparece caracterizado por la discrecionalidad en su determinación, aunque ésta en ningún caso puede ser producto de la arbitrariedad - artículo 9.3 de la Constitución -, estando sometida tal clasificación a las exigencias de racionalidad en estrecha conexión con el interés público.

211.- ¿Qué competencia corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo?

Se recoge en el art. 75.2 y es la siguiente:

a) **Tramitar y aprobar** definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones.

b) **Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística**. Este informe será vinculante en los **instrumentos de ordenación urbanística general** y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos, delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo **máximo de tres meses**. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.

c) **Redactar y aprobar** las Normas Directoras.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior*

212.- ¿Es vinculante el informe que se emite por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo?

Será **vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general** y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos, delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado (art. 75.2)

213.- ¿En los Estudios de Detalle es preceptivo emitir informe por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo?

No. Así lo dispone el art. 75.2 b), al ser los Estudios de Detalle instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

* No hay correspondencia con la LOUA

214.- ¿Qué plazo máximo dispone la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para emitir su informe?

Tres meses (art. 75.2 b)

215.- ¿Cuándo es preceptiva la consulta pública previa?

En los instrumentos de ordenación urbanística general y en el Plan de Ordenación Urbana (art. 76.1)

* No hay correspondencia con la LOUA

216.- ¿Cuándo es facultativa la consulta pública previa?

Para el resto de los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos complementarios. (art. 76.1)

217.- ¿Una vez producida la consulta pública previa, se puede solicitar otra información a las Administraciones Públicas con competencia sectorial?

Tras la consulta pública previa, podrá solicitarse a las Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento. (art. 76.2)

218.- ¿Qué plazo dispone las Administraciones Públicas con competencia sectorial para emitir la información solicitada tras la consulta pública previa? y ¿Qué ocurre si no se facilita a información solicitada en el trámite de consulta a la Administración con competencia sectorial?

Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria en el plazo máximo de **un mes**, pudiendo **ampliarse, justificadamente**, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada.

La falta de respuesta a tal solicitud facultará a la Administración peticionaria para

continuar con la elaboración del documento de Avance, de acuerdo con la información de que disponga. (art. 76.2)

219.- ¿Cuándo es preceptiva la aprobación del Avance del instrumento de ordenación urbanística?

Será preceptiva la aprobación del Avance en los **instrumentos de ordenación urbanística general** y en los restantes instrumentos sometidos a **evaluación ambiental estratégica** conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental. (art. 77.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 29. 1. Las Administraciones y las entidades públicas competentes para formular los instrumentos de planeamiento podrán elaborar Avances de los mismos en los que definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan de orientación para su redacción.

En todo caso será preceptiva la elaboración de Avances en la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de sus revisiones totales.

2. El procedimiento para su aprobación y su contenido se establecerá reglamentariamente, debiendo propiciarse la adecuada coordinación administrativa y participación pública.

3. La aprobación tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, sin perjuicio de los acuerdos de suspensión que puedan adoptarse conforme a lo previsto en el art. 27.1.

** JURISPRUDENCIA*

STS 21/12/2017.- Rec. 128/2016.- LA LEY 181473/2017.- Por lo que hace referencia, en primer lugar, a la infracción apoyada en la ausencia de Avance del Plan, es cierto que, entre otras, en la STS 2673/2016, de 19 de diciembre) hemos recordado, con cita de la STS de 27 de marzo de 1996 que:

"En efecto, **la aprobación de un avance de planeamiento**, según el artículo 28-3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, (que dice que sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los planes y proyectos definitivos), precepto al que se remite el artículo 13 de la Ley del Parlamento de Cataluña 3/84, de 9 de Enero, **no cabe duda que es un acto de puro trámite, que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados**. Así lo tiene reconocido la jurisprudencia de esta Sala, de la que es una muestra la sentencia de 19 de Febrero de 1992 a cuyo tenor **"la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo".**

…La regulación andaluza de los Avances, en cuanto a la naturaleza de los mismos, se sitúa en la línea jurisprudencia expresada, pero su obligatoriedad, cuando se está en presencia de Planes Generales, es incontestable. Y, obvio es, que tal exigencia, acordada por la sentencia resulta intocable para nosotros. Así lo dijimos en el supuesto al que nos venimos refiriendo, de conformidad con la doctrina establecida por la Sala en la STS del Pleno de 30 de noviembre de 2007.

220.- ¿Qué contenido tiene el Avance del instrumento de ordenación urbanística?

Contendrá orientaciones acerca de su objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas. (art. 77.1)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior*

221.- ¿Qué consideración tiene el Avance del instrumento de ordenación urbanística?

El Avance tendrá la consideración de **borrador del plan** a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente. (art. 77.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 220*

222.- ¿Durante qué tiempo se ha de someter a información pública el instrumento de ordenación urbanística una vez aprobado inicialmente?

Por plazo no inferior a veinte días. (art. 78.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 32.1. 2ª La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

223.- ¿Se ha de suspender el otorgamiento de licencias una vez aprobado inicialmente el instrumento de ordenación urbanística?

Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística la Administración competente para la aprobación inicial **podrá acordar la suspensión** del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se **justifique la necesidad y la proporcionalidad** de dicha previsión. (art. 78.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 27. 1. Las Administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del Avance, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos

determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

3. La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho, en caso de desistirse de su petición, a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales.

224.- ¿Cuándo se extingue la suspensión de las aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas?

En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística. (art. 78.2)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

225.- ¿Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica conforme a la legislación ambiental, qué consideración tiene el documento de aprobación inicial?

Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la **consideración de versión preliminar del plan** y se acompañará del **estudio ambiental** correspondiente. (art. 78.3)

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 185*

226.- ¿El estudio ambiental y el documento de aprobación inicial, durante qué plazo se ha de someter a información pública?

En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a **cuarenta y cinco días.** (art. 78.3)

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 185*

227.- ¿Cuándo se han de solicitar los informes sectoriales?

Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75. (art. 78.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 32.1. 2ª El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

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

Cuando se trate de un Plan General de Ordenación Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 80. 1. Salvo disposición expresa en contrario, los informes serán facultativos y no vinculantes.

2. Los informes serán emitidos a través de medios electrónicos y de acuerdo con los requisitos que señala el artículo 26 en el plazo de diez días, salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor.

3. De no emitirse el informe en el plazo señalado, y sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora, se podrán proseguir las actuaciones salvo cuando se trate de un informe preceptivo, en cuyo caso se podrá suspender el transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento en los términos establecidos en la letra d) del apartado 1 del artículo 22.

4. Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones.

El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución

228.- ¿Cuál es el plazo máximo para emitir los informes sectoriales?

Tres meses (art. 78.4)

* No hay correspondencia con la LOUA

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta anterior.*

229.- ¿A quién ha de solicitarse la emisión de informes sectoriales?

La solicitud y remisión de los informes sectoriales que deba emitir la Administración de la Junta de Andalucía se sustanciará a través de un **órgano colegiado de coordinación.** (art. 78.4)

230.- ¿Qué contenido o alcance tienen los informes sectoriales?

Los informes deberán limitarse al **control de la legalidad y de tutela** de los intereses sectoriales. (art. 78.4)

231.- ¿Qué trámites se practicarán durante el periodo de información pública?

Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites: (art. 78.5)

a) **Audiencia a los municipios colindantes** en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Básico de Ordenación Municipal.

b) **Solicitud de informe** a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

c) **Llamamiento al trámite de información pública** a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones.

Este trámite no será obligatorio en las revisiones de los Planes de Ordenación Urbana y los Planes Básicos de Ordenación Municipal, ni en aquellos otros en los que se afecte a una pluralidad indeterminada de propietarios.

d) Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 227*

232.- ¿Cuándo es preceptiva una nueva información pública?

Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, **introduzca en el mismo modificaciones sustanciales** que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse **nuevo informe sectorial** si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido. (art. 78.6)

* Correspondencia con LOUA

Art. 32.1.3ª La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

** JURISPRUDENCIA*

- STSJA (MALAGA) 31/10/2016.- Sección 1ª, Sentencia 2053/2016 de 31 Oct. 2016, Rec. 613/2015.LA LEY 232663/2016.- Para determinar si las modificaciones realizadas son sustanciales a los efectos de un nuevo trámite de información pública como señala la parte actora, debemos atender a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, respecto el concepto de modificación sustancial, que partiendo del artículo 130 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 ha señalado en sentencia de 11 de mayo de 2009 recurso 4814/2006que: "Partiendo de lo anterior, la fundamentación jurídica de la sentencia impugnada no contradice la jurisprudencia de esta Sala interpretativa del artículo 130 RPU -de contenido análogo al artículo 52.5 Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo y de Castilla y León-. Así, hemos señalado, entre otras muchas, en nuestras sentencias de 9 de febrero de 2009 (casación 6714/2004),9 de diciembre de 2008 (casación 7459/2004),15 de diciembre de 2005 (casación 7376/2002) y 19 de abril de 2005 (casación 7293/2001), que, conforme a lo dispuesto en dicho precepto, en la tramitación de los Planes urbanísticos **debe reiterarse la fase de información pública siempre que tras su aprobación inicial se modifique su ordenación de una manera sustancial, entendiéndose por tal la alteración global del Plan, en sus aspectos esenciales, afectándose a sus elementos estructurales y, como consecuencia de ello, al propio modelo de Planeamiento elegido"**.

- STSJA (SEVILLA) 31/10/2019.- Rec. 708/2014.- LA LEY 250592/2019.- La publicidad se ha cumplido con el tramite de información pública tras la aprobación inicial (art 34.1.2 LOUA). **Para la existencia de una modificación sustancial ha de concurrir** 1º afección sustancial a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, sin que haya variado el modelo ni las soluciones o criterios respecto de la estructura general y orgánica adoptados, remitiéndose al informe de los técnicos municipales 2º alteración de los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas informantes.

233.- ¿Qué consideración tiene el instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico modificados tras los informes y trámites anteriores?

Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica conforme a la legislación ambiental, el instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de **propuesta final del plan**. (art. 78.7)

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 185*

234.- ¿Qué decisiones se han de adoptar en el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística?

El acuerdo de aprobación podrá adoptar motivadamente algunas de las siguientes decisiones: (art. 79.1)

a) **Aprobar definitivamente**, de forma completa o parcial.

b) **Suspender** la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar.

c) **Denegar** la aprobación definitiva.

* Correspondencia con LOUA

Art. 33. 1. El órgano que deba resolver sobre la aprobación definitiva examinará el expediente y, en particular, el proyecto del instrumento de planeamiento en todos sus aspectos.

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

a) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.

b) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

c) Aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

d) Suspender la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por deficiencias sustanciales a subsanar.

e) Denegar la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 35.1. Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho:

a) Los actos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos.

b) Los actos que resuelvan procedimientos de revisión de oficio de disposiciones o actos administrativos, recursos administrativos y procedimientos de arbitraje y los que declaren su inadmisión.

c) Los actos que se separen del criterio seguido en actuaciones precedentes o del dictamen de

órganos consultivos.

d) Los acuerdos de suspensión de actos, cualquiera que sea el motivo de ésta, así como la adopción de medidas provisionales previstas en el artículo 56.

e) Los acuerdos de aplicación de la tramitación de urgencia, de ampliación de plazos y de realización de actuaciones complementarias

f) Los actos que rechacen pruebas propuestas por los interesados.

g) Los actos que acuerden la terminación del procedimiento por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, así como los que acuerden el desistimiento por la Administración en procedimientos iniciados de oficio.

h) Las propuestas de resolución en los procedimientos de carácter sancionador, así como los actos que resuelvan procedimientos de carácter sancionador o de responsabilidad patrimonial.

i) Los actos que se dicten en el ejercicio de potestades discrecionales, así como los que deban serlo en virtud de disposición legal o reglamentaria expresa.

2. La motivación de los actos que pongan fin a los procedimientos selectivos y de concurrencia competitiva se realizará de conformidad con lo que dispongan las normas que regulen sus convocatorias, debiendo, en todo caso, quedar acreditados en el procedimiento los fundamentos de la resolución que se adopte.

235.- ¿Cuándo podrá acordarse la aprobación definitiva parcial?

La aprobación definitiva parcial podrá adoptarse **si con ello no se desvirtúa el modelo de ordenación propuesto** por el instrumento de ordenación urbanística por afectar las deficiencias detectadas a concretas partes del instrumento de ordenación susceptibles de gestión y ejecución autónomas. (art. 79.1.a)

* Correspondencia con LOUA

Art. 33. 2. Cuando no aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar, de forma motivada, alguna de estas decisiones:

b) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

** JURISPRUDENCIA*

STS 12/7/2021.- Rec. 568/2020.- LA LEY 106153/2021.- Como se recuerda en la STS de 23 de mayo de 2003, rec. 4116/2000, o en la de 6 de abril de 2004, rec. 5475/2001, "es muy abundante la doctrina de esta Sala (sentencia de 20 de marzo de 1996, 8 de febrero de 1993 y 23 de junio de 1992 y las que en ella se citan) que, interpretando ese precepto [art. 132 del Reglamento de Planeamiento] en armonía con los principios de autonomía municipal y eficacia de la actuación administrativa, **se ha mostrado partidaria de admitir la posibilidad de que los planes urbanísticos sean aprobados definitivamente en forma parcial, siempre que la solución resultante mantenga coherencia, cualquiera que sea la decisión que se adopte respecto a aquellos extremos que no se aprueben**".

Y en consonancia con esta doctrina jurisprudencial la legislación autonómica andaluza, al igual que otras autonomías, ha acogido esta posibilidad de aprobación definitiva parcial de los instrumentos de planeamiento urbanístico (art. 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Las razones que sustentan esta doctrina jurisprudencial se sintetizan en la STS de 23 de junio de 1992, rec. 7317/1990, en la que se razona lo siguiente:

"... Con la aprobación provisional del Plan, cristaliza ya la voluntad municipal en cuanto al modelo territorial elegido como marco de la convivencia en el ámbito de su territorio.

Si al llegar el momento de la aprobación definitiva existen obstáculos puntuales que impiden su emanación con carácter total, lo que más respeta la autonomía municipal será la inmediata eficacia del Plan en todo aquello en que resulte éste viable.

Puede, pues, concluirse que aunque los arts. 41.3 del Texto refundido y 132.3 del Reglamento de Planeamiento no contemplen expresamente la posibilidad de la aprobación definitiva parcial, ésta resulta, en principio, **una alternativa perfectamente lícita, en cuanto que armoniza plenamente con las exigencias tanto del interés público, que demanda celeridad, como de la autonomía municipal, que reclama el mayor respeto para la voluntad municipal.**

(...)

Pero naturalmente esta conclusión plantea inmediatamente **el problema de determinar si esa aprobación definitiva parcial cabe siempre o solamente en determinados supuestos**. Objetivamente, los Planes Generales de Ordenación Urbana implican un modelo territorial coherente cuya estructura fundamental queda definida por un conjunto de elementos... que se fijan en atención a la población prevista en el Plan en su conjunto. **Cuando los obstáculos que impiden la aprobación definitiva no afectan a ese modelo territorial fundamental, que subsiste en sus líneas definidoras, cabrá una aprobación definitiva parcial**. Resultará, así, viable ésta siempre que la solución resultante mantenga coherencia, cualquiera que sea la decisión que se adopte respecto de aquellos extremos que no se aprueban.

Subjetivamente la coherencia de Plan general forma parte de lo querido por la voluntad municipal. Habrá que preguntarse si ésta hubiera querido también lo que en definitiva se aprueba sin lo que se rechaza."

Así pues, conforme a esta jurisprudencia, **es admisible que los planes generales sean aprobados en forma parcial, quedando en suspenso ciertas determinaciones o ámbitos de los mismos objeto de corrección, pero sólo cuando estos obstáculos que impidan la aprobación definitiva total no afecten al modelo territorial fundamental que debe subsistir en sus líneas definidoras en la parte aprobada**, de forma que la solución resultante mantenga coherencia (STS de 18 de mayo de 2009, rec. 3014/2006).

En definitiva, **nada se opone a que en la ordenación general de todo el territorio municipal que un plan general supone deje de ordenarse algún sector o polígono sin que por ello sufran los principios básicos del plan, pero es necesario que esta aprobación parcial no altere tales principios sustanciales ni las directrices básicas del plan que deben mantenerse, formando un todo armónico y coherente, cualidades que deben predicarse del plan aprobado** (STS de 8 de mayo de 1998, rec. 4285/1992).

No se ajusta, por lo tanto, a esta doctrina jurisprudencial una aprobación definitiva parcial de un plan general en la que los obstáculos a su aprobación total afecten a aspectos sustanciales y estructurales que alteren el modelo territorial aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, y que dé lugar a sucesivas correcciones parciales en sus determinaciones con las consiguientes y también sucesivas publicaciones parciales de su contenido normativo rectificado, produciendo un resultado final que difiera radicalmente del inicialmente propuesto por el Ayuntamiento en aspectos sustanciales, en detrimento de la necesaria coherencia e integridad que exige el diseño general de la ordenación de todo el territorio municipal al que objetivamente responden los planes generales (así se refleja en la legislación andaluza, art. 10 y concordantes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía).

236.- ¿Qué ocurre con la parte del instrumento de ordenación urbanística no aprobada definitivamente?

La parte no aprobada definitivamente **podrá ser suspendida o denegada**. La parte suspendida deberá ser subsanada en el plazo de **dos años** desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual se entiende denegado. (art. 79.1 a)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

237.- ¿Qué plazo hay para la subsanación de deficiencias sustanciales?

La subsanación de las deficiencias deberá realizarse en el plazo de **dos años** desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual se entiende denegada. (art. 79.1 b)

* No hay correspondencia con la LOUA

238.- ¿Qué plazo máximo hay para resolver el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística?

Tres años a contar desde la aprobación inicial (art. 79.2)

* No hay correspondencia con la LOUA

239.- ¿El plazo máximo para resolver el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística puede suspenderse?

Sí. El plazo se suspenderá **cuando se soliciten los informes preceptivos** conforme establece la legislación del procedimiento administrativo común. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya dictado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento. (art. 79.2)

* No hay correspondencia con la LOUA

240.- ¿Puede la iniciativa privada redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación urbanística?

Sí. Es una potestad reconocida en el art. 80.

* Correspondencia con LOUA

Art. 32.1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1ª Iniciación:

a) En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, sólo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada.

b) En los restantes instrumentos de planeamiento: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para

que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

241.- ¿Qué plazo dispone la Administración para admitir a trámite la solicitud de inicio de expediente de iniciativa privada?

Dos meses máximo. Art. 80. a)

* Correspondencia con LOUA

Art. 32.2. En los procedimientos iniciados a instancia de parte, conforme a lo establecido en el apartado b) de la regla 1ª del apartado anterior, transcurridos tres meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente proyecto en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la aprobación inicial, el interesado podrá instar el sometimiento a la información pública de la forma que se establece en el siguiente apartado. Practicada la información pública por el interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el proyecto del instrumento de planeamiento a la Consejería competente en materia de urbanismo para la emisión, si hubiere lugar, del informe previsto en el art. 31.2.C). Evacuado este informe o transcurrido el plazo para su emisión, se solicitará al órgano competente la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, quien habrá de dictar la resolución expresa y su notificación al interesado en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo informe desfavorable de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Cuando la aprobación definitiva corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo, el solicitante podrá, desde que hayan transcurrido en su totalidad los plazos establecidos en el párrafo anterior, instar ante la misma la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. Instada ésta, dicha Consejería requerirá de la Administración responsable de la tramitación de la iniciativa particular la remisión del expediente administrativo en el plazo de diez días, siendo esta Administración incompetente para adoptar cualquier decisión o realizar cualquier actuación distinta de la de la remisión del expediente. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de tres meses desde la reiteración de la solicitud, transcurrido el cual sin notificación de resolución expresa, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo que afecte a la ordenación estructural y cuando se trate de Planes de Sectorización.

242.- ¿El acuerdo de aprobación inicial en el trámite de iniciativa privada, cuando ha de notificarse?

En el plazo de tres meses (art. 80 b)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

* Normas a tener en cuenta

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 21.1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución

consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Se exceptúan de la obligación a que se refiere el párrafo primero, los supuestos de terminación del procedimiento por pacto o convenio, así como los procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será el fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento.

Este plazo no podrá exceder de seis meses salvo que una norma con rango de Ley establezca uno mayor o así venga previsto en el Derecho de la Unión Europea.

3. Cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen el plazo máximo, éste será de tres meses. Este plazo y los previstos en el apartado anterior se contarán:

- *a) En los procedimientos iniciados de oficio, desde la fecha del acuerdo de iniciación.*
- *b) En los iniciados a solicitud del interesado, desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para su tramitación.*

4. Las Administraciones Públicas deben publicar y mantener actualizadas en el portal web, a efectos informativos, las relaciones de procedimientos de su competencia, con indicación de los plazos máximos de duración de los mismos, así como de los efectos que produzca el silencio administrativo.

En todo caso, las Administraciones Públicas informarán a los interesados del plazo máximo establecido para la resolución de los procedimientos y para la notificación de los actos que les pongan término, así como de los efectos que pueda producir el silencio administrativo. Dicha mención se incluirá en la notificación o publicación del acuerdo de iniciación de oficio, o en la comunicación que se dirigirá al efecto al interesado dentro de los diez días siguientes a la recepción de la solicitud iniciadora del procedimiento en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para su tramitación. En este último caso, la comunicación indicará además la fecha en que la solicitud ha sido recibida por el órgano competente.

243.- ¿Si no se notifica el acuerdo de aprobación inicial en el plazo de tres meses, pueden los particulares instar el sometimiento a información pública?

Transcurrido el referido plazo sin haber notificado la resolución expresa, los particulares podrán **instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de trámites preceptivos** del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo. (art. 80. b)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta*

244.- ¿Qué ocurre si concluida la fase de aprobación inicial no se produce la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística?

Concluida la fase de aprobación inicial los particulares podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. (art. 80. c)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 241*

245.- ¿Cuál es el plazo máximo para resolver el procedimiento a iniciativa de particulares?

El plazo máximo para resolver el procedimiento será de **tres meses** a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. (art. 80. c)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 241*

246.- ¿Qué efectos produce no resolver el procedimiento a iniciativa de particulares en plazo?

Transcurrido el plazo de tres meses sin notificación de la resolución expresa del procedimiento **se entenderá estimada la solicitud**, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable. (art. 80.c)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 241*

247.- ¿Los catálogos, como instrumentos complementarios de la ordenación urbanística pueden tramitarse de forma independiente?

Sí. El art. 81.2 dispone al efecto que los Catálogos podrán ser tramitados como instrumento independiente, o incluidos en los instrumentos de ordenación urbanística, formando parte de ellos.

* Correspondencia con LOUA

Art. 31.3. Corresponde a cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma para el ejercicio de sus competencias con relevancia o repercusión urbanísticas y territoriales, así como a los particulares, la elaboración técnica y la presentación de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle, Catálogos, así como de propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal.

248.- ¿Cómo se garantiza la publicidad de los instrumentos de ordenación urbanística?

Mediante un registro administrativo donde se deben depositar todos los instrumentos de ordenación urbanística. (art. 82.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 40.1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo existirá un registro

administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos.

2. Los municipios remitirán al registro de la citada Consejería, en todo caso, copia del resumen ejecutivo de los instrumentos de planeamiento. Asimismo, remitirán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de su competencia, cuando sea preceptivo el informe de alguna de las Consejerías o Entidades Instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía.

3. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

4. Los municipios podrán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas.

5. Las Administraciones competentes garantizarán el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento mediante ediciones convencionales e igualmente facilitarán su divulgación y libre acceso por medios y procedimientos informáticos y telemáticos.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

249.- ¿Qué efectos o consecuencias produce el depósito de los instrumentos de ordenación urbanística?

Ser condición legal indispensable para la publicación de los mismos (art. 82.1 último párrafo)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

250.- ¿Qué contenido ha de tener la información de los instrumentos de ordenación urbanística que se publique en la sede electrónica?

Se deberá publicar al menos: (art. 82.2)
- La resolución de aprobación definitiva,
- El instrumento de ordenación urbanística completo y,
- En su caso, el estudio ambiental estratégico.

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

Art. 39. 1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados:

a) El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones.

b) Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de planeamiento, así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el art. 27.

2. Deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.

3. La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, y facilitarán su conocimiento por medios telemáticos durante las fases de su tramitación.

4. En el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el art. 19.3.

Art. 40. 1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos.

2. Los municipios remitirán al registro de la citada Consejería, en todo caso, copia del resumen ejecutivo de los instrumentos de planeamiento. Asimismo, remitirán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de su competencia, cuando sea preceptivo el informe de alguna de las Consejerías o Entidades Instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía.

3. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

4. Los municipios podrán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas.

5. Las Administraciones competentes garantizarán el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento mediante ediciones convencionales e igualmente facilitarán su divulgación y libre acceso por medios y procedimientos informáticos y telemáticos.

Art. 41. 1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publican en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda a los municipios, es de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.

2. La publicación conforme a la regla del apartado anterior llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

*** Normas a tener en cuenta**

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local

Art. 70.2. Los acuerdos que adopten las corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 salvo los presupuestos y las ordenanzas fiscales que se publican y entran en vigor en los términos establecidos en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales. Las Administraciones públicas con competencias urbanísticas deberán tener, a disposición de los ciudadanos que lo soliciten,

copias completas del planeamiento vigente en su ámbito territorial.

Art. 70. ter. 1. Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.

- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (MALAGA) 17/11/2017.- Rec. 729/2011.- LA LEY 226653/2017.- No cabe desprender una suerte de declaración de voluntad táctica por parte del ayuntamiento, por el dato de que haya dado trámite de información pública, con respuesta a las alegaciones presentadas de contrario. Toda vez que el art. 39.1.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucia establece como preceptivo el anuncio de la información pública en el Boletín Oficial que corresponda (el de la Provincia en la que se ubique el plan general tramitado), en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados (art. 39.3. arts. 19.3 y 39.4 de la Ley 7/2002). **Este carácter básico del derecho a la información parece tener su origen o fundamento en los principios y fines, también recogidos legalmente, atribuidos a las políticas de ordenación territorial y urbanística** (los arts. 2 y 3 del RD Leg. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante TRLS/2008). De esta forma, **cualquier cuidadano alegue o no interés directo pueda acceder al trámite presentando alegaciones oportunas**. Ciertamente, en el escrito de desestimación de las alegaciones, el ayuntamiento responde en términos que pudiere resultar indicíanos del reconocimiento de la propiedad "su solar", sin embargo, tal aserto no puede considerarse concluyente, ni derivar del mismo una declaración de voluntad manifiesta e inequívoca, de la que se puede desprender la titularidad, toda vez que constan los documentos anteriormente mencionados en que el ayuntamiento niega la repetida titularidad, y sin que en el seno del trámite de información pública se estudien aspectos referidos a la titularidad dominical de las fincas.

Tampoco el acceso a la información urbanística constituye elemento que lleve coligado la titularidad ex art los arts. 34 f) y 40 de la Ley 7/2002, Decreto 2/2004 de 7 de enero: art. 4 c) del TRLS/2008, pues **cualquier persona tienen dicho derecho a tal derecho, no siendo preciso un interés específico para acceder a la información territorial y urbanística que se encuentre en poder de las Administraciones Públicas**.

251.- ¿Qué contenido ha de tener la publicación de los instrumentos de ordenación urbanística?

Dispone el art. 83.1 que deberá contener:
- El acuerdo de aprobación definitiva y
- El contenido de las normas urbanísticas, sean Normas, Recomendaciones o Directrices.

* *Ver correspondencia con la pregunta anterior.*

252.- ¿Dónde se han de publicar los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística?

Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma se publicarán en el «**Boletín Oficial de la Junta de Andalucía**» por decisión del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, será de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local. (art. 83.2)

** Ver correspondencia con la pregunta 250.*

253.- ¿Ha de indicarse en la publicación de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que se ha depositado previamente?

Sí. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en el de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. (art. 83.3)

** Ver correspondencia con la pregunta 250*

254.- ¿Qué ocurre si el instrumento de ordenación urbanística aprobado no se publica?

Los instrumentos de ordenación urbanística aprobados y no publicados **no adquieren vigencia** ni producirán efecto alguno. (art. 83.4)

** Ver correspondencia con la pregunta 250*

255.- ¿Cuándo tiene lugar la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística?

La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística se producirá **a partir del día siguiente al de la publicación** del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas, salvo que el acuerdo de aprobación establezca un plazo superior. (art. 84.1)

** Ver correspondencia con la pregunta 250*

256.- ¿Qué efectos produce la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística?

La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá, de conformidad con su contenido material, los siguientes efectos: (art. 84.2)

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

b) **La declaración** en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas con anterioridad, que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de ordenación de que se trate.

c) **La obligatoriedad** del cumplimiento de sus determinaciones, conforme a su carácter, por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente se podrá autorizar la realización de **usos y obras de carácter provisional**, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración Pública competente en materia de urbanismo, en los términos desarrollados reglamentariamente. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

No cabe el otorgamiento de las autorizaciones previstas en el párrafo anterior para adelantar la realización de obras o la implantación de usos cuando no se cuente con los presupuestos legales para ello, tales como la previa aprobación de un instrumento de ordenación urbanística o la ejecución de obras de urbanización.

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

e) **La declaración de utilidad pública** y la necesidad de ocupación de los terrenos, las infraestructuras, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos, en todo caso, los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las infraestructuras y servicios técnicos.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

* *Ver correspondencia con la pregunta 250*

257.- ¿Pueden autorizarse obras y usos provisionales?

Sí. Se recoge tal derecho en el art. 84.2 c) al decir que excepcionalmente se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que **no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles** con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración Pública competente en materia de urbanismo, en los términos desarrollados reglamentariamente. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

* Correspondencia con LOUA

Art. 34.1 c)… No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

Art. 52. 3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse acabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Art. 53.1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo anterior.

258.- ¿Cuándo no pueden autorizarse usos y obras de carácter provisional?

No cabe el otorgamiento de las autorizaciones de usos y obras de carácter provisional para adelantar la realización de obras o la implantación de usos cuando **no se cuente con los presupuestos legales para ello**, tales como la previa aprobación de un instrumento de ordenación urbanística o la ejecución de obras de urbanización. (art.84.2 c) par. segundo)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

259.- ¿En las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación, qué ha de distinguir el instrumento de ordenación urbanística?

Tal como dispone el art. 84.3, a los efectos de la declaración en situación de fuera de ordenación, el instrumento de ordenación urbanística, deberá distinguir entre:

1.º Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean **totalmente incompatibles** con la nueva ordenación. A estos efectos, las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de ordenación urbanística.

2.º Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo **parcialmente incompatibles con la nueva ordenación**.

* Correspondencia con LOUA

Art. 34. Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento

1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.

2. Fuera de ordenación.

A) A los efectos de la situación de fuera de ordenación, el instrumento de planeamiento, deberá distinguir entre:

a) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

Las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

b) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

260.- ¿Qué vigencia tienen los instrumentos de ordenación urbanística?

Los instrumentos de ordenación urbanística tendrán **vigencia indefinida** (art. 85.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 35. 1. Los instrumentos de planeamiento tendrán vigencia indefinida.

261.- ¿Qué consecuencias tiene la entrada en vigor sobrevenida de los instrumentos de ordenación territorial?

De acuerdo con el art. 85.2, la entrada en vigor sobrevenida de los instrumentos de ordenación territorial comportará:

a) **La prevalencia** de sus normas de aplicación directa cuando estas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística.

b) **La obligación** del municipio o municipios afectados de proceder a la innovación de sus instrumentos de ordenación urbanística para la adaptación de sus determinaciones a las de la ordenación territorial en los términos previstos en estas. No obstante se deberá estar a lo dispuesto en los artículos 55.3 y 56.3.

* Correspondencia con LOUA

Art. 35. 4. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará:

a) La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando éstas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del instrumento de planeamiento urbanístico.

b) La adaptación de las normas del instrumento de planeamiento urbanístico en la forma que establezcan sus directrices.

c) La obligación del municipio o municipios afectados de proceder a la innovación de sus

instrumentos de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas.

262.- ¿Qué ocurre en el caso de que una entidad local incumpliera las obligaciones impuestas directamente por la LISTA?

Dispone el art. 85.3 que cuando una entidad local incumpliera las obligaciones impuestas directamente de forma que tal incumplimiento afecte al ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberá **requerir al Ayuntamiento** su cumplimiento concediendo al efecto el plazo que fuere necesario.

* Correspondencia con la LOUA

Art. 31.2. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo:
A) La formulación de proyectos de:
…
b) Planes Generales de Ordenación Urbanística o sus revisiones en sustitución de los municipios. Esta sustitución sólo procede respecto de municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbanística y de aquéllos cuyo Plan se encuentre manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado para su revisión, y en todo caso quince años, bien por sobrevenir circunstancias objetivas de suficiente trascendencia para alterar los supuestos en los que se fundamente su ordenación estructural.
Concurriendo alguno de estos supuestos, la Consejería requerirá al municipio para que proceda a la adopción de cuantas medidas fueran pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria, en orden a la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística, otorgándole para ello un plazo, que nunca será inferior a un mes. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá proceder a la formulación omitida en sustitución de la inactividad municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y ***por incumplimiento de obligaciones legales****, acordando lo procedente para la elaboración o revisión del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.*
…
4. En los casos de ***grave incumplimiento por los municipios*** *en el ejercicio de competencias urbanísticas que impliquen una manifiesta afectación a la ordenación del territorio y urbanismo competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Consejo de Gobierno, con audiencia al municipio afectado, dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía y previo informe favorable del Parlamento de Andalucía, podrá atribuir a la Consejería competente en estas materias el ejercicio de la potestad de planeamiento que corresponde a los municipios conforme al apartado 1 de este artículo.*
El Acuerdo del Consejo de Gobierno delimitará el ejercicio de dicha potestad necesario para restablecer y garantizar las competencias afectadas, las condiciones para llevarlo a cabo, con la intervención del municipio en los procedimientos que se tramiten en la forma que se prevea en el mismo Acuerdo, y el plazo de atribución, que en ningún caso será superior a cinco años desde su adopción. Dicho Acuerdo se pronunciará sobre la suspensión de la facultad de los municipios de firmar convenios de planeamiento a los que se refiere el artículo 30 de la presente Ley, atribuyendo la misma a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

263.- ¿Qué ocurre en el caso de que no se atienda el requerimiento que se conceda al Ayuntamiento para cumplir las obligaciones urbanísticas?

A tenor del art. 85.3, si, transcurrido el plazo concedido, nunca inferior a un mes, el incumplimiento persistiera, se podrán adoptar las siguientes medidas:

1ª. El Consejo de Gobierno, previa audiencia al municipio afectado y dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, podrá **suspender motivadamente**, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, cualquier instrumento de ordenación urbanística general, concretando el ámbito y los efectos de dicha suspensión, por un plazo de hasta dos años, plazo durante el cual deberá producirse su innovación.

2ª. En el plazo de seis meses desde el acuerdo de suspensión, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo establecerá, previa información pública por un plazo mínimo de veinte días, las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 262.*

264.- ¿Cómo puede realizarse la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística?

Dispone el art. 86.1 que la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su **revisión o modificación**.

* Correspondencia con LOUA

Art. 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar acabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los arts. 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el art. 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el art. 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el art. 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

265.- ¿Qué criterios han de tenerse en cuenta en el caso de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística?

El art. 86.1 dice al respecto que en todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la **mejora del bienestar de la población** y en el **mejor cumplimiento** de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de

estas y el aprovechamiento urbanístico.

* Correspondencia con LOUA

Art. 36.2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones Públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el art. 75.1 a) de esta Ley.

3ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5ª Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurran las circunstancias establecidas en el art. 55.3.a).

6ª En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el art. 55.3.a).

266.- ¿Qué se entiende por revisión del instrumento de ordenación urbanística?

Se entiende por revisión la **adopción de un nuevo modelo de ordenación** establecido por el instrumento de ordenación urbanística. (art. 86.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 37. 1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación

estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 19/3/2020.- 2020, Rec. 500/2017.- LA LEY 79507/2020.- Para **la jurisprudencia se entiende por revisión del planeamiento general** la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, alterando el esquema o modelo urbanístico adoptado, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. **El ámbito propio de la modificación de los Planes en cambio**, se circunscribe, manteniendo su subsistencia, **a corregir alguno o algunos de sus elementos**, adecuando la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, y ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.

267.- ¿Qué se entiende por modificación del instrumento de ordenación urbanística?

Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística **no contemplada como revisión se entenderá como modificación**. (art. 86.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 38.1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

268.- ¿Cuándo se requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo?

Toda modificación que afecte a **dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes** requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. (art. 86.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 36 c) 2ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el art. 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el art. 55.3.a).

269.- ¿Cómo se resuelve la existencia de errores aritméticos o de hecho en el instrumento de ordenación urbanística?

La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la **legislación sobre procedimiento administrativo**

común. (art. 86.4).

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 109. 2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

270.- ¿Cuándo han de redactarse textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes?

Los municipios **deberán redactar y aprobar** textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes que hayan sido objeto de innovaciones que se encuentren igualmente en vigor, para facilitar su aplicación y conocimiento (art. 87)

* Correspondencia con LOUA

Art. 38. 4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél.

271.- ¿Qué alcance tienen los textos refundidos?

Los textos refundidos **no podrán modificar las determinaciones urbanísticas** contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística que se refunden. (art. 87)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior*

272.- ¿Quién aprueba los textos refundidos?

Serán aprobados por **el Ayuntamiento**, quedando supeditada su eficacia a la inscripción en los registros correspondientes y posterior publicación. (art. 87)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 270*

273.- ¿Quién tiene la competencia para redactar y aprobar textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística?

Los municipios. (art. 87)

* *Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 270*

274.-¿Qué limitaciones tienen los textos refundidos?

Los textos refundidos no podrán modificar las determinaciones urbanísticas contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística que se refunden. (art. 87)

* *Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 270*

275.- ¿A qué se supedita la eficacia de la aprobación de los texto refundidos?

A la inscripción en los registros correspondientes y posterior publicación. (art. 87)

* *Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 270*

PREGUNTAS SOBRE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

276.- ¿Cuál es el objeto de la ejecución urbanística?

De acuerdo con el art. 88.1, la ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística, y comprende:

a) **La gestión** para la obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso.

b) **La ejecución material** para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.

c) **La determinación** del carácter público o privado de estas actuaciones.

d) Las demás actuaciones contenidas en los títulos V y VI de esta Ley.

* Correspondencia con la LOUA

Art. 86. La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende:

a) La determinación por la Administración actuante del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.

c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras. La unidad de ejecución 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. Las dotaciones que no se incluyan en unidades de ejecución podrán adscribirse a ellas a efectos de gestión.

d) La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; la realización de obras públicas ordinarias, y la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución.

La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.

277.- ¿Cómo se desarrolla la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística?

Dispone el art. 88.2 que la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística, se desarrollarán mediante:

a) **Ejecución sistemática**, para las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico y para las actuaciones de reforma interior en suelo urbano cuando sea factible la delimitación de unidades de ejecución.

b) **Ejecución asistemática**, para las actuaciones de mejora urbana y, cuando no sea factible la delimitación de unidades de ejecución, para las actuaciones de reforma interior. En esta modalidad se podrá legitimar directamente la ejecución cuando no sea necesario instrumento de gestión.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

278.- ¿Cuándo las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo mediante ejecución asistemática?

En el caso de que requiera una actividad de gestión, o directamente sin necesidad de instrumento de gestión, cuando se limiten a la realización material de obras. (art. 88.3)

279.- ¿Se puede emplear la ejecución asistemática sobre el hábitat rural diseminado?

Sí, cuando sea necesaria para alcanzar los objetivos de conservación, protección y mejora establecidos en el instrumento de ordenación urbanística. (art. 88.4)

* No hay correspondencia con la LOUA

280.- ¿En el ámbito de la ejecución urbanística, qué competencias están atribuidas a las Administraciones Públicas?

Dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, corresponde la **dirección, inspección y control** de toda actividad de ejecución urbanística, con la participación, de los particulares, sean o no personas propietarias de los terrenos. (art. 89.1)

* Correspondencia con la LOUA

Art. 85. 1. Corresponde a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con participación, en los términos de esta Ley, de los particulares.

2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Pública competente en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en esta Ley.

281.- ¿Qué modalidades de gestión pueden utilizar las Administraciones Públicas?

Las Administraciones Públicas podrán utilizar para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística en régimen de gestión pública, **todas las modalidades de gestión directa e indirecta** admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación del sector público y de régimen local. (art. 89.2)

* Correspondencia con la LOUA

Art. 90.1. Las Administraciones públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, además de las previstas en esta Ley, todas las formas o modalidades de gestión directa o indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico y

contratación de las Administraciones Públicas y de régimen local.

En cualquier caso, se realizarán necesariamente de forma directa:

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

b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, inspección, sanción y expropiación.

Sin perjuicio de lo anterior, las sociedades mercantiles de capital íntegramente público en ningún caso podrán realizar actividades que impliquen el ejercicio de autoridad.

2. En concreto, las Administraciones Públicas podrán:

a) Asumir la actividad de ejecución y gestión urbanística a través de su organización propia o constituir Gerencias urbanísticas con este objeto, para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que les correspondan.

b) Crear sociedades de capital íntegramente público de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines de redacción, gestión y ejecución del instrumento de planeamiento; de consultoría y asistencia técnica; de prestación de servicios y de actividad urbanizadora y edificatoria, y de gestión y explotación de las obras resultantes.

c) Suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas; constituir consorcios urbanísticos, y transferir o delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas para el desarrollo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior.

3. Especialmente, para la gestión indirecta, las Administraciones Públicas podrán:

a) Conceder la actividad de ejecución conforme a las reglas de esta Ley y sobre la base del pertinente pliego de condiciones, en cuyo caso el concesionario podrá asumir la condición de beneficiario en la expropiación.

b) Crear sociedades de capital mixto de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines previstos en la letra b) del apartado anterior. En estas sociedades, la Administración Pública habrá de ostentar la participación mayoritaria o, en todo caso, ejercer el control efectivo o la posición decisiva en el funcionamiento de la misma

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público

282.- ¿Si la gestión es privada, qué actos de ejecución pueden realizarlos sujetos?

Dispone el art. 89.3 que en caso de gestión privada podrán realizar los actos de ejecución los siguientes sujetos:

a) **Mediante gestión directa**, las personas propietarias incluidas en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución que representen más del cincuenta por ciento de la superficie, a través de entidades urbanísticas colaboradoras cuando así esté previsto en esta ley. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir de la aprobación de sus estatutos por esta Administración. Dicha aprobación se ajustará a las reglas particulares establecidas para las distintas entidades que se definen en la presente ley.

b) **Mediante gestión indirecta**, la persona física o jurídica que, no siendo propietaria de suelo en la unidad de ejecución o siendo titular de una participación no superior al cincuenta por ciento, asuma a su riesgo y ventura la responsabilidad de la ejecución, al ser seleccionada por la Administración como agente urbanizador en pública concurrencia, según lo dispuesto en esta ley y, supletoriamente, por lo previsto en la legislación de contratos del

sector público, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

283.- ¿La empresa urbanizadora puede coadyuvar con los sujetos anteriores?

Sí. El art. 89.3 par. Tercero dice que podrá coadyuvar con dichos sujetos**, sin que en ningún caso los exima de la responsabilidad** asumida con la Administración actuante en la ejecución, una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación que podrá además, cuando se trate de gestión directa, prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes.

* Correspondencia con LOUA

Art. 97 ter. 1. Podrá coadyuvar con las personas propietarias a quienes corresponda la iniciativa del sistema de actuación por compensación una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación y, en su caso, preste especialización profesional a la gestión urbanística de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes. Los gastos asumidos por la empresa urbanizadora necesarios para la ejecución y desarrollo de la actuación podrán ser retribuidos, total o parcialmente, con parcelas o solares a materializar en el proyecto de reparcelación.

La colaboración de empresa urbanizadora no exime a las personas propietarias, o en su caso a la Junta de Compensación, de la directa responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución del sistema de actuación.

284.- ¿Se puede recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización?

Los sujetos privados podrán recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio. (art. 89.3 par. Cuarto.)

* Correspondencia con la LOUA

Art. 134.1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, al que se refiere el art. 111 de esta Ley, y la de la constitución de sus órganos directivos, que:

c) Puede recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

*** Normas a tener en cuenta**

- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

- Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación.

285.- ¿Cuáles son los presupuestos para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística?

Son, de conformidad con el art. 90.1:
- **La aprobación** del instrumento de ordenación urbanística
- **La delimitación**, en su caso, del ámbito de actuación o unidad de ejecución.

* Correspondencia con LOUA

Art. 96.1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate:

a) En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el urbanizable ordenado, será suficiente la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, del Plan de Ordenación Intermunicipal.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

c) En el suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación para su ejecución.

d) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

286.- ¿Cuándo se pueden ejecutar directamente los sistemas generales?

Cuando no se establezca su desarrollo mediante planes especiales ni se incluyan en unidades de ejecución. También cuando se opte por su obtención anticipada (art. 90.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 96.1. d) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

287.- ¿Cuándo la ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación?

Cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados. (art. 90.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 96.3. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los

servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

288.- ¿Cuándo se considera que existe parcelación urbanística?

Según el art. 91.1 en terrenos que tengan el régimen propio del **suelo urbano**, cuando se produce una **división simultánea o sucesiva** de terrenos, fincas, parcelas o solares. Y en terrenos que tengan el régimen del **suelo rústico**, cuando se produce la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

* Correspondencia con LOUA

Art. 66.1. Se considera parcelación urbanística:
a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 7. Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes:
a) De parcelación. La licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar que la alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. Salvo en los supuestos legales de innecesariedad de la licencia, toda alteración de la superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación.

289.- ¿Cuándo se producen actos reveladores de una posible parcelación urbanística?

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que **corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble** equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. (art. 91.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 66. 2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del

inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 8. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o con la legislación sectorial aplicable, todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

Conforme a lo dispuesto en el art. 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ***se consideran actos reveladores*** *de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.*

Igualmente, ***tendrán la consideración de actos reveladores*** *de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas.*

**** JURISPRUDENCIA***

- STSJA (MÁLAGA) 28/6/2019.- Rec. 1979/2016Con el argumento es claro que **los actores confunden la parcelación ilegal (segregación por lotes que pueden dar lugar al surgimiento de un núcleo de población), con las obras que se van realizando en esos lotes, que efectivamente están dando lugar al surgimiento de un núcleo de población, como lo ponen de manifiesto las fotografías aportadas**. Y es que, por lo que aquí se sanciona a los actora, no es por la realización de esas edificaciones, sino por esa venta. Por tanto, la enajenación efectuada por la recurrente hasta al final de la transmisión de las parcelas y la instalación de las 6 construcciones, con sus respectivos vallados metálicos, demuestra, sin duda, tal como expone el Juez a quo, la inducción a la formación de nuevos asentamientos, con lo que se refuerza la consolidación de un

asentamiento residencial, lo cual va en contra del destino propio de esta clase de suelo. A ello hay que añadir: de un lado, que los supuestos contemplados en el artículo 66.2 LOUA (reveladores de una posible parcelación urbanística) lo son a título ejemplificativo; siendo además el objetivo de dicho apartado (resultante de la reforma operada por Ley 13/2005) poner coto a determinadas situaciones en que mediante el uso de artificios negociales o societarios se pretendía eludir la aplicación de la normativa sobre parcelaciones urbanísticas; parcelación urbanística cuya apreciación en suelo no urbanizable viene dada con carácter general, como ya hemos expuesto y analizado, por la concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 66.1.b) LOUA; de otra parte, tal como expuso la sentencia apelada con acierto, que el objeto social de la sociedad por remisión al registro Mercantil era "la adquisición por cualquier título, promoción, construcción, tenencia, uso, alquiler, arrendamiento, cesión, explotación directa de solares, edificios, almacenes, locales, garajes, oficinas y aparcamientos", actividades dictan bastante de las labores agrarias a la que alude la Ley 19/1995; **sin que a su vez conste que los compradores desempeñen profesión o actividad relacionada con el destino agrícola de aquella**; lo que a falta de prueba en contrario constituye elemento indiciario, que en concordancia con los ya expuestos pone en cuestión el mantenimiento del uso agrícola previsto para la finca.

- SAP CORDOBA 24/9/2019.- Rec. 413/2019.- LA LEY 266156/2019.- Hay **riesgo de formación de núcleos de población por su proximidad** a la parcelación ilegal DIRECCION000 y hay parcelación ilegal por el vallado de la parcelación NUM001, **el vial asfaltado** para darle acceso a las distintas parcelas de la NUM001 e infraestructuras **de agua y electricidad y obras de edificación** en todos lo lotes según se refiere en los folios 252 y ss el informe de Urbanismo del arquitecto de la Gerencia de Urbanismo.

290.- ¿Es necesario informe sectorial en el caso de licencias de parcelación, segregación y división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo?

Sí, dependiendo de la finalidad de las licencias. (art. 91.3)

<u>* No hay correspondencia con la LOUA</u>

* Normas a tener en cuenta

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

*Art. 5.2. No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo que requieran otras **autorizaciones o informes administrativos** previos, hasta que sean concedidas o emitidos, en los términos recogidos en la **legislación sectorial**.*

Art. 12. 1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

…

*3. En el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas se dará cumplimiento a **cuantos trámites y actuaciones vengan establecidos por normas sectoriales** en razón del contenido específico de la actuación urbanística de que se trate, en los términos y con los efectos sobre el procedimiento previstos en las mismas, así como a lo establecido en el art. 5.2 sobre las autorizaciones e informes que, según dicha normativa, tengan carácter previo.*

291.- ¿Es necesario incorporar la georreferenciación en la licencia de licencias de parcelación, segregación y división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo?

Sí. Así lo dispone el art. 91.4 par. Primero

*** Normas a tener en cuenta**

- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Art. 9. El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

*b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la **representación gráfica georreferenciada** de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.*

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

*Una vez inscrita la **representación gráfica georreferenciada** de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya*

constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra ***representación gráfica georreferenciada alternativa****, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.*

Art. 10. 2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

3. Únicamente podrá aportarse ***una representación gráfica georreferenciada*** *complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:*

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.

292.- ¿Bajo qué condiciones se otorgan y expiden las licencias de parcelación, segregación y división?

Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la **presentación en el municipio**, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de **la escritura pública** en la que se contenga el acto de parcelación. (art. 91.4 par. Segundo)

* Correspondencia con LOUA

Art. 66. 5. Las licencias municipales sobre parcelaciones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 22.4 c). De conformidad con lo establecido por el art. 66, apartado quinto de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

293.- ¿Qué consecuencias produce la no presentación en plazo de la escritura pública?

La no presentación en plazo de la escritura pública determina la **caducidad** de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. (art. 91.4 par. Segundo)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 95.1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres

meses, se producirá la caducidad del procedimiento. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándoselo al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

2. No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en la cumplimentación de trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución. Dicha inactividad no tendrá otro efecto que la pérdida de su derecho al referido trámite.

3. La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

4. Podrá no ser aplicable la caducidad en el supuesto de que la cuestión suscitada afecte al interés general, o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento

294.- ¿Puede prorrogarse el plazo de presentación de la escritura?

El plazo de presentación podrá ser prorrogado **por razones justificadas**. (art. 91.4. par. Segundo)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

295.- ¿Qué obligaciones tienen los otorgantes de la escritura que contiene un acto parcelatorio?

En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán **requerir a la Notaría** autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior. (art. 91.4 par. Segundo)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 292.*

296.- ¿Cuándo no es necesaria la licencia de parcelación?

En el caso de asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones **mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho** no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley. (art. 91.5)

* Correspondencia con la LOUA

*Art. 66. 2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o **asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario**, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.*

297.- ¿Pueden realizarse en suelo rústico parcelaciones urbanísticas?

No. Las mismas están prohibidas. (art. 91.7)

* Correspondencia con LOUA

Art. 68. 2. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de esta ley. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable.

298.- ¿Qué es la reparcelación?

Es una **operación urbanística** consistente en la **agrupación o reestructuración** de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su **nueva división** ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de solares resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias. (art. 92.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 100.1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 29/11/2017.- Rec. 1/2016.- LA LEY 187731/2017.- **La reparcelación produce efectos directos sobre los propietarios afectados, a quienes se adjudican las fincas resultantes en sustitución de las aportadas**, aunque esa incidencia puede observarse como señala la STSJA Sala de Málaga de 16 de abril de 2010, "en todo el proceso de ejecución e incluso en el de planeamiento y, desde luego, en la propia ley, ya que, como establece hoy el artículo 7.1 Ley de Suelo, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, "..el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística..", a la que, como establece el artículo 3.1 de la misma Ley, corresponderá fijar el conjunto de facultades, deberes y cargas que conforman aquel estatuto. Además, en el ámbito urbanístico la delimitación de este régimen jurídico se lleva a cabo también a través de lo establecido por los planes, como afirmaba el artículo 2.1 de la Ley 6/1998, según el cual "..las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios." en términos recogidos del artículo 8 TRLS 1992.

299.- ¿Qué objetivo esencial ha de cumplir la reparcelación?

Garantizar la justa distribución de beneficios y cargas. (art. 92.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 100.2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La regularización de las fincas existentes.

b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.

d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

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

** JURISPRUDENCIA*

STS 8/6/2020.- Rec. 5674/2018.-LA LEY 52228/2020.- **La "equidistribución de beneficios y cargas" de la reparcelación impide considerar la misma, desde la racionalidad, como productora de "efectos desfavorables o de gravamen", pues la carga** (de contribuir a los gastos de la urbanización), se compensa con los beneficios resultantes en el plano individual, derecho de edificar en la parcela, etcétera, y en el plano de la comunidad, una ordenación urbana para y por el bien público, que toda ordenación urbanística pretende.

300.- ¿Qué bienes son indemnizables en la reparcelación?

El valor de las **plantaciones, instalaciones, construcciones y usos** legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento. (art. 92.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 102.1. f) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

301.- ¿Cómo se practica el trámite de información pública en la reparcelación?

De **forma simultánea** a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 103 de la presente Ley. (art. 92.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 101. 1. Reglamentariamente se determinará:

c) El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1ª Información pública por plazo mínimo de veinte días, y notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos.

2ª Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, o mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial.

3ª Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales de terrenos o derechos sobre los mismos no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a quienes 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, desde el cumplimiento por el interesado del requerimiento que pudiera practicarse para la subsanación de deficiencias de la aportada. Sólo será posible un único requerimiento, que habrá de realizarse dentro de los quince días siguientes de aquella presentación, y en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. La falta de notificación de resolución expresa dentro del plazo máximo indicado producirá el efecto aprobatorio por silencio.

5ª Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el correspondiente tablón de anuncios.

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

302.- ¿Qué efectos produce el acuerdo aprobatorio de la reparcelación?

Según el art. 92.3 el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:

a) **Transmitir al Ayuntamiento**, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) **Definir y adjudicar** las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de trasformación urbanística.

c) **Distribuir cargas y beneficios** entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.

d) **Afectar registralmente las fincas resultantes** al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto **certificación al Registro de la Propiedad** que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.

* Correspondencia con LOUA

Art. 102.2. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

**** JURISPRUDENCIA***

STS 2/7/2020.- Rec. 5366/2019 LA LEY 72811/2020.- En el marco de una Reparcelación Urbanística, el abono de las cantidades liquidadas por la cuotas, gastos, de la reparcelación, en su equidistribución de beneficios y de cargas, **es un deber urbanístico del propietario**, y como tal exigible al mismo y **al adquirente de la finca en el supuesto de transmisión de la misma**.

303.- ¿Qué plazo hay para ratificar o aprobar el proyecto de reparcelación por la Administración actuante?

Cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. (art. 92.5)

* Correspondencia con LOUA

Art. 101. 1. Reglamentariamente se determinará:

c) El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

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, desde el cumplimiento por el interesado del requerimiento que pudiera practicarse para la subsanación de deficiencias de la aportada. Sólo será posible un único requerimiento, que habrá de realizarse dentro de los quince días siguientes de aquella presentación, y en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. La falta de notificación de resolución expresa dentro del plazo máximo indicado producirá* ***el efecto aprobatorio por silencio****.*

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 21/7/2014.- Rec. 549/2010. LA LEY 239565/2014.- Por tanto, la presentación del proyecto corresponde a la Junta de Compensación, no a uno solo de los interesados y la salvedad que recoge el artículo exige la aprobación de la reparcelación por la Administración, no de su proyecto o propuesta.

El artículo 130 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía no legitima la aprobación del proyecto por uno de los propietarios porque regula la promoción del sistema de compensación, algo distinto.

Lo que significa que la aprobación por parte del Ayuntamiento de Linares es contraria a Derecho porque **carece de un requisito esencial que es la propuesta por el órgano competente**. Sobre cuya naturaleza administrativa cuando ejerce funciones públicas no hay duda, pese a las afirmaciones en contra de la parte apelada (artículos 26 del Reglamento de Gestión Urbanística y 134.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Elaborar el proyecto de reparcelación es una de las funciones esenciales de la Junta de Compensación, de la que no puede ser desapoderada injustificadamente.

Y si de la actuación conjunta de los propietarios se trata, el artículo 104 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía **requiere que sea verdaderamente tal, de todos los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma**, lo cual como hemos visto no ocurre en el presente caso.

304.- ¿Qué efectos produce el vencimiento del plazo sin haberse notificado resolución expresa de aprobación del proyecto de reparcelación?

El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para **entenderla aprobada o ratificada**, según el caso, por silencio administrativo. (art. 92.5)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

305.- ¿En el procedimiento iniciado de oficio para aprobar el proyecto de reparcelación, qué plazo hay para su aprobación?

Tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública (art. 92.5)

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 21. 1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Se exceptúan de la obligación a que se refiere el párrafo primero, los supuestos de terminación del procedimiento por pacto o convenio, así como los procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será el fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento.

Este plazo no podrá exceder de seis meses salvo que una norma con rango de Ley establezca uno mayor o así venga previsto en el Derecho de la Unión Europea.

3. Cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen el plazo máximo, éste será de tres meses. Este plazo y los previstos en el apartado anterior se contarán:

a) En los procedimientos iniciados de oficio, desde la fecha del acuerdo de iniciación.

b) En los iniciados a solicitud del interesado, desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para su tramitación.

306.- ¿Qué consecuencias produce el vencimiento del plazo anterior?

El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la **caducidad del procedimiento**. (art. 92.5)

** Ver pregunta anterior.*

307.- ¿Puede aprobarse la concentración de la carga urbanística de las parcelas objeto de reparcelación?

Sí. **Siempre que haya sido recepcionada la correspondiente fase de urbanización,** conforme a lo establecido en la presente ley, la Administración actuante podrá aprobar la concentración de la carga urbanística a que estuvieran sujetas una o varias parcelas de dicha fase en otras parcelas resultantes del proyecto de reparcelación o bien resolver que la afección no produzca efectos respecto de las mismas, siempre que se hubieran constituido garantías al efecto, todo ello en los términos, condiciones y procedimiento que se desarrolle reglamentariamente. (art. 92.6)

308.- ¿Puede adjudicarse como fincas de resultado las constituidas bajo régimen de propiedad horizontal?

Sí. **Cuando sea preciso para la ejecución de actuaciones** de transformación de suelo urbano, la reparcelación podrá motivadamente adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas bajo régimen de propiedad horizontal. (art. 92.7)

309.- ¿Pueden efectuarse reservas de aprovechamiento para la obtención de terrenos con destino a sistemas generales o locales?

Sí. El art. 93.2 así lo contempla.

* Correspondencia con LOUA

Art. 63. 1. Con motivo de la obtención, conforme a esta Ley, de terrenos con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

310.- ¿Puede el municipio transmitir directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo de una parcela o solar que exceda del correspondiente a la persona propietaria de dicha parcela?

Sí. Es una facultad contemplada en el art. 93.2

* Correspondencia con LOUA

Art. 64.1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

311.- ¿Y en el caso de que sean los propietarios los que no puedan materializar su aprovechamiento en otras parcelas, pueden transferirlo?

Si así lo previera el instrumento de ordenación aplicable, los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en las mismas a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. (art. 93.2 par. segundo)

* Correspondencia con LOUA

Art. 62.1. Si así lo previera el instrumento de planeamiento aplicable, los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legitima su materialización por éstos.

312.- ¿Dónde se inscriben los acuerdos de reserva, transferencia, transmisión o cesión de aprovechamiento?

Los acuerdos de reserva, transferencia, transmisión o cesión de aprovechamiento se inscribirán en un **registro municipal de aprovechamientos y en el Registro de la Propiedad**. (art. 93.2 par. tercero)

* Correspondencia con LOUA

Art. 65. 1. Los municipios crearán un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que inscribirán, al menos, los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.

b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquellos a cuyo favor figure la citada carga.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 2/7/2019.- Rec. 1281/2012.- LA LEY 184793/2019.- Así, el artículo 62 LOUA, referido a las **transferencias de aprovechamiento, no sólo exige que las mismas estén previstas en el instrumento de planeamiento sino que consagra su carácter voluntario** al señalar en su apartado segundo que "La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública...". Al carácter voluntario de la ocupación directa -a cambio de la integración en unidades de ejecución excedentarias- se refiere el artículo 141.1 LOUA, cuyo párrafo segundo afirma que "La ocupación directa requerirá el acuerdo con el propietario, y la determinación del

acuerdo urbanístico que le corresponda y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo". Ello significa por lo que aquí interesa que, no alcanzado acuerdo alguno con los propietarios de suelo dotacionales para su adquisición por la vía de los artículos 62 o 141 LOUA

313.- ¿Para garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, habrá de incluirse el cálculo del aprovechamiento urbanístico del subsuelo?

Con el objeto de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, habrá de incluirse el cálculo del aprovechamiento urbanístico del subsuelo y su distribución en la reparcelación del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución correspondiente **cuando el instrumento de ordenación urbanística establezca que la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada** implique la asignación de aprovechamiento a este último. (art. 93.3.)

* Correspondencia con LOUA

Art. 49. 3. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público.

314.- ¿Quién es el agente urbanizador?

Es la **persona legitimada por la Administración actuante** para asumir la responsabilidad frente a esta de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística en cualquiera de los sistemas de actuación. (art. 94.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 97. Bis 1. El agente urbanizador es la persona legitimada por la Administración actuante para participar, a su riesgo y ventura, en los sistemas de actuación, asumiendo la responsabilidad de su ejecución frente a la Administración actuante y aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

315.- ¿Quién puede asumir la condición de agente urbanizador?

La condición de agente urbanizador puede ser asumida por **cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo**, que quedará legitimada para la ejecución, tras su selección en pública concurrencia según lo dispuesto en esta Ley o, en su caso, por lo previsto en la legislación de contratos del sector público. (art. 94.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 97 bis. 2. La condición de agente urbanizador puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo

316.- ¿Qué obligaciones conlleva la inclusión de un terreno en el proceso urbanizador?

La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del **levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización** correspondientes, entre los que se incluirán los gastos de gestión. (art. 95)

* Correspondencia con LOUA

Art. 113. 1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y 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, y los de telefonía y telecomunicaciones.

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 del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.

f) Gestión del sistema de actuación.

g) Indemnizaciones que procedan en 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 instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución 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; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

k) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

317.- ¿Qué es un proyecto de urbanización?

Es un **proyecto técnico de obras** que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación. (art. 96.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 98. 1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el art. 113.1 de esta Ley y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

** JURISPRUDENCIA*

STSJA (SEVILLA) 22/9/2011.- Rec. 217/2011.- LA LEY 248300/2011.- Para el enjuiciamiento de la pretensión, conviene precisar **la naturaleza jurídica urbanística del proyecto de urbanización. El mencionado proyecto, no tiene naturaleza ordenadora y debe entenderse como proyecto de obra, cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de los planes generales y las normas subsidiarias de planeamiento, y en suelo urbanizable, las propias de los planes parciales**. En ningún caso pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de edificación ni modificarlas previsiones del plan que desarrollan; sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas para la ejecución material de las obras (art. 92 TRLS 1992, 15 TRLS 1976 y 68 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 2159/1978 y deberán detallarlas obras, con la precisión especifica, para la ejecución por técnicos distintos del autor del proyecto, asimismo debe desarrollar todas las determinaciones que el plan prevea, en cuanto a obras de urbanización y servicios urbanísticos. En el sentido indicado, el Tribunal Supremo, en sentencia de 12 de junio de 1987 EDJ 1987/4722, afirmó que **los proyectos de urbanización no pueden modificar las previsiones del plan, a cuya ejecución sirven, dada su respectiva naturaleza,** simplemente pueden efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras; y en sentencia de 18 de marzo de 1991 EDJ 1991/2981, recoge la doctrina anterior, al expresar que la aplicación de los art. 15 del TRLS de 1976 y 67 del Reglamento de Planeamiento, ha puesto de relieve reiteradamente que el proyecto de urbanización es un mero proyecto de obras, cuya funcionalidad se produce en el campo de la ejecución: su contenido ha ser únicamente el necesario para hacer posible, la realización material de las obras adecuadas para la ejecución del plan (STS 12 de junio de 1987 EDJ 1987/4722, 10 de octubre de 1988, 24 de febrero 1989 EDJ 1989/2052, 2 de octubre de 1990 EDJ 1990/8862). En la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LA LEY 61/2003) se regula el proyecto de urbanización en los art. 98 y 99.

La sentencia del Tribunal Supremo de 14 de abril de 2003 indica que **los proyectos de urbanización son un complemento indispensable del plan y realizan todas las previsiones del mismo en cuanto a obras de urbanización,** tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, jardinería y otras análogas y resuelve el enclave de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad como se desprendía claramente de los art. 67.2 y 70.3 de 23 de junio de 1978

318.- ¿Puede el proyecto de urbanización delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización?

Sí. Así lo recoge el art. 96.1 par. Segundo, al decir que el proyecto de urbanización **podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación** para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

* Correspondencia con LOUA

Art. 98. 2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

319.- ¿Qué nota característica tienen la fases establecidas en los instrumentos de ordenación?

Las fases definidas constituirán **unidades funcionales autónomas** de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en esta Ley garantizando su distribución equilibrada entre fases. (art. 96.1 par segundo)

320.- Qué contenido ha de tener el proyecto de urbanización?

El art. 96.2 establece que el proyecto de urbanización **definirá los contenidos técnicos de las obras** de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano.

Asimismo **garantizará la sostenibilidad energética** de la actuación fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

* Correspondencia con LOUA

Art. 98. 3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

321.- ¿Qué procedimiento ha de seguirse para aprobar un proyecto de urbanización?

El procedimiento de aprobación requerirá trámite de **información pública** de forma simultánea a la **notificación** a los propietarios y demás interesados del ámbito.(art. 96.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 99. 1. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 2/10/2018.- Rec. 480/2018.- LA LEY 199182/2018.- En efecto, disponiendo el artículo 99 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que los Proyectos de Urbanización **se aprobarán por el Municipio, por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales**, la del Ayuntamiento de Jaén del Plan General de Ordenación Urbanística de 1996 publicada en el Boletín Oficial de la provincia de Jaén número 118 de 23 de mayo de 1996, en su artículo 16.1 reenvía a las reglas establecidas en la legislación urbanística aplicable, que la integra la Ley 7/2002, de 7 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía que conforme su artículo 39 dispone que deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, tanto el anuncio de información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y sus innovaciones, como el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.

Ese precepto **no contempla la publicación de los instrumentos de ejecución del planeamiento y por tanto no podemos extender la publicación impuesta por dicha norma a los proyectos de urbanización** por cuanto que la Ley 7//2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, no preceptúa su inserción obligatoria en el boletín oficial de la provincia como medio de publicación y elemento de su eficacia, de ahí que respecto de los anuncios relativos a los proyectos de urbanización su publicación determine la exacción de la tasa girada.

322.- ¿Cuándo son necesarios recabar informes sectoriales para la aprobación de un proyecto de urbanización?

Será preceptivo el trámite de informes sectoriales **cuando la legislación especial así lo determine expresamente,** o cuando el instrumento urbanístico hubiera expresado motivadamente esa condición. (art. 96.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

323.- ¿Ha de solicitarse consulta a las compañías suministradoras para la aprobación del proyecto de urbanización?

Sí. Se realizará consulta a las compañías suministradoras **sobre la adecuación técnica del proyecto** a las condiciones recogidas en el instrumento de ordenación. (art. 96.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 321*

324.- ¿Qué plazo hay para aprobar un proyecto de urbanización?

El plazo máximo para la aprobación del proyecto de urbanización será de t**res meses** desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. (art. 96.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 321*

325.- ¿Qué efectos produce la falta de notificación de la resolución de la aprobación del proyecto de urbanización?

La falta de notificación de la resolución dentro del plazo indicado tendrá **efecto estimatorio**, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable. (art. 96.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 321*

326.- ¿Quién tiene competencia para aprobar un proyecto de urbanización?

El Alcalde. El art. 96 no hace mención expresa al órgano municipal competente para la aprobación.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 321*

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local

Art. 21.1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones:
j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

327.- ¿Puede modificarse la tramitación de la aprobación del proyecto de urbanización?

Reglamentariamente se regulará el contenido y el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización, sin perjuicio de que los municipios mediante **ordenanzas municipales** puedan desarrollarlos. (art. 96.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 321*

328.- ¿Qué efectos produce la aprobación del proyecto de urbanización?

La aprobación del proyecto de urbanización tendrá los efectos previstos en el apartado 2.e) del artículo 84 a los efectos de la **constitución de servidumbres u otros derechos** previstos en la legislación civil para materializar las previsiones relativas a las conexiones exteriores al ámbito. (art. 96.4)

329.- ¿Si no es necesario tramitar proyecto de urbanización, dónde se define el contenido de las obras de urbanización?

Cuando el desarrollo de las actuaciones urbanísticas no requiera de la tramitación de un proyecto de urbanización, el contenido técnico de las obras de urbanización a realizar se definirá mediante **proyecto de obras ordinarias**. (art. 96.5)

* Correspondencia con LOUA

Art. 143.1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por el municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará acabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

330.- ¿Quién tiene la competencia para la recepción de las obras de urbanización?

La recepción de las obras de urbanización corresponderá **al Ayuntamiento**, de oficio o a instancia de la persona responsable de su ejecución, conservación y entrega. (art. 97.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 154. 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 de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del art. 153 de esta Ley, el plazo de garantía, que será de un año. Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

331.- ¿Qué efectos produce la recepción total o parcial de la urbanización?

La recepción, total o parcial, **legitima la actividad de edificación**. (art. 97.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 154. 2. La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones

previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del art. 153 de esta Ley, el plazo de garantía, que será de un año. Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

332.- ¿Cómo se recepcionan las obras de urbanización?

El procedimiento de recepción de las obras de urbanización u sus efectos, queda **pendiente de desarrollo reglamentario** (art. 97.2)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

333.- ¿Qué documentación ha de acompañarse para la recepción de las obras de urbanización?

A la solicitud de recepción de las obras se acompañará la **certificación** expedida por la dirección facultativa de las obras que acredite su finalización y que se han ejecutado conforme al proyecto de urbanización o **título administrativo habilitante**. (art. 97.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 154. 5. Las personas a que se refiere el apartado anterior podrán solicitar del municipio la recepción de las obras de urbanización desde el momento en que éstas hayan quedado totalmente terminadas, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello.

334.- ¿Se produce la recepción tácita de las obras de urbanización?

Sí. **Transcurrido el plazo de tres meses** desde la solicitud de la recepción de las obras de urbanización en la forma establecida, sin que esta haya tenido lugar, se entenderá **producida por ministerio de la ley**, quedando relevada la persona solicitante de su deber de conservación. Este plazo podrá suspenderse o ampliarse conforme a la legislación básica estatal de procedimiento administrativo común. (art. 97.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 154. 5. … El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía a que se refiere el apartado 2.

335.- ¿A quién corresponde el deber de conservación de las obras de urbanización?

El deber de conservación de las obras de urbanización corresponde, hasta que tenga lugar su recepción municipal, **a la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización**, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización. (art. 98.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 154. 2. La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del art. 153 de esta Ley, el plazo de garantía, que será de un año. Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

336.- ¿A quién corresponde el deber de conservación una vez producida la recepción municipal de las obras?

El deber de conservación, una vez producida la recepción municipal de las obras, corresponde **al Ayuntamiento**, e incluye el mantenimiento del espacio público urbano y las infraestructuras y servicios técnicos correspondientes. (art. 98.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 153.1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al municipio o a los propietarios agrupados en entidad urbanística en los supuestos previstos en este Título.

2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución.

La asunción por el municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el apartado 2 para el municipio, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone.

4. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.

5. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo a la que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

b) En su defecto, a tenor de la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.

c) En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

337.- ¿Qué efectos tiene sobre el patrimonio municipal la recepción de las obras de urbanización?

Las obras de urbanización, una vez recepcionadas, **son bienes de titularidad municipal.** (art. 98.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

338.- ¿Cuándo corresponde la conservación de las obras de urbanización a los propietarios de los solares?

El art. 98.4 dice que excepcionalmente, la conservación de las obras de urbanización corresponderá a las personas propietarias de solares, agrupados legalmente en **entidad urbanística de conservación** y por el plazo establecido en su constitución, en los mismos términos dispuestos en los apartados anteriores, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes **supuestos**:

a) Cuando haya sido **asumida voluntaria y motivadamente** por tres cuartas partes de las personas propietarias.

b) Cuando los solares estén comprendidos en **ámbitos de actuación o unidades de ejecución delimitadas** justificadamente a este solo efecto.

c) Cuando el instrumento de ordenación urbanística **lo prevea por razones de sostenibilidad económica.**

<u>* Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 336.</u>

339.- ¿Qué son las entidades urbanísticas de conservación?

Las entidades urbanísticas de conservación son **entes de Derecho Público y personalidad jurídica propia** para el cumplimiento de sus fines urbanísticos. Asimismo, tienen la consideración de entidad urbanística colaboradora y están sujetas a la tutela del Ayuntamiento, pudiendo solicitar y obtener de este la aplicación del procedimiento de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a las personas propietarias. (art. 98.5)

* Correspondencia con LOUA

Art. 111. 1. Los propietarios interesados podrán participar, conforme a lo establecido en esta Ley, en la gestión urbanística mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras, que se regirán por sus estatutos en los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos contenidos en los Capítulos I, II y V del presente Título IV para los sistemas de actuación y para la conservación de las obras de urbanización.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, cuya creación, seguimiento y control se regularán reglamentariamente.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (SEVILLA) 31/5/2012.- Rec. 262/2012.- LA LEY 128748/2012.-A tenor de la normativa que acabamos de transcribir **la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras tiene carácter constitutivo; esto es, dicha Junta no tiene capacidad de obrar, ni adquiere personalidad jurídica administrativa, sino a partir de que se produzca esa inscripción registral**. Es por tanto a partir de ese momento de la inscripción cuando han de entrar en juego las consecuencias que derivan del carácter administrativo de la Junta de Compensación (en este sentido, Sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo, Sección 4a, también referenciada en la Sentencia de la misma Sala, Sección 5ª, de 21 de diciembre de 2006 dictada en recurso 4650/2003)

340.- ¿Cómo se realiza la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística?

Mediante la **modalidad sistemática** cuando se delimiten con tal fin unidades de ejecución. (art. 99.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 108. 1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.

341.- ¿Qué características definen a las unidades de ejecución?

Las unidades de ejecución **operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales** precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas. (art 99.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 105. 1. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

342.- ¿Quién tiene la atribución para delimitar la unidad de ejecución?

Corresponde al **instrumento de ordenación urbanística** que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad. (art. 99.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 106. Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

343.- ¿Qué requisitos han de cumplirse para delimitar las unidades de ejecución?

La delimitación de las unidades de ejecución deberá **asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica**, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística. (art. 99.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 105. 1. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJ ANDALUCIA (Málaga) 28/11/2014.- Rec. 698/2010.- LA LEY 229105/2014.- No se trata, por tanto, de discutir la obligación que afecta a los **propietarios de los terrenos de tener que costear la aludidas cargas externas a la unidad de actuación** según se dispone en los arts. 113 y 49 de la LOUA, sino de dilucidar si en su imposición por parte del Plan se ha respetado el **principio general de equidistribución de beneficios y cargas ya que, como se dice en la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 22 de mayo de 2003, si el mismo se quiebra, haciendo recaer mayores cargas o beneficios sobre unos que sobre otros, incide en desigualdad incompatible con lo establecido en el artículo 14 de la Constitución** y contraviene específicamente el contenido del art. 49, ya visto, de la LOUA y que se traduce en la función de impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución y la delimitación de polígonos que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización y la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento cuando la acción urbanizadora haya de llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación.

Así pues, el aludido principio de equidistribución impone que los costes de la urbanización sean sufragados con sujeción al mismo y en relación con el beneficio que se van a obtener sin que sea posible, por el contrario que ese beneficio afecte a quien no participa en la carga pues, entonces, no es posible apreciar proporcionalidad alguna.

344.- ¿En el caso de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico, los terrenos han de quedar incluidos dentro de la unidad de ejecución?

En las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico todos los terrenos deberán quedar incluidos dentro de unidades de ejecución **salvo los terrenos destinados a sistemas generales** cuando así se establezca en el instrumento de ordenación. (art. 99.4)

345.- ¿Qué ocurre si no se incluyen los sistemas generales en unidades de ejecución?

La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución **no impedirá su adscripción** a estas a los efectos de la obtención del suelo y, cuando lo prevea el instrumento de ordenación urbanística, su ejecución material. (art. 99.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 105.3. Todos los terrenos incluidos en el suelo urbanizable ordenado, salvo en su caso los destinados a sistemas generales, deberán quedar incluidos en unidades de ejecución.

La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a éstas a los efectos de la obtención del suelo correspondiente y de la materialización en ellas por los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho.

346.- ¿En el caso de que el instrumento urbanístico no haya delimitado la unidad de ejecución, cómo ha de actuarse?

El Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier persona interesada aprobará la delimitación de la unidad de ejecución, previa información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. (art. 99.5)

**Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 342*

347.- En el caso de que el instrumento urbanístico no haya fijado el sistema de actuación de la unidad de ejecución, cómo ha de actuarse?

El procedimiento es el mismo que el previsto para la delimitación de la unidad de ejecución.

* Ver correspondencia con la pregunta 346

* Correspondencia con LOUA

Art. 107. 2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

348-.- ¿En el caso de modificación o división de la delimitación de la unidad de ejecución, cómo ha de actuarse?

Igual que en el procedimiento de delimitación de la unidad de ejecución.

** Ver correspondencia con la pregunta 346*

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 347*

349.- ¿En el caso de que cambio sustitución del sistema de actuación, cómo ha de actuarse?

Igual que en el procedimiento de delimitación de la unidad de ejecución.

** Ver correspondencia con la pregunta 346*

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 347*

350.- ¿Cuál es el plazo máximo para resolver el procedimiento de delimitación o establecimiento del sistema de actuación de la unidad de ejecución?

Seis meses (art. 99.5)

351.- ¿Qué efectos produce la falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo anterior?

La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado (seis meses) tendrá **efecto desestimatorio** si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su **caducidad** cuando se inicie de oficio. (art. 99.5)

352.- ¿Qué consecuencias tiene la delimitación de la unidad de ejecución?

La delimitación de la unidad de ejecución implica **la afectación de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación** en los términos del apartado 3 del artículo 92 y la prohibición, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. Esta prohibición podrá ser exceptuada respecto a las operaciones dirigidas a facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación de acuerdo con las fases de urbanización que se hayan definido conforme a esta ley. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2.c) del artículo 84. (art. 99.6)

* Correspondencia con LOUA

Art. 100.4. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

353.- ¿Cuáles son los sistemas de actuación?

La LISTA en su art. 100.1 menciona los tres sistemas de actuación ya recogidos por la LOUA:

a) Compensación.
b) Expropiación.
c) Cooperación.

* Correspondencia con LOUA

Art. 107. 1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

a) Expropiación.
b) Cooperación.
c) Compensación.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 1/3/2016.- Rec. 189/2014.- LA LEY 47689/2016.- Olvida en este punto la apelante que **una cosa es la expropiación como sistema de actuación para la ejecución del planeamiento y otra muy distinta la expropiación como mecanismo de obtención de suelo para dotaciones u otros fines**. En consecuencia, es perfectamente posible en el seno del sistema de compensación que algunos terrenos se adquieran por expropiación, siendo un exponente claro de tal posibilidad la previsión contenida en el artículo 135 de la LOUA (expropiación de los terrenos de los propietarios que no se hayan adherido a la Junta de Compensación).

354.- ¿Cómo se gestionan los sistemas de actuación?

El sistema de compensación es de **gestión privada** y los de cooperación y expropiación son de **gestión pública.** (art. 100.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 107.1 par. Segundo. El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 1/3/2016.- Rec. 189/2014 LA LEY 47689/2016.- Olvida en este punto la apelante que una cosa es la expropiación como sistema de actuación para la ejecución del planeamiento y otra muy distinta la expropiación como mecanismo de obtención de suelo para dotaciones u otros fines. En consecuencia, **es perfectamente posible en el seno del sistema de compensación que algunos terrenos se adquieran por expropiación**, siendo un exponente claro de tal posibilidad la previsión contenida en el artículo 135 de la LOUA (expropiación de los terrenos de los propietarios que no se hayan adherido a la Junta de Compensación).

355.- ¿Puede cambiarse el sistema de actuación?

La Administración actuante podrá acordar el cambio o sustitución del sistema de actuación **en cualquier momento, de manera justificada**. Sin perjuicio de ello, una vez establecido, la sustitución del sistema de compensación sólo podrá acordarse por incumplimiento de los plazos, según lo previsto en el apartado 2 del artículo 104, o justificarse en que las dificultades planteadas por los propietarios en la unidad de ejecución pudieran poner en peligro la ejecución de la actuación. (art. 100.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 107.2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

356.- ¿Cuáles son las características del sistema de actuación de compensación?

En el sistema de compensación, las personas responsables de su ejecución **aportan los terrenos** de cesión obligatoria y gratuita y **realizan** a su costa la **urbanización** de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable. (art. 101.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 129. 1. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (MALAGA) 18/12/2017.- Rec. 469/2015 LA LEY 225868/2017.- En cuanto a que el **sistema de cooperación** es más gravoso para los propietarios que el de **compensación, ello no se adecua a la realidad, pues la única diferencia radica en quien se va a encargar de llevar a cabo la ejecución del planeamiento, es decir, la Junta de compensación o el Ayuntamiento**, según se trate del sistema de compensación o cooperación respectivamente. Para el resto de cuestiones, tales como asunción de gastos de urbanización, cesiones, etc., **no existe diferencia entre ambos sistemas de actuación.**

357.- ¿Quién se constituye en Junta de Compensación?

La Administración actuante y las personas responsables de la ejecución (art. 101.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 129. 1. … Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve acabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el art. 138 de esta Ley.

358.- ¿Qué comporta el sistema de compensación?

La reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. (art. 101.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 129. 2. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 18/3/2021.- Rec. 241/2019. LA LEY 72079/2021.En primer lugar, porque **el acuerdo de aprobación de los estatutos y bases de actuación de la Junta de compensación es un acto administrativo distinto -tanto formal con sustantivamente-** de la aprobación del proyecto de reparcelación, por lo que en modo alguno podría estimarse al segundo como reproducción del primero.

359.- ¿Las personas que no hayan incorporado a la Junta de Compensación, pueden participar en la misma?

Dispone el art. 101.3 que las personas propietarias que no lo hubiesen hecho con antelación, deberán decidir entre:

a) **Participar en la gestión del sistema** adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

b) **No participar en la gestión del sistema**, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

* Correspondencia con LOUA

Art. 129. 3. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan.

A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

360.- ¿Qué régimen se seguirá respecto de las personas propietarias que no se hayan adherido a la Junta de Compensación o hayan renunciado a integrarse en la misma?

El art. 101.4 da respuesta a esta situación diciendo que se seguirá **el régimen de reparcelación forzosa** respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación.

* Correspondencia con LOUA

Art. 129. 4. El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto.

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

361.- ¿A quién corresponde la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación?

Establece el art. 102.1 que la iniciativa corresponderá a:

a) **La persona propietaria única o la totalidad** de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.

b) **Las personas propietarias** que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, que se constituirán en Junta de Compensación salvo en los casos previstos en el apartado 7 del artículo 103.

c) **Cualquier persona física o jurídica, pública o privada**, propietaria o no de suelo, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, instando la pública concurrencia de la actuación urbanizadora.

* Correspondencia con LOUA

Art. 130. 1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:

a) La persona propietaria única, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, con el convenio urbanístico a que se refiere el art. 138.

b) La totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, con el convenio urbanístico a que se refiere el art. 138.

c) Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, conforme se establece en el apartado siguiente.

d) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, si, transcurridos nueve meses desde que concurran las circunstancias que dispone el art. 96.2 de esta Ley para poder efectuar los actos jurídicos de ejecución necesarios, no se hubiese presentado alguna de las iniciativas de las letras anteriores.

El agente urbanizador deberá reunir los requisitos exigidos en esta Ley y, supletoriamente, por la legislación reguladora de la contratación del sector público para el contrato de gestión de servicio público.

362.- ¿Cuándo queda establecido el sistema de compensación?

El sistema de compensación quedará establecido de acuerdo con el qat. 102.2:

a) **Con la aprobación de la iniciativa** formulada por la persona propietaria única o con la suscripción de un convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias.

b) **Con el otorgamiento de la escritura** de constitución de la Junta de Compensación o,

en los casos previstos en el artículo 103.7.b), con la aprobación de las bases de actuación.

c) **Con la suscripción de convenio urbanístico** con el agente urbanizador tras su selección en pública concurrencia.

* Correspondencia con la LOUA

Art. 108. 2. El sistema de actuación quedará establecido:

c) En el sistema de compensación, con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias, con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, o con la aprobación de la iniciativa formulada por el agente urbanizador, conforme al artículo 131.3.

363.- ¿Cuál es el plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación?

Dos meses desde la presentación de la solicitud (art. 102.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 131. 1. En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Ayuntamiento, previos los informes técnicos precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de planeamiento, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica.

b) Aprobación de la iniciativa, dando lugar a la adopción del establecimiento del sistema en el supuesto de iniciativa por propietario único, o con la totalidad de los propietarios.

c) Aceptación de la iniciativa e inicio del procedimiento para el establecimiento del sistema, en los supuestos del art. 130.1.c) y d), conforme a los apartados siguientes

364.- ¿Qué efectos produce si no se notifica en el plazo de dos meses la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación?

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para **entenderla estimada** por silencio administrativo. (art. 102.3)

* No hay correspondencia con LOUA

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 21.1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Se exceptúan de la obligación a que se refiere el párrafo primero, los supuestos de terminación del procedimiento por pacto o convenio, así como los procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será el fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento.

Este plazo no podrá exceder de seis meses salvo que una norma con rango de Ley establezca uno mayor o así venga previsto en el Derecho de la Unión Europea.

365.- ¿Qué consecuencias produce el establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación?

El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán con arreglo al artículo 92.3 la **afectación real de la totalidad de los terrenos** incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal. (art. 102.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 133. El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector o, en su caso, unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

366.- ¿Qué es la Junta de Compensación?

Es un **ente corporativo de Derecho Público**, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietarias. (Art. 103.1 par. primero)

* Correspondencia con LOUA

Art. 134. 1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, al que se refiere el art. 111 de esta Ley, y la de la constitución de sus órganos directivos, que:

a) Asume frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

b) Actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

c) Puede recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

367.- ¿Es la Junta de Compensación una entidad urbanística colaboradora?

Sí. Así se reconoce en el art. 103.1 par. segundo.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

368.- ¿Cuál es el máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación?

La Asamblea General (art. 103.1 par. segundo)

369.- ¿Forma parte de la Asamblea General el Ayuntamiento?

Sí, como representante del mismo, con voz y sin voto (art. 103. par. segundo)

* Correspondencia con LOUA

Art. 134. 4. Del máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación formará parte un representante del Ayuntamiento.

370.- ¿Cuándo se puede incorporar a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora?

En cualquier momento, asumiendo la ejecución de las obras de urbanización. (art. 103.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 134. 2. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora, con objeto de coadyuvar con las personas propietarias, en los términos previstos en el art. 97 ter. Si la incorporación tuviese lugar después de que ésta se hubiera constituido, se efectuará conforme a las previsiones de los estatutos, y si éstos no contuvieran determinación al respecto se precisará su modificación por el procedimiento seguido para la aprobación de los mismos.

371.- ¿Los acuerdos de la Junta de Compensación, ante quién se recurren?

Ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa (art.103.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 134.5. Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá deducirse en todo caso recurso ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

372.- ¿La aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, que trámites han de quedar garantizados?

El de información pública y audiencia a las personas propietarias y demás personas interesadas. (art. 103.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 136.2. La aprobación en el seno de la Junta de Compensación del proyecto de reparcelación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación, precisando, para su eficacia, su ratificación por el Ayuntamiento, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad. Transcurridos dos meses desde la presentación del proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento sin adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación por ministerio de la Ley. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al municipio, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

373.- ¿Una vez que se ha aprobado el proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación, ha de ser aprobado también por el Ayuntamiento?

La aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, con el quorum cualificado que a tal efecto se regule, habilitará para su remisión al Ayuntamiento, a los **meros efectos de su ratificación**. (art. 103.4)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior*

374.- ¿Qué razones puede invocar el Ayuntamiento para no ratificar el proyecto de reparcelación aprobado por la Junta de Compensación?

Razones de estricta legalidad. (art. 103.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 136.2. La aprobación en el seno de la Junta de Compensación del proyecto de reparcelación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación, precisando, para su eficacia, su ratificación por el Ayuntamiento, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad.

375.- ¿Puede quedar ratificado el proyecto de reparcelación por silencio administrativo?

Sí. Transcurrido el plazo establecido en el artículo 92.5 desde la presentación del proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento sin que se haya notificado la adopción de acuerdo alguno, se entenderá, sin más trámite, **otorgada la ratificación por silencio administrativo. (art. 103.4)**

* Correspondencia con LOUA

Art. 136.2. …Transcurridos dos meses desde la presentación del proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento sin adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación por ministerio de la Ley. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al municipio, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

376.- ¿Qué efectos producirá la ratificación expresa o presunta del proyecto de reparcelación?

La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, **la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la ley** y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita. (art. 103.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 102. 2. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos:
a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

Art. 137.2. La transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

377.- ¿Qué exenciones y bonificaciones se producen como consecuencia de las transmisiones de terrenos entre los miembros de la Junta de Compensación?

Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las **exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales** previstas en la legislación aplicable. (art. 103.5)

* Correspondencia con LOUA

Art. 137. 1. Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas por la pertinente legislación general y autonómica, así como por las correspondientes normas locales.

378.- ¿Cuándo puede acordarse la disolución de la Junta de Compensación?

Cuando se haya **cumplido todos sus compromisos** de ejecución urbanística. (art. 103.6)

379.- ¿Es siempre preceptiva la constitución de la Junta de Compensación?

De conformidad con el art. 103.7 **no será preceptiva** la constitución de la Junta de Compensación en los **supuestos siguientes**:

a) Si hay una persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias **suscriben la iniciativa mediante convenio urbanístico**.

b) **Si lo acuerda la Administración actuante**, correspondiendo su iniciativa a las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, siempre que el proyecto de reparcelación, además de lo previsto en el

artículo 92.2 de la presente ley, cumpla los requisitos y los criterios adicionales de representación y de actuación que se establezcan reglamentariamente. **La iniciativa debe formalizarse por escrito** ante la Administración actuante y tiene que incorporar un proyecto de bases, que será sometido a información pública por plazo mínimo de un mes, cuyos términos se establecerán reglamentariamente; simultáneamente debe concederse **audiencia** a las personas propietarias mediante notificación personal. Será de aplicación el **régimen del silencio** establecido en el artículo 102.3. Todo ello sin perjuicio de que las personas propietarias puedan constituirse en cualquier momento en Junta de Compensación.

* Correspondencia con LOUA

Art. 134. 3. En los supuestos de gestión por persona propietaria única o por agente urbanizador, conforme a lo previsto en el art. 130.1.a) y d), no cabrá la constitución de Junta de Compensación. Tampoco será preceptiva su constitución cuando el sistema de actuación sea iniciado por la totalidad de los propietarios, conforme a la letra b) de dicho artículo.

380.- ¿Cabe la constitución de Junta de Compensación en los supuestos de gestión por agente urbanizador?

No. (art. 103.8)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

381.- ¿Puede sustituirse el sistema de compensación por un sistema público de actuación?

Mientras no esté establecido el sistema de compensación y siempre que no exista iniciativa para su establecimiento, la Administración actuante **podrá sustituir de forma motivada**, acreditado el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística por causa imputable a la propiedad, el sistema de compensación por un sistema público de actuación. (art. 104.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 89. 1. Una vez establecido el sistema de actuación conforme a lo dispuesto en el art. 108 de esta Ley, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante:

a) En el sistema de compensación, para su sustitución por un sistema público de actuación, según se dispone en los arts. 109 y 110.

382.- ¿Qué consecuencias produce, una vez establecido el sistema de compensación, el incumplimiento de los plazos?

Establecido el sistema de compensación, el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística o en el procedimiento de establecimiento del sistema por causa imputable a los particulares que lo hayan establecido, **legitimará a la Administración actuante para su sustitución** por modalidad de gestión indirecta o, en su caso, sustitución del agente urbanizador, o bien para su sustitución por un sistema público de actuación. (art. 104.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 109.2 La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

383.- ¿Quién es competente para acordar la sustitución del sistema de compensación?

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada. (art. 104.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 109. 1. Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local

Art. 21. 1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones:
j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 4.1. Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:
a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.
b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.

384.- ¿Qué trámites han de observarse en el procedimiento de sustitución del sistema de compensación?

La declaración del incumplimiento que incluirá **información pública y audiencia** a las personas propietarias afectadas por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. El plazo máximo para resolver el procedimiento de sustitución será de **seis meses**. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá **efecto desestimatorio** si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su **caducidad** cuando se inicie de oficio. (art. 104.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 110. 1. El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación, y su sustitución por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se iniciará de oficio o a instancia de parte y se determinará reglamentariamente con observancia de lo dispuesto en el artículo anterior.

2. En todo caso, el procedimiento a que se refiere el apartado anterior deberá tener por objeto la determinación de:

a) La existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidos y, en su caso, su identificación y alcance.

b) En caso de comprobación de incumplimientos, la concreción de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar.

3. La terminación del procedimiento podrá:

a) Ser preparada mediante convenios urbanísticos con los propietarios que, no obstante la sustitución del sistema de actuación, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Tener lugar, sustituyendo a la resolución administrativa unilateral, mediante convenio urbanístico suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas al sistema de actuación sustituido.

4. La resolución del procedimiento de declaración de incumplimiento, cuando no proceda la expropiación mediante gestión directa, conllevará:

a) La iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el art. 117 para seleccionar al agente urbanizador, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado a instancia de parte.

b) La iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el art. 118 para seleccionar al agente urbanizador o la aprobación del convenio urbanístico para la aplicación del sistema de cooperación, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado de oficio.

385.- ¿Qué caracteriza el sistema de actuación por expropiación?

En el sistema de actuación por expropiación, la Administración actuante aplica la **expropiación a la totalidad de los bienes y derechos** de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante **cualquiera de las formas de gestión** permitidas por la ley. (art. 105.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 114.1. En el sistema de actuación por expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por esta Ley.

386.- ¿Cuándo se considera agotado y cumplido el fin de la expropiación?

Con la ejecución del correspondiente instrumento urbanístico. (art. 105.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 114.1…. El fin de la expropiación se agota y cumple, en este caso, con la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.

387.- ¿Cuándo se inicia la ejecución del sistema de expropiación?

La ejecución del sistema de expropiación se iniciará **con la aprobación de la relación de personas propietarias y descripción de bienes y derechos** que se consideren de necesaria expropiación, con la resolución aprobatoria del expediente de **tasación conjunta**, o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador. Será necesario obtener **certificación registral acreditativa** de quienes sean los propietarios y titulares de cargas sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución en los términos previstos en la legislación hipotecaria. (art. 105.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 114. 1. En el sistema de actuación por expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por esta Ley. El fin de la expropiación se agota y cumple, en este caso, con la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de los Registros públicos conforme a lo dispuesto por la legislación general.

3. En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.

4. El establecimiento o la determinación del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración actuante.

388.- ¿Qué notas definen el sistema de actuación por cooperación?

El art. 106.1 indica que:

En el sistema de actuación por cooperación:

a) Las personas propietarias, en virtud de la ley:

1.º **Aportan** la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2.º **Soportan** la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos.

3.º **Abonan** los gastos de urbanización que les correspondan, bien satisfaciendo en metálico las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, la parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que corresponda.

b) **La Administración actuante** asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre la gestión directa o indirecta, en la que, en su caso, concede la actividad de ejecución mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

* Correspondencia con LOUA

Art. 123. 1. En el sistema de actuación por cooperación:

A) Los propietarios, en virtud de la Ley:

a) Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

b) Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos.

c) Abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

B) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre:

a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el art. 90.2, o contratando la ejecución material de las obras a la empresa constructora seleccionada por los procedimientos previstos en la legislación de contratos del sector público.

b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (MALAGA) 18/12/2017.- Rec. 469/2015. LA LEY 225868/2017.- **En cuanto a que el sistema de cooperación es más gravoso para los propietarios que el de compensación, ello no se adecua a la realidad, pues la única diferencia radica en quien se va a encargar de llevar a cabo la ejecución del planeamiento, es decir, la Junta de compensación o el Ayuntamiento**, según se trate del sistema de compensación o cooperación respectivamente. Para el resto de cuestiones, tales como asunción de gastos de urbanización, cesiones, etc., no existe diferencia entre ambos sistemas de actuación.

389.- ¿Pueden participar las personas propietarias en el sistema de cooperación?

Las personas propietarias podrán participar en la gestión del sistema de actuación por cooperación, **integrándose en la asociación administrativa** que, con carácter consultivo, de auxilio y control meramente informativo, pueda constituirse como entidad urbanística colaboradora. (art. 106.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 123. 4. Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, con el alcance consultivo y de auxilio y control meramente informativo que se determine reglamentariamente, mediante la constitución de una asociación administrativa, que tendrá el carácter de una entidad urbanística colaboradora de las reguladas en el art. 111 de esta Ley.

390.- ¿Cuándo queda establecido el sistema de cooperación?

El sistema de cooperación quedará establecido con el **acuerdo de la iniciación del sistema**. (art. 106.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 108.2. El sistema de actuación quedará establecido:
b) En el sistema de cooperación, con el acuerdo de iniciación del sistema.

391.- ¿El pago de los gastos de urbanización, cómo puede hacerse por las personas propietarias?

En metálico o en especie, mediante la aportación de la parte del aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la actuación que correspondan. (art. 107.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 123. 2. Al determinar la actuación por el sistema de cooperación, la Administración deberá regular el procedimiento al que han de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento de los gastos previstos para la urbanización.

392.- ¿Si las personas propietarias no optan por ninguna forma de pago, cuál se entiende que ha de aplicarse?

En caso de que las personas propietarias no opten por alguna de las modalidades de abono de los gastos de urbanización previstas en esta ley, se entenderá que optan por su **abono en especie** y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación. (art. 107.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 123.2... Los propietarios que no hubieren efectuado dicha opción, o que rechazaran el sistema, quedan vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámite.
La misma regla se aplicará cuando se trate de propietario único y cuando el sistema de cooperación se imponga como sustitución del de compensación, en cuyo caso no será precisa la práctica de requerimiento alguno.

393.- ¿Qué cuantía máxima ha de satisfacerse por gastos de gestión del sistema de actuación por cooperación?

El diez por ciento de los gastos de urbanización previstos en el art. 95. (art. 107.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 123.2... Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento de los gastos previstos para la urbanización.

394.- ¿Puede exigirse el pago anticipado de los gastos de urbanización?

Sí, **de forma motivada** se podrá exigir a las personas propietarias, incluso por la vía de

apremio, el pago anticipado de los gastos de urbanización previstos **para los seis meses siguientes**.(art. 107.4 a)

* Correspondencia con LOUA

Art. 124. La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen todos los propietarios, podrá:

a) Exigir de los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los seis meses siguientes.

395.- ¿Se puede convenir un aplazamiento del pago de los gastos de urbanización?

Sí, **cuando las circunstancias así lo aconsejen** y en las condiciones que se determinen, de acuerdo, en su caso, con el agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación. (art. 107.4 b)

* Correspondencia con LOUA

Art. 124. La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen todos los propietarios, podrá:

b) Convenir con los propietarios un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, de acuerdo, en su caso, con la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema.

396.- ¿Qué consecuencias tiene la aprobación del proyecto de reparcelación en el sistema de actuación por cooperación?

Dispone el art. 108.1 que la aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:

a) **La ocupación inmediata** de todos o parte de los bienes incluidos en la unidad de ejecución, con el correlativo derecho de disposición de estos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta del agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación y a su favor.

b) **La inscripción en el Registro de la Propiedad** de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración actuante, en los términos previstos en la legislación general y de conformidad con lo que establezca el proyecto de reparcelación.

c) **La enajenación, o autorización al agente urbanizador o entidad** que asuma la gestión indirecta de la actuación para la enajenación, de suelo edificable reservado para sufragar los gastos de urbanización de la actuación hasta su liquidación definitiva.

* Correspondencia con LOUA

Art. 127. 1. La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:

a) La ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en su ámbito, con el correlativo derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta de la entidad gestora y a su favor.

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria y gratuita a favor de

la Administración actuante, en los términos previstos en la legislación general y de conformidad con lo que establezca el proyecto de reparcelación.

c) Enajenar o autorizar a la entidad gestora la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar los costes de la ejecución de la actuación urbanística y del proyecto de reparcelación, hasta la definitiva liquidación de la misma.

397.- ¿Cuándo la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad asistemática?

Cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución pero se requiera actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones. Dicha modalidad operará tanto en actuaciones de transformación urbanística como en actuaciones urbanísticas. (art. 109.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 143. 1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por el municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará acabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

398.- ¿Qué ámbito territorial tienen las actuaciones asistemáticas?

El que se haya previsto en los instrumentos de ordenación, y en su defecto el que se defina mediante el procedimiento establecido para la **delimitación de las unidades de ejecución** (art. 109.2 par. primero)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

399.- ¿Si la ejecución asistemática requiere la realización de obras de urbanización a costear por los particulares, se han de abonar cuotas de urbanización?

Cuando la ejecución requiera la realización de obras de urbanización a costear por los particulares, según lo previsto en la presente ley o en el instrumento de ordenación urbanística, el ámbito de actuación **se sujetará al pago de cuotas de urbanización para la asunción por las personas propietarias del coste** de las infraestructuras y los servicios previstos. (art. 109.2. par. segundo)

* Correspondencia con LOUA

Art. 143. 3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar.

400.- ¿Cuál es el ámbito de actuación asistemática en el caso de actuaciones de transformación urbanística?

Cuando se establezca para la ejecución de actuaciones de transformación urbanística, el ámbito de la actuación asistemática coincidirá con **la parcela o parcelas definidas en el instrumento de ordenación urbanística** que establezca la nueva ordenación y, en su caso, con los suelos de sistemas locales y generales y los que soporten la urbanización sometida a mejora. (art. 109.3)

* No hay correspondencia con la LOUA

401.- ¿Cuál es el ámbito de actuación de la modalidad asistemática para la ejecución de actuaciones urbanísticas que tengan como objeto mejorar o completar la urbanización o la obtención directa de sistemas generales o locales?

Cuando se establezca la modalidad asistemática para la ejecución de actuaciones urbanísticas que tengan como objeto mejorar o completar la urbanización o la obtención directa de sistemas generales o locales, el ámbito de la actuación asistemática **se limitará a los suelos que soporten la urbanización sometida a mejora y las parcelas beneficiadas** de la misma o a los suelos que hayan de destinarse a tales sistemas, respectivamente. (art. 109.4)

402.- ¿Cómo se ejecuta el planeamiento en el caso de que la mejora de la urbanización no se someta a actuaciones de transformación urbanística?

Cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea en suelo urbano actuaciones para mejorar o completar la urbanización que no deban someterse a actuaciones de transformación urbanística, la ejecución del planeamiento en régimen de gestión pública se realizará **según lo previsto en el artículo 109.2**, con la posibilidad de sujetar el ámbito de actuación al pago de cuotas de urbanización. Cuando dicha ejecución se realice en régimen de gestión privada podrá realizarse **mediante la modalidad asistemática** según lo previsto en los artículos 111, 112 y 113. (art. 110)

403.- ¿Cuándo se podrá constituir una Entidad de Urbanización?

En el supuesto de que la actividad de ejecución de las actuaciones previstas en los artículos 29 y 110 se lleve a cabo en **régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de personas propietarias**, se podrá constituir una Entidad de Urbanización, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución cargas. (art. 111.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 111. 1. Los propietarios interesados podrán participar, conforme a lo establecido en esta Ley, en la gestión urbanística mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras, que se regirán por sus estatutos en los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, sin perjuicio

de la aplicación de los preceptos contenidos en los Capítulos I, II y V del presente Título IV para los sistemas de actuación y para la conservación de las obras de urbanización.

Art. 123.3. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. a tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único.

Art. 153.1 La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al municipio o a los propietarios agrupados en entidad urbanística en los supuestos previstos en este Título.

404.- ¿Qué régimen jurídico tienen las Entidades de Urbanización?

Las Entidades de Urbanización **se regirán por sus propios estatutos**, que deberán ser **aprobados por la Administración actuante**, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad, en el plazo máximo de **tres meses** desde la fecha de la solicitud, que se suspenderá en el caso de concurrir alguno de los supuestos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla **estimada por silencio administrativo**. (art. 111.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 111. 2. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, cuya creación, seguimiento y control se regularán reglamentariamente.

405.- ¿Quién tiene la competencia para la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización?

En el seno de la **Entidad de Urbanización** se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un proyecto de distribución de cargas de urbanización. (art. 111.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 136.1 Salvo que haya sido aprobado con anterioridad, la Junta de Compensación deberá formular, con sujeción a las bases de actuación y los estatutos, y presentar para su aprobación un proyecto de reparcelación de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de planeamiento y su ejecución.

406.- ¿Puede colaborar con la Entidad de Urbanización una empresa urbanizadora?

Con la Entidad de Urbanización **podrá colaborar** una empresa urbanizadora, que **asuma la financiación de la actuación y la ejecución** de las obras de urbanización. (art. 111.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 97. ter. 1. Podrá coadyuvar con las personas propietarias a quienes corresponda la iniciativa del sistema de actuación por compensación una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación y, en su caso, preste especialización profesional a la gestión urbanística de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes. Los gastos asumidos por la empresa urbanizadora necesarios para la ejecución y desarrollo de la actuación podrán ser retribuidos, total o parcialmente, con parcelas o solares a materializar en el proyecto de reparcelación.

La colaboración de empresa urbanizadora no exime a las personas propietarias, o en su caso a la Junta de Compensación, de la directa responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución del sistema de actuación.

407.- ¿Ante quién se recurren los acuerdos de la Entidad de Urbanización?

Los acuerdos de la Entidad de Urbanización podrán ser recurridos, en todo caso, **ante el Ayuntamiento**, cuya resolución agotará la vía administrativa. (art. 111.5)

* Correspondencia con LOUA

Art. 134. 5. Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá deducirse en todo caso recurso ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

408.- ¿Qué objeto tiene el proyecto de distribución de cargas de urbanización?

El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene por **objeto distribuir equitativamente los gastos de urbanización** entre las personas propietarias o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiadas por dichas obras y podrá incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras. (art. 112.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 105.1. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

409.- ¿Puede integrarse el procedimiento de distribución de cargas de urbanización en el de aprobación del proyecto de urbanización?

Sí. Así lo recoge el art. 112.2: En su caso, el procedimiento podrá integrarse en el de aprobación del proyecto de urbanización.

* Correspondencia con LOUA

Art. 113. 1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el

subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y 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, y los de telefonía y telecomunicaciones.

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 del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.

f) Gestión del sistema de actuación.

g) Indemnizaciones que procedan en 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 instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución 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; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

k) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

410.- ¿Qué plazo dispone la Administración actuante para aprobar el proyecto de distribución de cargas de urbanización? ¿Qué alcance tiene el silencio administrativo en este caso?

El plazo máximo para la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización por la Administración actuante será de **cuatro meses** desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada por **silencio administrativo**. (art. 112.2)

<u>* No hay correspondencia con LOUA</u>

411.- ¿Qué garantías conlleva la liquidación de la actuación urbanizadora?

El procedimiento y los requisitos para la liquidación de la actuación urbanizadora, una vez se haya completado su ejecución, garantizará en todo caso el **derecho de las personas propietarias afectadas a ser oídos** previamente y a **formular las reclamaciones** que a su derecho convengan. (art. 113)

412.- ¿Cómo se realizará la obtención de suelo para sistemas generales y locales no sometidos a actuaciones de transformación?

Cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea en suelo urbano actuaciones públicas para la obtención de sistemas generales y locales no sometidos a actuaciones de transformación, la ejecución se llevará a cabo **mediante modalidad asistemática**, en los términos previstos en el artículo 115.1.b). (art. 114)

* Correspondencia con LOUA

Art. 105. 3. Todos los terrenos incluidos en el suelo urbanizable ordenado, salvo en su caso los destinados a sistemas generales, deberán quedar incluidos en unidades de ejecución.

La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a éstas a los efectos de la obtención del suelo correspondiente y de la materialización en ellas por los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho.

413.- ¿Cómo se obtiene el suelo destinado a sistemas generales y locales?

Dispone el art. 115.1 que el suelo destinado a sistemas generales y locales se obtiene:

a) **Cuando estén incluidos o adscritos** a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística, **mediante cesión obligatoria y gratuita** y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por **expropiación u ocupación directa**, cuando exista necesidad urgente de anticipar su adquisición.

b) **En los restantes supuestos**, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la **constitución de un complejo inmobiliario** de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación urbanística o en su defecto **mediante reserva** de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 422*

414.- ¿Cómo se llevarán a cabo las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales y locales?

Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales y locales se realizarán **conforme a las determinaciones** del instrumento de ordenación urbanística, **conjuntamente con las restantes obras de urbanización**, mediante el **desarrollo de la modalidad sistemática o asistemática** que prevea dicho instrumento, pudiendo ponerse a disposición los terrenos anticipadamente cuando exista acuerdo con los propietarios. (art. 115.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 91.1. d) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

415.- ¿En qué casos los sistemas generales o locales se ejecutarán como obras ordinarias?

Cuando no sea precisa la obtención del suelo y su ejecución material **no esté incluida o adscrita a actuaciones de transformación** urbanística ni se prevea su ejecución mediante **modalidad asistemática**, los sistema generales y locales se ejecutarán como obras ordinarias, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá imponer a los beneficiarios de las mismas, identificados en el ámbito delimitado a tal efecto, las correspondientes cuotas de urbanización, en los términos previstos en el apartado 2 del artículo 109. (art. 115.4)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

416.- ¿La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales y locales no incluidos ni adscritos a un ámbito de actuación o unidad de ejecución, cuándo ha de producirse?

Dentro de los **cuatro años siguientes** a la aprobación del instrumento de ordenación urbanística que legitime la actividad de ejecución. (art. 116.1 par. primero)

* Correspondencia con LOUA

Art. 140.1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 28/7/2014.- Rec. 1399/2010.- LA LEY 240238/2014.- Entendemos en cierta medida contradictorio que se diga que no hay causa para la expropiación y sí para la ocupación directa, cuando no se distinguen más que en la forma de indemnizar a quien se ve privado de su bien, mediante justiprecio o aprovechamientos urbanísticos. **Pues la utilidad pública o interés social y la necesidad de ocupación son comunes a ambas instituciones**. La sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 (LA LEY 9921/1997) explica que **la ocupación directa no es más que una expropiación con pago en especie.**

417.- ¿Qué ocurre si transcurrido dicho plazo no se lleva a cabo la expropiación u ocupación directa?

Transcurrido sin efecto el plazo previsto anterior, el procedimiento de expropiación forzosa **se entenderá incoado por ministerio de la ley** si, efectuado requerimiento a tal fin por la persona propietaria afectada o sus causahabientes, transcurren **seis meses** desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. (art. 116.1 par. segundo)

* Correspondencia con LOUA

Art. 140.2. 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, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

418.- ¿Cómo ha de actuar la persona propietaria interesada en que se proceda la expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales y locales?

Incoado el procedimiento, la persona propietaria interesada podrá **formular hoja de aprecio**. Transcurridos **dos meses sin notificación** de resolución alguna, se dirigirá a la Comisión Provincial de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio. (art. 116.1 par. tercero)

* Correspondencia con LOUA

Art. 140.2. …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 a la Comisión Provincial 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.

419.- ¿En qué momento ha de referirse la valoración instada por la persona propietaria?

La valoración deberá referirse al momento de **formulación de la hoja de aprecio**, desde cuya fecha se determinará el **devengo de intereses**. (art. 116.1 par. cuarto)

* Correspondencia con LOUA

Art. 140.2. …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.

420.- ¿Si la Administración expropiante necesita anticipar la adquisición de terrenos incluidos o adscritos a ámbitos de actuación o unidades de ejecución, se incorporará a la Junta de Compensación?

En el supuesto de sistemas generales y locales, incluidos o adscritos a ámbitos de actuación o unidades de ejecución, la Administración expropiante que anticipe su adquisición por necesidad urgente **se incorporará a la comunidad de referencia** para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la **superficie expropiada**. (art. 116.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 160. 1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

A) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

B) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en

general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (SEVILLA) 2/11/2016.- Rec. 429/2015.- LA LEY 200832/2016.- Que ello sea así lo ha dicho el Tribunal Supremo en su Sentencia de 5 de febrero de 2014 (casación 2202/2011 (LA LEY 10314/2014)), según la cual **"...la iniciación de un procedimiento de expropiación forzosa**, en cuanto implica la privación o limitación singular de bienes y derechos de titularidad privada, **es un acto objetivamente desfavorable para el expropiado, salvo en los casos excepcionales en los que la ley reconozca un derecho del interesado a ser expropiado**. Ciertamente puede ocurrir que, en determinados supuestos, el titular del bien **prefiera ser expropiado, ante la expectativa de un obtener un justiprecio que le reporte una mayor ventaja que seguir ostentando la titularidad del mismo**, pero esta percepción subjetiva no modifica la consideración de la expropiación forzosa, y consiguiente de la necesidad de ocupación, como un acto desfavorable o de gravamen, en la medida en que incide de forma coactiva en la capacidad de disposición de su titular y conlleva una minoración de la esfera jurídica de las facultades de uso y disposición..."

421.- ¿La ocupación y expropiación de terrenos destinados a sistemas generales y locales se hará constar en el Registro de la Propiedad?

La ocupación y expropiación se harán constar en el Registro de la Propiedad con arreglo a la legislación de expropiación forzosa y a la legislación hipotecaria. (art. 116.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 141.2. La ocupación directa deberá respetar las siguientes reglas:
e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación aplicable.

422.- ¿Los terrenos destinados a sistemas generales y locales podrán obtenerse mediante su ocupación directa?

Sí, a cambio del reconocimiento a su titular del **derecho a integrarse en una unidad de ejecución** con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. (art. 117.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 141. 1. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.

423.- ¿Qué requisitos han de observarse para la ocupación directa de terrenos destinados a sistemas generales y locales?

La ocupación directa requerirá el **acuerdo con la persona propietaria** afectada y la **determinación del aprovechamiento urbanístico** que le corresponda, así como de la unidad de ejecución en la que aquel deba hacerse efectivo, siendo preceptiva su **notificación personal** a los propietarios con un mes de antelación. (art. 117.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 141. 1…. La ocupación directa requerirá el acuerdo con el propietario, y la determinación del aprovechamiento urbanístico que le corresponda y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

424.- ¿Cuándo no es necesario el consentimiento de la persona propietaria para la ocupación directa de terrenos destinados a sistemas generales y locales?

Cuando los terrenos destinados a sistemas generales y locales estén incluidos en una **actuación sistemática sobre suelo urbano** no será preciso el consentimiento de la persona propietaria, siempre que el aprovechamiento urbanístico que le corresponda se localice en la **misma unidad de ejecución**. (art. 117.3)

425.- ¿Tienen derecho a indemnización las personas propietarias que se vean afectadas por la ocupación directa?

Las personas propietarias cuyos terrenos sean objeto de ocupación directa tendrán derecho, en los términos de la legislación en materia de expropiación forzosa, a la indemnización que proceda **por el tiempo que medie entre el levantamiento del acta de ocupación y la aprobación del instrumento** de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que deban hacer efectivos sus derechos. (art. 117.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 142. 1. Los propietarios cuyos terrenos sean objeto de ocupación directa tendrán derecho, en los términos de la legislación reguladora de la expropiación forzosa, a la indemnización que proceda por el tiempo que medie entre el día del otorgamiento del acta de ocupación y el de aprobación del instrumento de redistribución de beneficios y cargas en la unidad de ejecución en la que deban hacer efectivos sus derechos.

426.- ¿Qué duración tiene la ocupación temporal de terrenos?

El tiempo de la ocupación temporal **no podrá exceder de cuatro años** ni, en el caso previsto en el apartado 3, exceder del plazo establecido para la finalización de la urbanización por los instrumentos de ordenación. Transcurrido este plazo, será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo y siguientes del artículo 116.1, sustituyendo la Administración actuante a la persona propietaria expropiada en los derechos y deberes que le correspondan en la correspondiente unidad de ejecución. (art. 117.5)

* Correspondencia con LOUA

Art. 142.2. El tiempo de la ocupación temporal no podrá exceder de cuatro años. Transcurrido este plazo, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del art. 140, sustituyendo la Administración actuante al propietario expropiado en los derechos y deberes que le correspondan en la correspondiente unidad de ejecución.

427.- ¿La ocupación y expropiación de terrenos destinados a sistemas generales y locales mediante ocupación directa se hará constar en el Registro de la Propiedad?

La ocupación y expropiación se harán constar en el Registro de la Propiedad en los términos de la legislación de expropiación forzosa y de la legislación hipotecaria. (art. 117.6)

* Correspondencia con LOUA

Art. 141. 2. La ocupación directa deberá respetar las siguientes reglas:
e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación aplicable.

428.- ¿Qué son las área de gestión integrada?

Las áreas de gestión integrada **son ámbitos** en los que las características, objetivos o complejidad de las actuaciones a llevar a cabo **precisan la colaboración, coordinación y cooperación de diversas Administraciones Públicas** con incidencia en los objetivos perseguidos. Podrán **delimitarse** por el Plan de Ordenación Urbana o bien por el Ayuntamiento, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. (art. 118.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 144. El instrumento de planeamiento podrá establecer áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión. Su establecimiento por el Plan o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución comportará la coordinación e integración de las acciones de la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como, en su caso, las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos con dichas áreas en los términos del artículo siguiente. Reglamentariamente se podrán concretar los supuestos en los que proceda el establecimiento de estas áreas.

429.-¿Cuándo es necesario redactar un Plan Especial de Regeneración Urbana Integral?

Cuando el objetivo del área de gestión integrada sea el de **regenerar ámbitos urbanos degradados** en su situación física, social, ambiental o económica. (art. 118.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 147. La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:
a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos en esta Ley.
b) La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

430.- ¿Qué supone el establecimiento de un área de gestión integrada?

El establecimiento de un área de gestión integrada comportará **la coordinación e integración de las acciones** de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos, así como, en su caso, las restantes Administraciones Públicas con incidencia en los objetivos perseguidos con dichas áreas. (art. 118.3)

** Ver correspondencia LOUA pregunta 428.*

431.- ¿En qué supuesto procederá la expropiación por razón de urbanismo?

Son los determinados en el art. 119.1:

a) La **determinación de este sistema** para la unidad de ejecución correspondiente.

b) **El destino de los terrenos**, por su calificación urbanística, **a sistemas generales y locales y, en general, al dominio público** de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar los sistemas generales y locales previstos en el instrumento urbanístico o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.

c) **La adquisición de bienes** para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación.

d) **La realización de actos de parcelación o reparcelación**, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave o muy grave.

e) **Por incumplimiento de la función social de la propiedad**, en los siguientes supuestos:

1.º **Inobservancia de los plazos** fijados para la formulación o tramitación del instrumento de ordenación urbanística o para la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.

2.º **Transcurso del plazo previsto en el instrumento urbanístico** para el inicio o la terminación de las viviendas protegidas que hayan sido reservadas en el correspondiente ámbito.

3.º **Inobservancia de los deberes legalmente exigibles** de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

f) **Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación** y se prevea expresamente en el instrumento urbanístico su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

g) **La colocación de los bienes inmuebles**, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

h) **La obtención de terrenos** destinados en el instrumento territorial o urbanístico a la construcción de viviendas protegidas, así como a usos de utilidad pública o de interés social.

i) **La obtención de terrenos** previstos en declaraciones de interés autonómico.

j) **La obtención de los terrenos** precisos para conectar las obras de urbanización con las infraestructuras y servicios técnicos, cuando sean necesarios.

k) **La obtención de los terrenos** necesarios para mejorar las condiciones de accesibilidad universal en las dotaciones públicas y en los espacios urbanos de uso colectivo.

l) Otros previstos por la legislación general aplicable.

* Correspondencia con LOUA

Art. 160. 1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

A) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

B) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.

C) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a esta Ley.

D) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

E) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:

a) Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

b) Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.

c) Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

F) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la disposición adicional primera, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

G) La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

H) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

I) La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

J) Otros previstos por la legislación general aplicable.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 42. 1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

432.- ¿Cuándo se determinará la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios?

Con la delimitación de la unidad de ejecución, o de los ámbitos correspondientes en los supuestos previstos en los párrafos b), d) y e) del apartado 1, así como la **relación de titulares y descripción** concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1. (art. 119.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 160. 2. La delimitación de la unidad de ejecución, o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras B), D) y E), así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1 anterior, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

* Normas a tener en cuenta

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 42. 2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

3. La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

** JURISPRUDENCIA*

STSJA (SEVILLA) 14/9/2017.- Rec. 494/2017.- LA LEY 152344/2017.- **El contenido de la utilidad pública o del interés social necesariamente se asocia a la idea de colectividad, de sociedad, que ésta alcance a través de la concreta actuación un beneficio o se evite un perjuicio o que le reporte una situación en conjunto más ventajosa** (Sentencia de 23 de abril de 2010 antes citada), resultando motivado por lo expuesto el beneficio social derivado de la actuación que se pretende acometer

433.- ¿Cuándo se determinará la declaración de la utilidad pública?

Mediante la aplicación de alguno de los supuestos del apartado 1 en los términos previstos en la legislación básica estatal. (art. 119.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 160. 3. La declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado 1 determinará la declaración de la utilidad pública.

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta anterior*

434.- ¿Qué procedimiento se ha de seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo?

En todas las expropiaciones derivadas de esta ley, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, **la Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o la expropiación de forma individualizada, ordinaria o urgente**, conforme a los procedimientos establecidos en la legislación en materia de expropiación forzosa con las particularidades establecidas en los artículos 121 a 126. (art. 120)

* Correspondencia con LOUA

Art. 161. En todas las expropiaciones derivadas de esta Ley, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, la Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en los siguientes artículos, o por realizar la expropiación de forma individualizada, conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 43. 1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes.

3. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (SEVILLA) 28/1/2016.- Rec. 429/2014.- LA LEY 77968/2016A estos efectos, como viene asumiendo esta Sección, de acuerdo, incluso, con lo que el Tribunal Supremo ha declarado posteriormente, por ejemplo, en su Sentencia de 24 de junio de 2013 (casación 5437/2010 (LA LEY 99226/2013)), el momento al que habría de estarse a tal fin es el de la iniciación del expediente de justiprecio (no el expropiatorio), que, además y como regla, habría de situarse en el requerimiento al afectado de la hoja de apremio o en la comunicación a aquel del intento de lograr un mutuo acuerdo (en este sentido, por ejemplo, Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 2005 -casación 6600/2000 (LA LEY 12787/2005) - y de 23 de octubre de 2015 -casación 1440/2014 (LA LEY 148683/2015) -).

Sin embargo, tales parámetros no pueden mantenerse para **el procedimiento de tasación conjunta, seguido en el caso, en el que como se ha visto, no existe en realidad un expediente dedicado exclusivamente a la determinación del justiprecio**, que, de forma distinta, se fusiona con el de determinación concreta de los bienes afectados, sin que, por tanto, frente a lo que sucede en el procedimiento general, esos intentos previos de acuerdo puedan haberse realizado una vez terminada la pieza previa de necesidad de ocupación, teniendo lugar, de forma distinta, con anterioridad a la determinación concreta los bienes y, por tanto, antes del inicio del procedimiento.

Por ello, **en la tasación conjunta ha de estarse al momento de la exposición al público del proyecto de expropiación**, que el artículo 21.2.b) del mismo Texto Refundido de 2008 fija como aquel que en tales casos debe determinar el estado y situación de los bienes afectados y que, según ha precisado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 24 de junio de 2013 (casación 5437/2010 (LA LEY 99226/2013)), ha de ser igualmente considerado para determinar la norma aplicable al supuesto de acuerdo con lo expresamente establecido a tal fin por la citada disposición transitoria 3.ª del Texto Refundido de 2008.

435.- ¿Qué consecuencias produce la aprobación de la tasación conjunta?

La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, que deberá notificarse en el plazo máximo de seis meses desde la incoación, **implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados**. (art. 121.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 163. 1. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

436.- ¿Una vez que se ha realizado el pago o depósito del importe del bien expropiado, cómo ha de proceder la Administración?

Tras el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación por tasación conjunta, la Administración podrá **proceder a la inmediata ocupación del bien**, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio. (art. 121.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 163. 2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación producirá los efectos previstos en el art. 52 de la Ley de

Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 44. 1. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.

3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

** Ver correspondencia con la pregunta 53.*

437.- ¿Cuándo se ha de aprobar en las expropiaciones por razón de urbanismo la relación de personas propietarias y las descripciones de los bienes y derechos afectados?

En las expropiaciones por razón de urbanismo, **cuando no se contenga ni resulte del instrumento urbanístico aplicable**, deberá aprobarse por la Administración actuante una relación de personas propietarias y una descripción de los bienes y derechos, redactadas conforme a la legislación en materia de expropiación forzosa y en base a los datos de fincas y titularidades resultantes de certificación del Registro de la Propiedad. (art. 122.1.)

* Correspondencia con LOUA

Art. 115. 1. La delimitación de unidades de ejecución por el sistema de expropiación, cuando no se contenga ni resulte del instrumento de planeamiento, deberá ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

438.- ¿Cómo se ha de actuar en el caso de que en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público?

Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público **se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente**, con

expresa indicación de su forma de obtención y se aplicará la regulación prevista en lo dispuesto en la legislación estatal. (art. 122.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 112.1. Cuando en la unidad de ejecución, cualquiera que sea el sistema de actuación determinado para llevar acabo la ejecución del planeamiento, existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino. La Administración actuante deberá instar ante la titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 42.4. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.

439.- ¿Cómo se determina el justiprecio de los bienes y derechos objeto de expropiación?

El justiprecio de los bienes y derechos se determinará **mediante aplicación de los criterios** establecidos por la legislación general que resulte de aplicación. (art. 123.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 120.1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general que resulte de aplicación.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 43. 1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

440.- ¿Puede el pago del justiprecio realizarse en especie?

El pago del justiprecio podrá realizarse de acuerdo con la persona expropiada, en especie. En particular, podrá acordarse la entrega o permuta de otras fincas, parcelas o solares, o adjudicación de determinado aprovechamiento no necesariamente localizados en el ámbito de actuación o la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos **no será de aplicación la bonificación por avenencia** prevista en el apartado 5. (art. 123.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 120. 2. El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante la entrega o permuta con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida no impedirá el pago en especie o la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha Comisión se pagará siempre en metálico.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 43. 1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

441.- ¿Es necesario el consentimiento de la persona expropiada para realizar el pago en especie en la gestión de las actuaciones en suelo urbano?

Cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones en suelo urbano, **no será preciso el consentimiento de la persona expropiada para abonar el justiprecio en especie, siempre que el bien que** se entregue como justiprecio **se localice** dentro del propio ámbito de actuación o unidad de ejecución **y se abone** dentro del plazo establecido para la terminación de las obras correspondientes. (art. 123.3 par. Primero)

** Ver correspondencia con la pregunta anterior*

442.- ¿Si no hay acuerdo en la valoración del pago en especie, cómo puede actuar la persona expropiada?

La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecido como justiprecio **no impedirá el pago en especie**, si bien la persona expropiada podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije, con carácter definitivo, el valor de la adjudicada en pago. **La diferencia** en más que suponga el valor que establezca dicha

comisión **se abonará siempre en metálico**. (art. 123.3. par. Segundo)

* Correspondencia con LOUA

Art. 120. 2…. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida no impedirá el pago en especie o la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha Comisión se pagará siempre en metálico.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 43. 2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes.

443.- ¿Puede fijarse el justiprecio por mutuo acuerdo en cualquier momento?

El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo, por decisión de la Comisión Provincial de Valoraciones. **El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva** en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado 1. (art. 123.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 120.3. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo, por decisión de la Comisión Provincial de Valoraciones. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado 1.

444.- ¿Qué consecuencias económicas produce la aceptación del precio ofertado por la Administración?

En todo caso, la aceptación por la persona expropiada del precio ofrecido por la Administración actuante o su beneficiario en el plazo concedido al efecto, determinará **el reconocimiento y pago** de este, **incrementado en un 10 por ciento en concepto de bonificación por avenencia**. (art. 123.5)

* Correspondencia con LOUA

Art. 120.3. En todo caso, la aceptación por el expropiado del precio ofrecido por la Administración actuante o su concesionario en el plazo concedido al efecto determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un diez por ciento.

445.- ¿Cuándo puede liberarse la expropiación?

A solicitud de la persona interesada y con la conformidad, en su caso, de la persona concesionaria de la actividad de ejecución, la Administración actuante podrá, de forma motivada, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, **mediante la imposición a la persona propietaria de las condiciones urbanísticas** que procedan para asegurar la ejecución del instrumento urbanístico, siempre que este **aporte garantías** suficientes para asegurar el cumplimiento de los deberes que le correspondan. (art. 124)

446.- ¿Los supuestos de reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo se recoge en la LISTA?

No. Para la determinación de los supuestos en los que proceda la reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo se estará a lo establecido en la **legislación estatal.** (art. 125)

* Correspondencia con LOUA

Art. 167. Para la determinación de los supuestos en los que proceda la reversión se estará a lo establecido en la legislación estatal.

*** Normas a tener en cuenta**

Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

Art. 54 1. En el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, el primitivo dueño o sus causahabientes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, mediante el abono a quien fuera su titular de la indemnización que se determina en el artículo siguiente.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 24/3/2014.- Rec. 971/2010.-LA LEY 67238/2014.- Es reiterada la doctrina jurisprudencial según la cual las porciones no afectadas al uso dotacional no susceptibles de aprovechamiento urbanístico, por tener una superficie inferior a la mínima edificable, determina la **imposibilidad de acceder a la reversión in natura de las mismas**. En este sentido se ha pronunciado la STS de 25 de mayo de 1999.

447.- ¿Quién tiene la consideración de beneficiarios de la expropiación por razón de urbanismo?

Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación por razón de urbanismo las **personas físicas o jurídicas que tengan expresamente reconocida esta condición** en la presente Ley por su participación, como sujetos legitimados por la Administración, en la ejecución del instrumento de ordenación urbanística. (art. 126.1)

En particular, se reconoce la condición de beneficiarios de la expropiación por razón de urbanismo, para el cumplimiento de sus fines, a las **Juntas de Compensación, a las**

Entidades de Urbanización y al agente urbanizador, en concordancia con lo previsto en la legislación estatal de expropiación forzosa. (art. 126.2)

* Correspondencia con LOUA

Disposición adicional sexta.- La aprobación por la Consejería competente de los planes o programas de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública llevará implícita la declaración de utilidad pública, a los efectos de la expropiación forzosa ejercida por la Administración de la Junta de Andalucía, de los terrenos destinados a esta finalidad en el instrumento de planeamiento.

Los beneficiarios de la expropiación podrán ser los promotores públicos o privados en cada una de las actuaciones, de acuerdo con la normativa en materia de vivienda en los términos y con los requisitos que se prevean reglamentariamente.

*** Normas a tener en cuenta**

Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954

Art. 2. 1. La expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia y el Municipio.

2. Además podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública las entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición.

3. Por causa de interés social podrá ser beneficiario, aparte de las indicadas, cualquier persona natural o jurídica en la que concurran los requisitos señalados por la Ley especial necesaria a estos efectos.

448.- ¿Es un deber el de constituir patrimonios públicos de suelo?

Sí. Así se recoge expresamente en el art, 127.1 al decir que la Comunidad Autónoma de Andalucía y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, **deben constituir y ejercer** la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo y los Patrimonios Municipales de Suelo, respectivamente.

* Correspondencia con LOUA

Art. 69.1. La Comunidad Autónoma de Andalucía y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo y los Patrimonios Municipales de Suelo, respectivamente.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 51. 1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

449.- ¿Cuáles son los fines de los patrimonios públicos de suelo?

Para el art. 127.1, son:

a) **Crear** reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) **Facilitar** la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

c) **Conseguir** una intervención pública en el mercado de suelo, con la finalidad de incidir eficazmente en la formación de los precios.

d) **Garantizar** una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.

* Correspondencia con LOUA

Art. 69.1 a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

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 de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 52. 1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

450- ¿Es el patrimonio público de suelo independiente del patrimonio de la Administración?

El patrimonio público de suelo integra un **patrimonio independiente separado** a todos los efectos del restante patrimonio de la Administración titular. (art. 127.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 70.1. Cada patrimonio público de suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio de la Administración titular.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 51. 2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

451.- ¿La no constitución formal del patrimonio público de suelo afecta a su régimen jurídico?

Los bienes y recursos que deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este capítulo, **con independencia** de que la Administración titular no haya procedido aún a la **constitución formal del correspondiente patrimonio**. (art. 127.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 69. 2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el art. 72 de esta Ley, deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este título, con independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.

452.- ¿Se ha de comunicar al Registro de la Propiedad los bienes que formen parte del patrimonio público de suelo?

A los efectos de su constancia registral, la Administración titular de patrimonios públicos de suelo **deberá comunicar al Registro de la Propiedad los bienes o derechos inscribibles** cuya titularidad le corresponda y que tengan la cualidad de formar parte de dichos patrimonios públicos. (art. 127.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 70. 2. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un registro del mismo, que tendrá carácter público, comprensivo, en los términos que se precise reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos. El Registro del Patrimonio Público de Suelo estará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria, en los términos que se precise reglamentariamente.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 52. 3. Las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

453.- ¿Qué bienes y recursos integran los patrimonios públicos de suelo?

Se recoge en el art, 128, y son:

a) **Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración** titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

b) **Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones** que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) **Los adquiridos con los ingresos** derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta ley.

d) **Los ingresos obtenidos en virtud de las sanciones urbanísticas**, una vez descontado el importe destinado a garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística.

e) **Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria** en suelo rústico, así como cualesquiera otros expresamente previstos en esta Ley.

f) **Los recursos derivados de su gestión** y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

g) **Los ingresos procedentes de la concesión o autorización** sobre los bienes dotacionales, arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del patrimonio público de suelo o el producto de su enajenación.

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

Art. 72. Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta acondiciones concretas.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en esta Ley.

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

f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

454.- ¿Cuál es el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo?

El art. 129.1 dispone que Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo **deberán ser destinados**, de acuerdo con las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística:

a) **En suelo residencial**, a la construcción de viviendas protegidas. Excepcionalmente, y

previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas, siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

b) **A usos declarados de interés social**, en base a los fines establecidos en el artículo 3, bien por disposición normativa o por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.

c) **A cualesquiera de los usos admitidos** por los instrumentos de ordenación, cuando así sea conveniente para la ejecución de este, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular, por su interés social, en base a los fines establecidos en el artículo 3.

Para la gestión y desarrollo de los patrimonios públicos de suelo se podrán adoptar **mecanismos de cooperación y colaboración interadministrativos**, así como fórmulas jurídicas de colaboración público-privada de acuerdo con la legislación de contratos con el sector público, del régimen jurídico del sector público y del régimen local.

* Correspondencia con LOUA

Art. 75. 1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.

c) A cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular por su interés público o social.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 52. 1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 23/11/2015.- EDJ 2015/260252.- **A idéntica solución -imposibilidad de destinar los suelos procedentes de excesos de aprovechamiento al pago de gastos de urbanización**- lleva la interpretación conjunta del artículo 54.2.c) de la LOUA y el artículo 72 del mismo texto legal que, en relación a la constitución de los patrimonios públicos del suelo (PPS), señala que "Integran los patrimonios públicos del suelo:...b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico". La amplitud con que el precepto se refiere a las cesiones -incluyendo todas las que por Ley correspondan a la Administración- **permite dos interpretaciones: primera, considerar que los suelos procedentes de los excesos de aprovechamientos se integran ipso iure en el PPS**. En tal caso, la relaciones de fines previstos en el artículo 54.2.c) se añadirían a los que -por su inclusión en el PPS- cabe dar a los citados terrenos. Pudiendo incluso considerarse al segundo párrafo del mencionado artículo una suerte de interpretación auténtica que el legislador autonómico ha realizado de la expresión "facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento". **Otra segunda interpretación posible es considerar que los suelos procedentes de los excedentes de aprovechamiento se sustraen del PPS (PPS que es, de alguna manera, el destino natural de los mismos) pero sólo en la medida en que se utilicen para los fines señalados en el artículo 54.2.c)**; de tal modo que si no se destinan a tales fines se integrarán igualmente en el PPS. **Ambas interpretaciones -compatibles con el carácter "expansivo" que la legislación estatal del suelo reconocía a los PPS** (antiguos PMS) que integraban a todos los inmuebles de naturaleza patrimonial- han sido acogidas por algunas legislaciones autonómicas. **Y, en cualquier caso, impiden la dación en pago de los terrenos procedentes de los excedentes de aprovechamiento pues si éstos se sustituyen por su equivalente económico, éste debe, en buena lógica, revertir al PPS.**

455.- ¿A qué se destinarán los ingresos y recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo?

Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a: (art. 129.2)

a) **La adquisición de suelo** destinado a viviendas protegidas y a la construcción de estas.

b) **Soluciones habitacionales urgentes** para paliar los efectos de situaciones de emergencias, así como a otros usos de interés social conforme a lo dispuesto en el apartado 4, en base a los fines establecidos en el artículo 3.

c) **La conservación, mejora, ampliación, urbanización** y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

d) **La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas**, dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, desarrollo de instalaciones de energía renovable o a la conservación de las edificaciones y mejora de su eficiencia energética y accesibilidad.

e) **La ejecución de sistemas generales y locales**, equipamientos, dotaciones y la realización de actuaciones públicas dirigidas a la mejora y puesta en valor de los espacios naturales y los bienes inmuebles del patrimonio histórico.

f) **Creación y promoción de suelo** para el ejercicio de actividades empresariales que generen empleo, vinculadas a operaciones de regeneración y renovación urbana, cuando se articulen medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

* Correspondencia con LOUA

Art. 75.2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 453*

456.- ¿Cómo puede disponerse de los bienes de los patrimonios públicos del suelo?

Para el art. 129.3 los bienes de los patrimonios públicos del suelo podrán ser:

a) **Enajenados** mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, **salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso** cuando se destinen a viviendas protegidas y a los usos previstos en el apartado 1.b). Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. **El precio a satisfacer** por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda, por aplicación de los criterios establecidos en la legislación general del Estado sobre suelo, al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno.

No obstante, **podrán permutarse por viviendas privadas**, para su venta o alquiler social, como vivienda protegida. Esta permuta deberá realizarse tras la selección de las viviendas que se van a permutar mediante procedimiento de concurrencia competitiva, de acuerdo con la legislación de patrimonio.

b) **Cedidos gratuitamente o por precio** que puede ser inferior al de su valor urbanístico o mediante cualquier otra contraprestación urbanística cuando **se destinen a viviendas protegidas** y a los usos previstos en el apartado 1.b), directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones Públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) **Cedidos gratuitamente o por precio** que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas protegidas, **a entidades sin ánimo de lucro**, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) **Enajenados mediante adjudicación directa** cuando la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), **hayan quedado desiertos**, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que estos se hayan regido.

* Correspondencia con LOUA

Art. 76. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) 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.

457.- ¿Pueden decidir los ayuntamientos el orden de prioridad en cuanto a la disposición del Patrimonio Municipal del Suelo?

Los Ayuntamientos podrán decidir, **en función de sus necesidades,** bien en el instrumento de ordenación urbanística, en sus presupuestos, planes de vivienda o planes específicos, o posteriormente si las circunstancias lo justifican, el orden de prioridades en cuanto a la disposición del Patrimonio Municipal del Suelo. (art. 129.4)

* Correspondencia con LOUA

Exposición de motivos. II.4 par. segundo. Para conseguirlo mantienen en la Ley los instrumentos ya existentes del derecho de superficie, los derechos de tanteo y retracto y, particularmente, se legisla sobre los patrimonios públicos de suelo, institución que deben constituir no sólo los municipios, sino también la Administración de la Junta de Andalucía, a fin de dotarse de recursos para la actuación urbanística pública en su sentido más amplio, pero manteniendo la prioridad de su destino a viviendas protegidas.

458.- ¿Puede destinarse el patrimonio municipal de suelo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento?

Sí. En los términos y condiciones establecidos por la legislación básica del Estado en materia de suelo el patrimonio municipal de suelo **podrá destinarse a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento**. (art. 129.5)

* No hay correspondencia con la LOUA

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 52.5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:

a) Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.

b) Tener el Registro del patrimonio municipal del suelo correctamente actualizado.

c) Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio municipal del suelo.

d) Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.

e) Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.

El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas.

Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior.

459.- ¿Qué instrumentos son los que pueden establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo?

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y en cualquier clase de suelo. (art. 130.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 73.1. Los Planes de Ordenación del Territorio, las actividades de planificación de la Junta de Andalucía que tengan la consideración de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y el Plan General de Ordenación Urbanística podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

460.- ¿Cuál es el objeto de las reservas de terreno?

De acuerdo con la clasificación de los suelos, el objeto de las reservas será: (art. 130.2)

a) **En suelo urbano, garantizar una oferta de suelo e inmuebles** suficientes con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas protegidas, así como los sistemas generales o locales que correspondieren, y a la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 129, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. **En caso de uso residencial**, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas protegidas, así como a atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana en zonas o áreas de

vulnerabilidad social.

b) **En suelo rústico, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas** en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas protegidas, o para otros usos de interés social, así como industriales, energéticos, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo rústico o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial o de contención de formación de nuevos asentamientos. Así mismo se establece la posibilidad de realizar reservas para la realización de infraestructuras de generación de electricidad con energías renovables o almacenamiento de gestión colectiva.

* Correspondencia con LOUA

Art. 73. 2. El objeto de estas reservas será, de acuerdo con la clasificación de los suelos, el siguiente:

a) En suelo urbano que cuente con ordenación detallada, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficientes con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como los equipamientos que correspondieren.

b) En suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el art. 69 de esta Ley, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

c) En suelo no urbanizable, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o para otros usos industriales, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

461.- ¿En el caso de ausencia de instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cómo se puede proceder a la reserva de terrenos con destino a los patrimonios públicos?

Mediante el procedimiento para la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística. (art. 130.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 73. 3. En ausencia de los Planes a que se refiere el apartado 1 o de previsión en los mismos de las reservas de terrenos para los patrimonios públicos de suelo, podrán proceder a su delimitación:

a) Los municipios, en cualquier clase de suelo y por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

b) La Consejería competente en materia de urbanismo, en suelo no urbanizable, mediante la aprobación al efecto de un Plan Especial; y en suelo urbanizable mediante el procedimiento de delimitación de reservas de terrenos, previa información pública, audiencia del municipio o municipios y propietarios afectados por plazo común de veinte días, y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

462.- ¿Qué consecuencias tiene el establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos?

El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos comporta: (art. 130.4)

a) **La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años**, prorrogable por una sola vez por otros dos, debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo. **La prórroga** deberá fundarse en causa justificada y acordarse por la Administración competente, previa información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente. En suelo urbano, o en suelo rústico sujetos a actuación de transformación urbanística, implicará, además, en su caso, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la ejecución de la **unidad de ejecución por expropiación**.

b)

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

* Correspondencia con LOUA

Art. 73.5. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta:

a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos; debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por la Administración competente, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente. En suelo urbano o urbanizable sectorizado, implicará además, en su caso, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la ejecución de la unidad de ejecución por expropiación.

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

463.- ¿Puede acordarse la gestión concertada de las reservas de suelo?

Sí, **mediante convenio de colaboración**, los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma, así como los organismos públicos y entidades de Derecho Público vinculados o dependientes de unos y otra, podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones. (art. 130.5)

* Correspondencia con LOUA

Art. 73. 6. Mediante convenio de colaboración, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones.

464.- ¿Quién puede constituir derecho de superficie?

Las Administraciones Públicas y demás entidades públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente, con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario. (art. 131.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 77. 1. Las Administraciones y demás Entidades Públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 53. 1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, 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 unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

Art. 54. 1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.

5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

465.- ¿Qué régimen jurídico se aplica al derecho de superficie?

El de la legislación estatal. (art. 131.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 77. 3. En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta anterior*

466.- ¿Qué consecuencias tiene ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre determinadas áreas de terreno?

A efectos de **garantizar el cumplimiento de la programación** del instrumento de ordenación territorial o urbanística, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía **podrán delimitar, en cualquier clase de suelo**, áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante. (art. 132.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 78.1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 54.3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

467.- ¿La delimitación de áreas de terrenos sujetas a los derechos de tanteo y retracto afecta también a los terrenos con edificación?

Sí. El art. 132.2, dice que **al delimitarse estas áreas deberá establecerse**, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son solo **los terrenos sin edificar**, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de **los terrenos con edificación** en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

En relación con lo anterior el art. 132.3, al referirse a ámbito delimitado como área de gestión integrada, dice que **si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de gestión integrada**, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto, como fraccionadamente, en régimen o no de división horizontal.

* Correspondencia con LOUA

Art. 78. 3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado ose declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

468.- ¿Puede delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo rústico? ¿Cuál es su objeto?

Sí, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación o formación de nuevos núcleos de población. (art. 132.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 78. 4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

469.- ¿Puede delimitarse áreas de tanteo y retracto para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas protegidas?

Sí. Para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de

venta de las viviendas protegidas que impongan dicha limitación, se podrán **delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto las segundas y ulteriores transmisiones onerosas** y de cualquier otro derecho real de uso y disfrute que recaiga sobre las mismas que se regirán por la normativa reguladora de viviendas protegidas. (art. 132.5)

* Correspondencia con LOUA

Art. 78.5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

470.- ¿Cuál es el plazo máximo de sujeción de las transmisiones de los derechos de tanteo y retracto?

Diez años a contar desde el acuerdo de aprobación, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor. (art. 132.6 par. Primero)

* Correspondencia con LOUA

Art. 78. 6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

471.- ¿Cómo se ejerce el derecho de tanteo?

A efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas **deberán notificar a la Administración** actuante la decisión de enajenarlos, con el contenido e información a desarrollar reglamentariamente, con una **antelación mínima de sesenta días**. Los efectos de esta notificación **caducarán a los cuatro meses** siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión. La transmisión realizada transcurrido ese plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto. (art. 132.6, par. Segundo)

* Correspondencia con LOUA

Art. 80.1. Los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el art. 78 de esta Ley deberán notificar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades 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.

472.- ¿Cómo se ejercita el derecho de retracto?

El derecho de retracto podrá ejercitarse **cuando no se hubiese hecho la notificación para ejercer el derecho de tanteo**, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos, la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo, o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma. El derecho de retracto deberá ejercitarse en el **plazo de sesenta días naturales** contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración actuante, mediante **entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada**. (art. 132.6 par. Tercero)

* Correspondencia con LOUA

Art. 81.1. La Administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el artículo anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma.

2. Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquiriente deberá notificar en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

473.- ¿Se inscribirá en el Registro de la Propiedad el acuerdo de aprobación de áreas de tanteo y retracto?

El acuerdo de aprobación de áreas de tanteo y retracto, junto con la **delimitación georreferenciada** de su ámbito espacial cuando no coincida con términos municipales completos, **será remitido al Registro de la Propiedad** para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones si no se hubiera acreditado la práctica de las notificaciones contempladas en los apartados anteriores en los términos establecidos en la legislación hipotecaria. (art. 132.7)

* Correspondencia con LOUA

Art. 84. No podrán efectuarse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos anteriores.

A tal efecto, los Ayuntamientos remitirán a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y extensión del derecho de adquisición preferente.

PREGUNTAS SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN

474.- ¿Cuáles son las actuaciones edificatorias?

A los efectos el art. 133 se consideran actuaciones edificatorias:

a) Las de **nueva edificación** y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de **rehabilitación** edificatoria.

c) La realización de las obras y trabajos de **conservación, mantenimiento** en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, o intervención en los mismos que suponga su mejora, reforma o ampliación.

* No hay correspondencia con la LOUA

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

475.- ¿Qué supone la ejecución urbanística en suelo urbano?

En los términos previstos en el artículo 88, la ejecución urbanística en suelo urbano **comprende la directa realización**, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto, así como las correspondientes al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, en los términos del capítulo III de este título. (art. 134.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 148.1. La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los sistemas de actuación definidos en esta Ley.

476.- ¿Cuáles son los presupuestos de edificación en unidades aptas al efecto?

Según el art. 134.2, son presupuestos:

a) **El establecimiento** de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.

b) **La previa ejecución de las obras de urbanización** para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la presente ley.

* Correspondencia con LOUA

Art. 149.1. La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requiere:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes

legales de la propiedad de éste.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por esta Ley para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

477.- ¿En qué plazos han de edificarse las parcelas y solares?

Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que **fije el instrumento de ordenación urbanística u ordenanza municipal de edificación**. (art. 134.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 150.1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente.

La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (SEVILLA) 14/1/2016.- Rec. 632/20156.- LA LEY 34948/2016.- Pues bién, podemos convenir con la apelante en que **la mera inclusión de la finca de referencia en el RMSER no comporta para la actora perjuicios de difícil o imposibles reparación** ni impide la ejecución de la Sentencia en sus propios términos en caso de que esta sea favorable a los intereses de la actora.

478.- ¿A quién corresponde el derecho y el deber de edificar?

El derecho y el deber de edificar en parcelas y solares corresponde **a quien ostente su propiedad** o cuente con **derecho suficiente para ello**, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero. (art. 134.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 148.3. El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero.

479.- ¿Qué obras pueden hacerse en actuaciones edificatorias en suelo rústico?

La ejecución urbanística en ámbitos de suelo rústico incluidos en actuaciones de transformación urbanística comprenderá las **obras de edificación** en los términos previstos en el artículo 134. (art. 135.1)

Las actuaciones edificatorias en suelo rústico comprenden asimismo las obras correspondientes al cumplimiento del **deber de conservación y rehabilitación**, en los términos del capítulo III de este título, con las limitaciones derivadas del régimen legal en que se encuentren las edificaciones. (art. 135.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 78.*

480.- ¿Qué consecuencias tiene para el propietario de una parcela o solar, no iniciar la edificación en el plazo fijado al efecto?

La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta, previa audiencia a las personas propietarias por un **plazo de 15 días, la declaración de incumplimiento del deber de edificación y la inclusión** de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. En caso de **inicio de las obras antes** de dictarse Resolución declarando el incumplimiento, el procedimiento quedará suspendido por el tiempo acordado para su ejecución. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación de la Resolución para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. (art. 136.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 150.1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente.

481.- ¿A qué da lugar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas?

La inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas dará lugar al **inicio del cómputo del plazo de un año para solicitar la licencia de obras, presentación de la declaración responsable**, o en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia o presentación de la declaración responsable. El plazo **quedará suspendido** con la solicitud de la licencia y se reanudará en caso de desistimiento, declaración de caducidad del procedimiento de otorgamiento, o denegación de la licencia. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo sin que se hubiera solicitado la licencia o presentado declaración responsable la parcela o el solar correspondiente quedará en situación de **ejecución por sustitución**. (art. 136.2)

En idéntica situación quedarán aquellas para las que una vez otorgada licencia de obras o presentada declaración responsable, no se hubieran iniciado y finalizado las obras dentro de los plazos previstos a tales efectos. (art. 136.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 150.1. La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.

482.- ¿Qué potestad tiene el Ayuntamiento respecto de un inmueble en situación de ejecución por sustitución?

La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, para **convocar y resolver mediante procedimiento con publicidad y concurrencia**, de oficio o a solicitud de cualquier persona, **un concurso para la venta forzosa** para la sustitución de la persona propietaria incumplidora. (art. 136.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 150. 2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en el art. 151, previa formulación del Pliego de Condiciones que regulará los requisitos necesarios para su adjudicación, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

483.- ¿En caso de solicitud de persona interesada cuándo ha de convocarse el concurso?

En caso de solicitud de persona interesada el concurso deberá convocarse en el **plazo máximo de dos meses** desde la presentación de la solicitud, salvo que en ese plazo la Administración actuante acordara el inicio de procedimiento por expropiación o ejecución subsidiaria. (art. 136.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 150.3. La solicitud de la persona interesada para la convocatoria de concurso deberá reunir los requisitos sustantivos y documentales que se establezcan reglamentariamente y, como mínimo, los siguientes:

a) Identificación de la persona solicitante, debiendo acreditar solvencia económica y profesional, avalada por actuaciones edificatorias análogas.

b) Aportar el proyecto básico de edificación o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, comprensivo, en su caso, de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.

c) Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria y los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

484.- ¿En qué plazo ha de notificarse la resolución expresa del concurso de sustitución?

El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será de **seis meses** desde el acuerdo de inicio del procedimiento de sustitución por incumplimiento del deber de edificación. Reglamentariamente se regulará el procedimiento previsto en el presente artículo y los efectos de este. (art. 136.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 151.1. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución salvo que medie presentación de solicitud de interesado para la iniciación del concurso, en cuyo caso se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

485.- ¿Qué actos están sujetos a previa licencia urbanística municipal?

Están sujetos a **previa licencia urbanística municipal** las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia. (art. 137.1)

Además ha de tenerse en cuenta que el Decreto Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, modifica el art. 12 de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energía renovables y del ahorro y eficiencia energética en Andalucía, diciendo en su apartado 3 que: "Las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidas las infraestructuras de evacuación y las infraestructuras de recarga para vehículos eléctricos que se ubiquen en Andalucía, sean de promoción pública o privada, estarán sujetas a **licencia urbanística municipal** conforme a lo previsto en la legislación urbanística. No obstante, estarán **sujetas a declaración responsable** las obras en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano que se destinen a: la instalación de aprovechamiento térmico de energías renovables en viviendas, la instalación de autoconsumo eléctrico con energías renovables de hasta 100 kW, las infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos de hasta 40 kW y las infraestructuras de recarga eléctrica en instalaciones destinadas al suministro de combustibles y carburantes a vehículos.»

Por otro lado el Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, modifica el art. 48 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, añadiendo un apartado 5, con la siguiente redacción:

«5. Para la instalación de no **puntos de recarga podrá exigirse** por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de **licencia o autorización previa de obras**, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, de carácter medioambiental ni otras de clase similar o análogas, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de **bien de interés cultural**.

Las licencias o autorizaciones previas serán **sustituidas por declaraciones**

responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo. La declaración responsable deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

La declaración responsable permitirá realizar la instalación del punto de recarga e iniciar el servicio de recarga energética desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección de las administraciones públicas competentes.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o la no presentación de la declaración responsable determinará la imposibilidad de explotar la instalación y, en su caso, la obligación de retirarla desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Las administraciones públicas competentes establecerán los elementos de la declaración responsable que tendrán dicho carácter esencial

Lo previsto en este apartado se entenderá sin perjuicio del régimen de autorizaciones previsto en el artículo 53.»

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

Art. 169.1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del capítulo II del título II de la presente ley, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.

b) Las divisiones y segregaciones en cualquier clase de suelo.

c) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

d) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

e) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

f) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

g) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

h) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

*** Normas a tener en cuenta**

- Decreto Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 8.- Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o con la legislación sectorial aplicable, todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

Conforme a lo dispuesto en el art. 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas.

b) Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados, de conformidad con lo previsto en el art. 98.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la utilización de los edificios, o elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso total o parcial.

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

g) La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.

h) La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

i) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

j) La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.

k) La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados; quedan a salvo los carteles a que hace referencia el art. 29.

l) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

ll) Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, no comprendida en los demás apartados de este artículo.

m) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.

n) La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

ñ) Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.

o) Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

p) La construcción de obras de infraestructura, tales como: producción de energías renovables, presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio, sin perjuicio de lo dispuesto en art. 10.

q) Cualesquiera otros actos que se determinen por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

** JURISPRUDENCIA*

STSJA (MALAGA) 26/3/2018.- Rec. 1580/2016.- LA LEY 128338/2018.- En consonancia con lo acabado de exponer, la doctrina jurisprudencia! ha declarado de forma reiterada (STSJ de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga 244/2006, de 7 de febrero, con cita - entre otras - de las SSTS de 8 de julio, 22 de septiembre, 16 de octubre y 13 de noviembre de 1.989, 29 de enero de 1.990 y 6 de mayo de 1.998) que la licencia urbanística - como todo acto administrativo producido por una Administración pública - **debe responder al principio de legalidad, en el sentido de entender que la Administración sólo puede actuar cuando la norma se lo permite. Es lo que se denomina principio de vinculación positiva de la Administración, según el cual la Administración sólo puede hacer aquello para lo que se encuentra legalmente habilitada**. Este principio general, que tiene reflejo constitucional en el artículo 103, cuando se proyecta sobre la concesión de licencias urbanísticas, se encuentra aún más reforzado por la legislación específica.

A lo anterior cabe añadir que **la licencia en sí no es un acto constitutivo de derechos por sí mismo, siendo**

una mera actividad de policía que acredita el cumplimiento de los requisitos que condicionan el ejercicio del derecho configurado por el instrumento de planeamiento correspondiente. Por ende, la licencia -como tal acto administrativo y en sí mismo considerado- **no es título del que se deduzca el nacimiento del derecho a edificar contraviniendo el planeamiento vigente. La licencia** que posibilita el derecho a edificar de manera contraria a lo dispuesto por el planeamiento vigente, **habilita a un tercero para el ejercicio de facultades o derechos** contradiciendo el contenido esencial del derecho a edificar, que sólo nace con ocasión del plan y de los estrictos términos previstos en el mismo, o -de otra forma- **el derecho a edificar requiere de una norma reglamentaria (el plan urbanístico) y queda condicionado a los estrictos límites que el plan establece**. Esta causa de nulidad radical ha sido apreciada por los Tribunales (STSJ de Extremadura, de 17 de diciembre de 1998) y es doctrina mayoritaria del Consejo Consultivo de Andalucía.

486.- ¿En el caso de que sea necesario obtener concesiones, autorizaciones o informes, los mismos serán necesarios para la obtención de la licencia, o podrá condicionarse a su expedición?

La licencia urbanística **no se concederá sin la obtención con carácter previo,** de las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable. (art. 137.1 par. Segundo)

* Correspondencia con LOUA

Art. 169.1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable.

*** Normas a tener en cuenta**

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 5. 1. La licencia es un acto reglado de competencia exclusiva de la Administración municipal. No podrán concederse licencias con base a las determinaciones de planeamientos futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de los mismos.

2. No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos, en los términos recogidos en la legislación sectorial.

487.- ¿Qué actos urbanísticos no requiere de la previa licencia?

Se recogen en el art. 137.2, y son:

a) Los actos sujetos a **declaración responsable o comunicación previa** según el artículo 138.

b) Las obras que sean objeto de las **órdenes de ejecución**, ni los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

c) Las **divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas**, contenidas en proyectos de reparcelación.

d) La constitución y modificación de **complejos inmobiliarios** en los supuestos

exceptuados en la legislación estatal.

e) Los **actos de urbanización** comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados. Tampoco requerirán licencia los actos de urbanización complementarios a las actuaciones edificatorias contenidos en los proyectos que las definan.

f) Los **usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros** y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente, ni conlleven la realización de construcciones, edificaciones e instalaciones.

g) Los actos promovidos por **Administraciones Públicas** en los supuestos exceptuados en el artículo 139.

h) Aquellos exceptuados por la legislación sectorial aplicable.

** Véase pregunta 485*

* Correspondencia con LOUA

Art. 169. 3. No están sujetos a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución a las que se refiere el artículo 158, ni los actos de las Administraciones Públicas necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística.

Tampoco requieren licencia aquellos actos que estén sujetos a declaración responsable o comunicación según lo dispuesto en el artículo 169 bis.

488.- ¿Qué actos urbanísticos son nulos de pleno derecho?

Sin perjuicio de las causas de nulidad previstas en la legislación vigente, serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución, declaraciones de fuera de ordenación o asimiladas, u otras autorizaciones o aprobaciones municipales que **se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística**, cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 153.2. (art. 137.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 169. 5. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el art. 185.2 de esta Ley.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 19.5. Sin perjuicio de las causas de nulidad previstas en la legislación vigente, serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el art. 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 47. 1. Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.

b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.

c) Los que tengan un contenido imposible.

d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.

e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.

f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.

g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley.

2. También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.

489.- ¿Qué obligaciones tienen las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial?

Las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial, cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, exigirán para su instalación, venta, alquiler o cesión de su uso la acreditación de la previa obtención de licencia o de la presentación en el Ayuntamiento de la declaración responsable, debiendo **conservar copia de dichos documentos durante un plazo de seis años** desde la fecha del acto jurídico. (art. 137.4)

* No hay correspondencia con la LOUA

490.- ¿Qué actos urbanísticos están sujetos a declaración responsable?

Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, las siguientes actuaciones: (art. 138.1)

a) La realización de **obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto** de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

b) **Las obras en edificaciones o instalaciones existentes** que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en **situación legal de fuera de ordenación**, situadas **en suelo urbano** no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

c) **Las obras en edificaciones e instalaciones existentes** que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en **situación legal de fuera de**

ordenación, situadas **en suelo rústico** y que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida.

d) **La ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones** amparadas en **licencia previa o declaración responsable de obras**, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

e) **La ocupación y utilización en edificaciones existentes** que sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en **situación legal de fuera de ordenación**, situadas en **suelo urbano** no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no hayan sido objeto de obras.

f) **Los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas** que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación.

** Véase pregunta 485*

* Correspondencia con LOUA

Art. 169 bis.1. Están sujetas a declaración responsable ante el Ayuntamiento las siguientes actuaciones urbanísticas:

a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación.

b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas.

c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

d) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida.

e) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente.

*** Normas a tener en cuenta**

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 69.1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. Las Administraciones podrán requerir

en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por comunicación aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.

3. Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la comunicación podrá presentarse dentro de un plazo posterior al inicio de la actividad cuando la legislación correspondiente lo prevea expresamente.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

5. Las Administraciones Públicas tendrán permanentemente publicados y actualizados modelos de declaración responsable y de comunicación, fácilmente accesibles a los interesados.

6. Únicamente será exigible, bien una declaración responsable, bien una comunicación para iniciar una misma actividad u obtener el reconocimiento de un mismo derecho o facultad para su ejercicio, sin que sea posible la exigencia de ambas acumulativamente.

- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios

Art. 4. 1. Las licencias previas que, de acuerdo con los artículos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas, de conformidad con lo establecido en el art. 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

2. La declaración responsable, o la comunicación previa, deberán contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite y del proyecto cuando corresponda.

3. Los proyectos a los que se refiere el apartado anterior deberán estar firmados por técnicos competentes de acuerdo con la normativa vigente.

4. Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma actividad o en el mismo local en que ésta se desarrolla, las declaraciones responsables, o las comunicaciones previas, se tramitarán conjuntamente.

491.- ¿Qué actos urbanísticos son objeto de comunicación previa?

Será objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los

siguientes: (art. 138.6)

a) **Los cambios de titularidad** de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que adquirente y transmitente quedarán sujetos, con carácter solidario, a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

b) El **inicio de las obras**.

c) Las **prórrogas** del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

* Correspondencia con LOUA

Art. 169 bis.5. Serán objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

b) El inicio de las obras.

c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

* Normas a tener en cuenta

** Ver correspondencia con la pregunta 490*

492.- ¿Existe alguna vinculación entre la declaración responsable y el proyecto técnico o memoria descriptiva?

Sí. El art. 138.3 dice al respecto que **la declaración responsable irá unida al proyecto técnico o memoria descriptiva y gráfica** de edificación exigible y obligatoria en función del tipo de edificación, instalación, uso y actividad cuando permita la ejecución de obras, **al certificado final de obras** cuando habilite la ocupación o utilización de nuevas obras, o **al certificado descriptivo y grafico** cuando habilite la ocupación o utilización de edificaciones existentes.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 494*

* Normas a tener en cuenta

** Ver correspondencia con la pregunta 490*

493.- ¿Qué ocurre en el caso de que sea necesaria una autorización o informe sectorial para llevar a cabo una actuación sometida a declaración responsable?

Cuando las actuaciones sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la presentación de la declaración responsable requiere la

previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido. (art. 138.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 169 bis.2. Cuando las actuaciones del apartado anterior requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho conforme a la normativa sectorial de aplicación no podrá presentarse la declaración responsable sin que la misma se acompañe de los mismos o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

494.- ¿Cuándo adquiere eficacia la declaración responsable?

La declaración responsable faculta para realizar la actuación pretendida **desde el día de su presentación**, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan. (art. 138.5)

* Correspondencia con LOUA

Art. 169 bis. 3. La declaración responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 490*

495.- ¿Qué ocurre en el caso de que la declaración responsable o comunicación previa exceda su finalidad o contenido?

Conforme a la legislación básica en materia de suelo, **en ningún caso se entenderán adquiridas** por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación urbanística de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, **se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos**, siéndoles de aplicación el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las **obras y usos sin licencia**. (art. 138.7)

* Correspondencia con LOUA

Art. 169.bis 6. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o actuación comunicada facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea preceptiva, o que excedan de las declaradas, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 490*

496.- ¿Puede la declaración responsable limitarse a partes de las edificaciones ejecutadas?

El art. 138.2, remite a desarrollo reglamentario la posibilidad de que las declaraciones responsables de ocupación u utilización a que se refiere el apartado 1 se limiten a partes de las edificaciones ejecutadas, estableciendo los requisitos y garantías para su presentación.

* No hay correspondencia con LOUA

** Ver correspondencia con la pregunta 490*

497.- ¿Están sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa los actos urbanísticos promovidos por una Administración Pública?

Los actos a que se refieren los artículos 137 y 138, que sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de esta, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, según proceda. (art. 139.1)

Quedan exceptuados de tal régimen (art. 139.3) los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

a) Las **obras de implantación de infraestructuras y servicios técnicos**, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística y las obras públicas ordinarias.

b) Las **amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un término municipal**.

En ambos supuestos, los proyectos correspondientes deberán ser remitidos a los Ayuntamientos de los municipios interesados para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones Públicas a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto.

Una vez acordados los términos de la ejecución, **el inicio de las obras** e instalaciones o la implantación de los usos **deberá comunicarse** con carácter previo a los municipios interesados.

Cuando las actuaciones anteriores **afecten de manera sobrevenida a la ordenación pormenorizada** o a las condiciones de ejecución de actuaciones definidas en los instrumentos de ordenación, la celebración del convenio interadministrativo referido en el artículo 8.3 tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y ejecución afectados. En cualquier caso debe cumplirse el trámite de consulta a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y emitirse el informe preceptivo municipal, incluso en los procedimientos de excepcional o urgente interés público.

* Correspondencia con LOUA

Art. 170.1. Los actos a que se refiere el artículo anterior que sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística.

2. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

a) Las obras públicas ordinarias a que se refiere el art. 143 de esta Ley y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un término municipal.

En ambos supuestos, los proyectos correspondientes deberán ser remitidos a los Ayuntamientos de los municipios interesados para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto.

Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.

3. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes, comunique a aquélla la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno, que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 10.3. Los actos a que se refiere el art. 8 que sean promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística.

4. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

a) Las obras públicas ordinarias a que se refiere el art. 143 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un término municipal.

En ambos supuestos los proyectos correspondientes deberán ser remitidos a los Ayuntamientos de los municipios interesados para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de la ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto. Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras o instalaciones o la

implantación de los usos deberán comunicarse previamente a los municipios interesados.

c) Los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística.

5. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 3 de este artículo, los actos promovidos por una Administración pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes, comunique a aquella la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno, que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

**** JURISPRUDENCIA***

STJSA (GRANADA) 17/10/2019.- Rec. 514/2018.- LA LEY 187128/2019.- Con respecto a la normativa urbanística invocada, el artículo 170 LOUA **recuerda la regla general según la cual los actos a que se refiere el artículo anterior que sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística**. Y se establece la excepción sobre la base de que se trate de actos de ejecución, realización o desarrollo de las obras públicas de "implantación de infraestructuras y servicios", cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

Pues bien, **mediante la construcción de edificios destinados a uso administrativo y servicios de oficina de ADIF, no se está implantando la infraestructura o el servicio ferroviario, no consta que la obra esté amparada y definida en Plan Especial, cuyo ámbito comprenda más de un término municipal**.

...Descartado que nos encontremos ante un supuesto de exención conforme a la normativa invocada, conviene recordar que esta misma materia ha sido objeto de tratamiento jurisprudencial, y aunque bajo la óptica de normativa hoy derogada, continuaría vigente la idea sobre que **solo las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura de tales líneas ferroviarias, se encuentran exentas de licencia**, pues en este caso nos encontraríamos frente a actos de ordenación del territorio o mejor de ordenación del servicio público de transportes por vía férrea, y no frente a actos de uso del suelo para los que sí es exigible licencia.

...

Y por su interés la STS de 28/5/2003 que recordaba la línea jurisprudencial sobre que "**únicamente cede la necesidad de licencia municipal cuando se trata de obras no propiamente urbanísticas sino de ordenación del territorio**". Recordaba dicha STS el artículo 160 de la ley 13/96 y la STC 40/98 (LA LEY 7520/1998) a la que seguidamente haremos referencia y señalaba que ni la urgencia de las obras - a tenor del antiguo 244.3 del RD legislativo 1/92- eximía de la licencia, ni tampoco el hecho de que estas tuviesen "interés general" que tampoco puede evitar la intervención municipal

498.- ¿Qué ocurre en el caso de que los actos urbanísticos sean promovidos por el Ayuntamiento?

Cuando dichos actos sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, **el acuerdo municipal que los autorice o apruebe** estará sujeto a los **mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, declaración responsable o comunicación**, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación

de régimen local. (art. 139.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 169. 4. A los efectos de esta Ley, cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 10.1. La aprobación de los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal estará sujeta a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

2. Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento a las que se refiere el art. 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no están sujetos a licencia urbanística.

499.- ¿Qué ocurre en el caso de actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público?

En el caso de actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público, la Administración promotora del proyecto técnico deberá **acordar su remisión al municipio correspondiente** para que, en el plazo de **un mes** comunique a aquella la conformidad o disconformidad del proyecto con el instrumento urbanístico de aplicación. Transcurridos dichos plazos sin pronunciamiento continuará el procedimiento.

Cuando los actos sean promovidos por la **Administración del Estado** será de aplicación la regulación establecida en la legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación urbana.

Cuando estos actos sean promovidos por la **Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía** o entidades adscritas o dependientes de esta, en caso de que el municipio correspondiente comunique su disconformidad, se deberán remitir las actuaciones a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno, que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de ordenación urbanística.

Cuando en los actos del párrafo anterior concurran los requisitos para su **declaración de emergencia**, según lo previsto en la legislación aplicable en la materia, dicha declaración comportará la **reducción del plazo de un mes a cinco días naturales**, tras la notificación al Ayuntamiento, para que este notifique, a su vez, la conformidad o disconformidad del proyecto de que se trate con la ordenación urbanística en vigor. En el caso de que el Ayuntamiento no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido. (art. 139.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 170. 3. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes, comunique a aquélla la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno, que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 497*

500.- ¿Están sujetos a licencia o a control preventivo municipal las actuaciones de carácter público declaradas de Interés Autonómico?

No. Así lo dispone el art. 139.5: De igual modo, **tampoco se someterá a licencia ni a actos de control preventivo municipal** la construcción y puesta en funcionamiento de las obras relativas a actuaciones de carácter público declaradas de Interés Autonómico, en los términos del artículo 50.

* No hay correspondencia con LOUA

501.- ¿Son las licencias urbanísticas actos reglados?

Sí. Así lo recoge expresamente el art. 140.1. Las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 5. 1. La licencia es un acto reglado de competencia exclusiva de la Administración municipal.

502.- ¿En quién recae la competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas?

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la normativa de aplicación en materia de régimen local. (art. 140.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 171. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y normativa de aplicación en materia de régimen local.

*** Normas a tener en cuenta**

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local

Art. 21. 1. q) El otorgamiento de las licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local.

- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía

Art. 9. Los municipios andaluces tienen las siguientes competencias propias:
1. Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, que incluye:
d) Otorgamiento de las licencias urbanísticas y declaraciones de innecesariedad.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
Art. 66.1. Las solicitudes que se formulen deberán contener:
a) Nombre y apellidos del interesado y, en su caso, de la persona que lo represente.
b) Identificación del medio electrónico, o en su defecto, lugar físico en que desea que se practique la notificación. Adicionalmente, los interesados podrán aportar su dirección de correo electrónico y/o dispositivo electrónico con el fin de que las Administraciones Públicas les avisen del envío o puesta a disposición de la notificación.
c) Hechos, razones y petición en que se concrete, con toda claridad, la solicitud.
d) Lugar y fecha.
e) Firma del solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio.
f) Órgano, centro o unidad administrativa a la que se dirige y su correspondiente código de identificación.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (MALAGA) 31/3/2016.- Rec. 414/2015.- LA LEY 204965/20165.- Nos encontramos, en consecuencia, **ante un proceso administrativo de carácter necesariamente rogado, además de reglado, pues el proceso en cuestión no es sino el instrumento a través del cual se hace efectiva la intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo** que a las Administraciones Públicas imponen el artículo 168.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 2 y 3 y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística de esta Comunidad Autónoma, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

Como proceso regido por las indicadas notas se hace precisa, primero, **la formulación de la pertinente solicitud del interesado** y, segundo, un ulterior **reconocimiento administrativo** sobre si en el caso particular se cumplen o no los requisitos normativamente previstos, exigiendo la referida normativa autonómica la obtención de licencia urbanística con carácter preceptivo y previo a la ejecución de los actos de construcción, edificación, instalación o uso de que en cada caso se trate (artículo 172 de la Ley y 5 del Reglamento).

...**En todo caso constituye presupuesto esencial e inexcusable la formulación misma de la correspondiente solicitud, única que justifica la incoación del procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística** de que,

en cada caso se trate y en la que, además del contenido exigido con carácter general por el artículo 70 de la Ley 30/1992 y, con carácter específico, por la norma legal o reglamentaria en cada caso aplicable, debe constar una expresa exteriorización o manifestación de voluntad en orden a la formulación de la petición sobre la que debe pronunciarse el órgano administrativo competente para resolver sobre la misma, con expresión de los hechos o razones que la fundamenten y, en todo caso, de la petición en que se concrete la solicitud, conforme previene el mismo artículo 70 citado, en su apartado 1.b).

Lo relevante, por ello -y no incurre en error alguno en este punto la Sentencia apelada- **no es que la solicitud de formule o no en un concreto modelo normalizado** -que, ciertamente, es por lo general un instrumento puesto al servicio de los ciudadanos para facilitar sus relaciones con las Administraciones Públicas, aunque en este caso concreto la presentación de la solicitud en modelo normalizado venía a ser formalismo impuesto por la propia normativa aplicable- **sino que exista esa manifestación misma de voluntad**, exteriorizada por cualquier medio, como requisito mínimo indispensable y cuya ausencia es, precisamente, lo que determinó el pronunciamiento estimatorio del recurso que se combate en esta segunda instancia, con independencia de pueda acudirse, ex abundantia, al argumento de la inexistencia de una formulación de la solicitud en modelo normalizado y acompañada de la documentación específica exigidos por el propio Ayuntamiento.

503.- ¿Qué plazo tiene el Ayuntamiento para dictar resolución en el procedimiento de otorgamiento de licencias?

La Administración estará obligada a dictar resolución expresa en el procedimiento de otorgamiento de licencias, que será notificada en el plazo máximo de **tres meses** desde que se presente la documentación completa en el registro electrónico municipal (art. 140.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 172.5ª La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses.

* Normas a tener en cuenta

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 21. 1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Se exceptúan de la obligación a que se refiere el párrafo primero, los supuestos de terminación del procedimiento por pacto o convenio, así como los procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será el fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento.

Este plazo no podrá exceder de seis meses salvo que una norma con rango de Ley establezca uno mayor o así venga previsto en el Derecho de la Unión Europea.

3. Cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen el plazo máximo, éste será de tres meses. Este plazo y los previstos en el apartado anterior se contarán:

a) En los procedimientos iniciados de oficio, desde la fecha del acuerdo de iniciación.

b) En los iniciados a solicitud del interesado, desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada

en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para su tramitación.

4. Las Administraciones Públicas deben publicar y mantener actualizadas en el portal web, a efectos informativos, las relaciones de procedimientos de su competencia, con indicación de los plazos máximos de duración de los mismos, así como de los efectos que produzca el silencio administrativo.

En todo caso, las Administraciones Públicas informarán a los interesados del plazo máximo establecido para la resolución de los procedimientos y para la notificación de los actos que les pongan término, así como de los efectos que pueda producir el silencio administrativo. Dicha mención se incluirá en la notificación o publicación del acuerdo de iniciación de oficio, o en la comunicación que se dirigirá al efecto al interesado dentro de los diez días siguientes a la recepción de la solicitud iniciadora del procedimiento en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para su tramitación. En este último caso, la comunicación indicará además la fecha en que la solicitud ha sido recibida por el órgano competente.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (MALAGA) 6/3/2019.- Rec. 369/2016.- LA LEY 114627/2019.- Consiguientemente la recurrente ninguna licencia tiene que autorizara el Proyecto Básico, y el mismo no cabe entender que fuera autorizado por silencio administrativo. La jurisprudencia de modo reiteradísimo desde la STS de 28 de enero de 2009, dictada en un recurso de casación en interés de ley (recurso 45/2007) -recordada v. gr., en la STS 06 de febrero de 2017, Recurso: 1741/2014 (LA LEY 2961/2017)-, que **declaró como doctrina legal que no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística**. El mero cumplimiento de las prescripciones formales y de actividad relativas al silencio positivo no permite entender adquirida por silencio administrativo licencia urbanísticas. Además de tales requisitos ha de cumplirse el elemento sustantivo, es decir, que la licencia solicitada se ajuste a la ordenación urbanística aplicable. **En consecuencia, han de cumplirse, de modo simultáneo, los requisitos de orden formal y los de naturaleza sustantiva para que las licencias se puedan atender adquiridas en virtud del silencio. Por eso si la licencia solicitada es contraria a la normativa urbanística aplicable es evidente que no se ha adquirido la licencia por silencio positivo, pues no se ha cumplido el elemento sustantivo de adecuación al planeamiento que dicha adquisición requiere**. Del mismo modo, el ulterior acto denegatorio de la licencia no es revocatorio de derechos subjetivos del peticionario, pues resulta que tales derechos no han llegado a ser adquiridos.

504.- ¿Qué ocurre si transcurrido el plazo de tres meses no se notifica la resolución sobre la solicitud de licencia urbanística?

El transcurso del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima a los interesados para **entenderla estimada**, salvo los supuestos previstos en la legislación estatal. No obstante, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa territorial o urbanística. (art. 140.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 172.5ª La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

** Ver correspondencia con la pregunta anterior*

505.- ¿Qué informes son preceptivos en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas?

En el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas necesariamente deberá constar **informe técnico y jurídico** de los servicios municipales, o en su caso de la **Diputación Provincial**, sobre la adecuación del acto pretendido a la normativa territorial y urbanística de aplicación, debiendo **el titular de la Secretaría del Ayuntamiento** advertir de la omisión de alguno de ellos en los términos previstos en la normativa de régimen local. Igualmente, deberán constar las **autorizaciones o informes que la legislación sectorial** o la presente ley exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia y, en su caso, la autorización o concesión de ocupación o utilización del dominio público. (art. 140.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 172. 4ª Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Art. 172.1. En los expedientes informará el Jefe de la Dependencia a la que corresponda tramitarlos, exponiendo los antecedentes y disposiciones legales o reglamentarias en que funde su criterio.

2. Los informes administrativos, jurídicos o técnicos y los dictámenes de las Juntas y Comisiones se redactarán con sujeción a las disposiciones especiales que les sean aplicables y se ceñirán a las cuestiones señaladas en el decreto o acuerdo que los haya motivado.

506.- ¿Se ha de hacer constar la georreferenciación de la edificación o terrenos afectados por la licencia urbanística?

En toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente **georreferenciada la actuación** de que se trate, expresando, en su caso, las **coordenadas UTM** de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro **de cada una de las fincas** resultantes de la actuación pretendida. (art. 140.3 último párrafo)

507.- ¿Pueden concederse licencia de obras por fases?

Sí. **Es una posibilidad** que se desarrollará reglamentariamente. También la ocupación o utilización parciales. (art. 140.4)

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina

Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 9. 1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello será necesaria la presentación del proyecto de ejecución de obras referido a la fase de que se trate.

2. Pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las partes para cuya ocupación o utilización se solicite licencia, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.

b) Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

3. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

4. También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 2.a) y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes.

** JURISPRUDENCIA*

STSJA (MALAGA) 6/3/2019.- Rec. 369/2016.- LA LEY 114627/2019.- **La licencia de obra, como acto administrativo reglado que es concedida o denegada previo examen por la Administración sobre si lo pretendido construir se ajusta a las previsiones de la normativa urbanística aplicable, para ello quien la solicita debe acompañar el Proyecto de la obra a ejecutar, que es un Proyecto Básico**.

Concedida la licencia de obra con base a ese Proyecto Básico, para el inicio de la obra es necesaria la previa presentación del Proyecto de Ejecución de la misma, a efectos de que la Administración autorice el inicio de la obra; **es decir no para que otorgue otra licencia de obra o expida la licencia anteriormente otorgada**, como erróneamente postula la parte recurrente diferenciando entre otrogamiento y expedición de licencia, anudando el primero Proyecto Básico y el segundo al Poyecto de Ejecución.

El Proyecto de Ejecución fue una creación jurisprudencial cuando las normas urbanísticas no hacían referencia al mismo, como dejo dicho la STS de 20 junio 2000, Recurso de Casación núm. 5209/1996 (LA LEY 9668/2000), en su FD 2º: "... Este Tribunal Supremo viene afirmando de modo reiterado que **la realización de las obras exige el Proyecto de Ejecución. Es verdad, como afirma la sentencia de instancia, que tal requisito no viene establecido en norma legal alguna. También lo es, sin embargo, que este Tribunal viene sosteniendo la necesariedad de este instrumento técnico de modo reiterado, siendo manifestaciones recientes** de esta postura las sentencias de 29 de diciembre de 1998 y 21 de junio de 1999 entre otras muchas. Se está, pues, ante una exigencia de creación jurisprudencia ...**La jurisprudencia ha entendido que el Proyecto Básico es suficiente para el otorgamiento de la licencia, pero este Proyecto no ofrece cobertura suficiente a la ejecución de las obras, que requieren el Proyecto de Ejecución**. Esto explica que el Proyecto Básico suficiente para la obtención de la licencia no lo sea para avalar las obras en curso, las cuales, en ausencia de Proyecto de Ejecución, pueden ser paralizadas por quien está llamado a velar por las condiciones de seguridad en que se llevan a cabo las obras que han sido previamente autorizadas, mediante la correspondiente licencia, sobre cuya realidad y validez, insistimos, no se ha discutido en este proceso. "

Mientras que la presentación del Proyecto Básico junto con la solicitud de licencia es suficiente para la concesión de ésta, la presentación del Proyecto de Ejecución es imprescindible para la autorización de la ejecución material de las obras, extendiendo a éste el control de la Administración sobre la obra a realizar, sin

que con ocasión de éste puede revisarse en contra del administrado las circunstancias urbanísticas que debieron ser tenidas en cuenta en el otorgamiento de la licencia de obras. En palabras de la STS 21 junio 1999, Recurso de Casación núm. 3907/1993 (LA LEY 8403/1999), FD 2: " ...la autorización concedida, que se otorgó precisamente a unas obras a ejecutar conforme a un determinado proyecto básico. Tal como establece el epígrafe 1.4.3 del Decreto de 17 de junio de 1977, el proyecto básico constituye "**la fase de trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido es suficiente parta solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas**, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción". La presentación del proyecto básico es suficiente para la petición de una licencia de obras y como tal ha de considerarse la licencia concedida por el Ayuntamiento de Santander. Aunque éste haya exigido la posterior presentación de proyecto de ejecución, extendiendo a éste el control sobre la obra a realizar, ello no permite revisar en contra del administrado las circunstancias urbanísticas que debieron ser tenidas en cuenta en el otorgamiento de la licencia de obras ".

La sustantividad del Proyecto Básico determina la vinculación de la Administración a la correspondiente licencia aprobatoria y, en particular, al tiempo de autorizar el Proyecto de Ejecución, que, por lo tanto, resulta subordinado a aquel otro en sus determinaciones. Así lo tiene dicho también la STS de 10 de diciembre de 1998 (apelación 9669/1992 (LA LEY 189/1999)) al declarar que ".. una vez obtenida la licencia con el proyecto básico, la posterior presentación del proyecto de ejecución adaptado a aquél habilita para el puro comienzo material de las obras, pero no para denegar la licencia (ya concedida) con base en posibles cambios normativos producidos posteriormente. Y ello porque la aplicación de la normativa urbanística debe realizarla el Ayuntamiento a la vista de la solicitud de licencia acompañada por el proyecto básico, pero no cuando (otorgada ya la licencia en firme expresa o presuntamente) el interesado se limita a presentar el proyecto de ejecución para el comienzo de las obras...".

508.- ¿Las licencias se otorgarán por plazo indefinido o determinado?

Las licencias se otorgarán **por un plazo determinado**, tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. (art. 141.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 173. 1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella.

* Normas a tener en cuenta

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 22. 1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella.

509.- ¿Qué ocurre si no se determina expresamente el plazo de duración de las licencias?

En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un **año para iniciar las obras y de tres años para la terminación** de estas. El día inicial del cómputo será el siguiente a la notificación del

otorgamiento de la licencia. (art. 141.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 173.1…En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 22. 1…. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

510.- ¿Puede prorrogarse el plazo de inicio y de terminación de las obras amparadas en licencia urbanística?

Los plazos para iniciar y terminar las obras podrán **prorrogarse justificadamente**, antes de su vencimiento y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa. La prórroga para iniciar las obras **no podrá ejercitarse** cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia. (art. 141.2)

* Correspondencia con LOUA

173.2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 22. 2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, en los términos señalados en el art. 173.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

511.- ¿Puede suspenderse el plazo de eficacia de la declaración responsable?

El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si esta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración. (art. 141.6)

512.- ¿Qué condiciones y requisitos han de cumplirse para declarar la caducidad de la licencia urbanística?

El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa **audiencia del interesado**, una vez **transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos** a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad **extinguirá la autorización**, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. (art. 141.3 par, primero)

* Correspondencia con LOUA

Art. 173.3. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

*** Normas a tener en cuenta**

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 22. 4. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo señalado, o en su defecto, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) De conformidad con lo establecido por el art. 66, apartado quinto de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

5. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo, salvo causa no imputable al titular de la licencia. Iniciado el procedimiento dirigido a declarar la caducidad, se podrá ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad deberá dictarse previa audiencia de los interesados durante un plazo de quince días, y deberá notificarse en el plazo de tres meses a contar desde el inicio del procedimiento. En el supuesto de que la notificación no se llevara a cabo en el referido plazo, quedará sin efecto la medida provisional de paralización de las obras que, en su caso, se hubiere adoptado y habrá de procederse al archivo del procedimiento de caducidad.

6. La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia. Una vez notificada la declaración de caducidad, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con estas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad

de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a la adopción de las medidas de disciplina urbanística que fueran necesarias.

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 95. 1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándoselo al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

2. No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en la cumplimentación de trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución. Dicha inactividad no tendrá otro efecto que la pérdida de su derecho al referido trámite.

3. La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido lacaducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

4. Podrá no ser aplicable la caducidad en el supuesto de que la cuestión suscitada afecte al interés general, o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento.

** JURISPRUDENCIA*

STSJA (GRANADA) 29/11/2018.- Rec. 18/2017.- LA LEY 245238/2018.- No está de más recordar lo que, sobre el mismo tema, razonó esta Sala en su Sentencia núm. 1953/2017 de 6-10-2017 (Rec. 634/2016):

"... Como señala la Sentencia del TSJ de Baleares de 29 de septiembre de 2015, **el fundamento de la caducidad de las licencias es que "no es posible aceptar que la actuación licenciada se lleve a cabo muchos años después, cuando es bien posible que ni siquiera rija ya el planeamiento que sirvió de base para el otorgamiento de la licencia**, esto es,... deben evitarse solicitudes meramente especulativas o, lo que es lo mismo,... deben **impedirse solicitudes de licencia cuyo fin no es sino traficar con las mismas**" por lo que "a la caducidad de las licencias urbanísticas es anudable un claro interés público, en concreto que tiende a **fortalecer la función de la licencia urbanística como instrumento que asegura la eficacia del planeamiento**.

Tradicionalmente la caducidad era interpretada restrictivamente y, de ese modo, se ha venido considerando que para la declaración de caducidad de una licencia no basta con la simple inactividad del titular durante un lapso de tiempo, sino que es preciso **alcanzar un suficiente nivel de convicción que revele una voluntad de inejecutar las obras o de abandonar el proyecto** desprovista de explicación razonable y que justificara por tanto la extinción de una situación favorable para el administrado".

En ese sentido, el Tribunal Supremo, en sentencias de 23 y 25 de noviembre y 17 de diciembre de 1987 señalaba lo siguiente:

"Aun cuando "en aras de la seguridad jurídica y en evitación de peticiones carentes de sentido y con fines especulativos" (Sentencias de 21 de enero de 1980 y 25 de febrero de 1981), las licencias de construcción puedan ser otorgadas por la Autoridad Municipal con sujeción a condiciones que limiten la duración de su vigencia, tanto en cuanto al comienzo de las obras como en lo que se refiere a la duración de las mismas, **la aplicación de la caducidad**, como señalan las sentencias de esta Sala de 12 de julio de 1983 y 24 de enero y 10 de mayo de 1985, **no debe efectuarse dando por supuesto que ello tenga que producirse con un automatismo ciego, a espaldas de las circunstancias concurrentes**, y de la forma en que los acontecimientos se sucedan, puesto que, como declaró la sentencia de 16 de diciembre de 1977, **tal caducidad viene a truncar una**

situación favorable al administrado, no creada por la licencia, sino dimanante de algo preexistente en él, como titular potencial de un derecho subjetivo (el "ius edificando).....".

Continúa la Sentencia diciendo:

"Actualmente, la licencia tiene que fijar los plazos para su ejercicio y, transcurridos estos, puede ser declarada la caducidad en expediente en el que se le dé audiencia al interesado, pero incluso es posible que la Ley prescinda de todo trámite o declaración administrativa y se incline por la atribución de carácter automático a la caducidad de la licencia, es decir, por el mero transcurso de plazos.

Naturalmente, **la demora o paralización de las obras por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable, esto es, el no uso de la licencia por causa justificada que, por supuesto, deberá ser cumplidamente acreditada por quien la invoque, puede impedir la declaración de caducidad de la licencia** por el transcurso de los plazos de ejecución.

...

Con **la declaración de caducidad no se juzga la culpabilidad del promotor de la licencia en orden a la ejecutabilidad de la obra, y la injerencia de factores externos sólo se examina desde el punto de vista de la posible justificación del incumplimiento y en tanto fueran inevitables e imprevisibles haciendo imposible cumplir la voluntad de llevar a cabo la obra**. Pero si esa voluntad no existe, o no se ha exteriorizado en modo alguno durante el periodo de tiempo en que se produce la caducidad, su declaración se hace procedente aún a pesar de la existencia de dificultades en la ejecución.

513.- ¿Qué ocurre si una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, no se solicita la misma?

Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido instada, procederá **declarar la constitución de la parcela o solar** correspondiente en la situación de **ejecución por sustitución**, en los términos del artículo 136, o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda. (art. 141.3 par. Segundo)

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

Art. 173.3... Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los arts. 150, 151 y 152 de esta Ley.

* Normas a tener en cuenta

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 22. 7. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida procederá declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los arts. 150, 151 y 152 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

514.- ¿Qué efectos produce la presentación de la declaración responsable para llevar a cabo un acto urbanístico?

La declaración responsable **autoriza para realizar los actos objeto de la misma** por

un plazo que no podrá ser superior a **seis meses para iniciar** las actuaciones y de **dos años para la terminación de estas**, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una **vigencia indefinida**. El día inicial del **cómputo** será la **fecha de presentación** de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse **comunicación de prórroga** por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga. **Transcurridos los plazos señalados**, el órgano competente para comprobar las actuaciones objeto de declaración responsable **declarará la caducidad** de sus efectos, requiriendo la presentación de **nueva declaración responsable**, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda. El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si esta no puede ejecutarse por causa de la Administración. (art. 141.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 169 bis. 3. La declaración responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 490*

515.- ¿Qué documentos han de exigir las empresas suministradoras para la contratación provisional de los respectivos servicios?

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, **la acreditación de la licencia de obras u orden de ejecución o autorización** que integre el control preventivo municipal o de la presentación en el municipio de la **declaración responsable o comunicación** cuando esta proceda, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en el título habilitante para la terminación de las obras. Transcurrido este plazo **no podrá continuar** prestándose el servicio, salvo que se acredite haber presentado ante la administración competente la **comunicación de la prórroga** del plazo de inicio o terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor. (art. 142.1.)

* Correspondencia con LOUA

Art. 175.1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la

correspondiente prórroga.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 26. 1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas o cualquier producto o servicio energético y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras y, tratándose de obras de edificación, además, lo dispuesto en el art. 21. El plazo máximo de duración del contrato será el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, cortándose el suministro, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga de la licencia.

516.- ¿Qué documentos han de exigir las empresas suministradoras para la contratación definitiva de los respectivos servicios?

Las empresas citadas en el apartado 1 exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos **la licencia de ocupación o utilización, declaración responsable o comunicación**, en los casos en que conforme a esta Ley o a la normativa sectorial proceda, acompañada de la **documentación indisociable de la ocupación o utilización** antes señalada. Igual efecto surtirá la **resolución administrativa relativa a la declaración de situación legal de fuera de ordenación o de la situación de asimilado a la de fuera de ordenación o la certificación administrativa** del régimen aplicable a edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. (art. 142.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 175.2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 26. 2. Las empresas suministradoras citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización.

517.- ¿Puede permitirse la contratación de suministros en el caso de edificaciones irregulares?

Las compañías suministradoras permitirán la contratación de los suministros **durante la ejecución de las obras de urbanización** en las agrupaciones de edificaciones irregulares

incluidas como actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, para aquellas edificaciones que **acrediten la autorización para su uso provisional** hasta la recepción total o parcial de las restantes obras de urbanización. (art. 142.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 175.3. En los casos regulados reglamentariamente para los que proceda el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto por la letra b) del art. 34.1 de esta Ley, la contratación de los servicios se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo.

518.- ¿Ha de colocarse un cartel informativo de obra?

Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título habilitante de la actuación, con indicación de la **identificación de la persona promotora y los agentes intervinientes** en el proceso edificador, en su caso, así como el carácter y plazo temporal de ejecución de la actuación. (art. 143.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 178. 1. Reglamentariamente se determinará el medio, las características y el alcance de la información necesaria que se ha de contener en las respectivas obras, su desarrollo y agentes que intervienen, en orden a garantizar el efectivo y preciso reconocimiento por los ciudadanos en general de que las mismas cuentan con la preceptiva aprobación, autorización o licencia, así como el ejercicio de sus derechos por los consumidores y usuarios.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 29. 2. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros.

4. En los carteles se hará constar la información que deba figurar según disponga la normativa sectorial correspondiente, y en los de obras financiadas con fondos públicos, se indicarán además el importe del presupuesto de la obra y las Administraciones públicas que concurren en caso de cofinanciación.

5. Respetando lo establecido en los apartados anteriores, la forma, dimensiones y demás características del cartel informativo podrán ser reguladas por las Ordenanzas municipales, en función de las dimensiones y características de la obra de que se trate. Deberán también respetarse las exigencias que resulten aplicables, de acuerdo con la normativa de protección de patrimonio histórico.

519.- ¿Está limitada la publicidad que se haga de las obras?

La publicidad que se haga de las obras y, en general, de cualquier acto y uso del suelo,

por cualquier medio, incluidas las nuevas tecnologías, **no podrá contener indicación alguna disconforme** con la ordenación urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las condiciones urbanísticas de las citadas obras, actos o usos del suelo. (art. 143.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 178.2. La publicidad que se haga de las obras y, en general de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidas las nuevas tecnologías, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las condiciones urbanísticas de las citadas obras, actos o usos del suelo.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 29. 7. La publicidad de las obras por cualquier medio, incluidos internet y demás medios informáticos, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de ejecución, debiendo incluirse, de forma obligatoria, las cargas derivadas de la ordenación urbanística y los requisitos y condiciones a los cuales está sujeta la aprobación de los referidos instrumentos de planeamiento.

8. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán ser publicitados mediante un cartel informativo que, a tal efecto, se deberá colocar en un lugar preeminente de los terrenos en cuestión. Dicho cartel indicará:

a) La fecha de aprobación definitiva del instrumento o instrumentos de planeamiento urbanístico que los legitiman.

b) El órgano urbanístico que los aprobó.

c) Y que los instrumentos de planeamiento indicados y los proyectos que los desarrollan, se encuentran depositados en el Ayuntamiento correspondiente para su consulta pública.

La publicidad por cualquier otro sistema de divulgación o difusión de los nuevos desarrollos urbanísticos deberá recoger los datos anteriormente señalados.

520.- ¿Quién tiene el deber de conservar los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones?

Tal deber recae en las **personas propietarias** de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones. (art. 144.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 155.1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 15. 1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

521.- ¿El deber de conservación y rehabilitación que contenido tiene?

Los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones han de mantenerse en **condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público** y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. (art. 144.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 155. 2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

*** Normas a tener en cuenta**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 15. 2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

522.- ¿El deber de conservación y rehabilitación de los edificios supone también el de hacer obras adicionales?

Sí. Así se recoge en el art. 141.1 al decir que el deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

* Correspondencia con LOUA

Art. 155. 5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

523.- ¿Hasta dónde alcanza el deber de conservación y rehabilitación?

Para el caso de construcciones y edificaciones, este deber alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del **contenido normal del deber de conservación**, estando condicionado, asimismo, por el alcance de las obras autorizables en virtud del concreto régimen jurídico en que se encuentren. (art. 144.1)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

524.- ¿Qué consecuencias tiene el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación?

El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación **facultará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria** de las correspondientes obras, así como para la imposición de hasta diez **multas coercitivas** con periodicidad mínima mensual. (art. 144.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 158. 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, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el art. 155.3 de esta Ley.

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, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los arts. 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

*** Normas a tener en cuenta**

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 41. 1. Cuando para la ejecución de la resolución que se dicte en el procedimiento para la protección de la legalidad urbanística se impusieran multas coercitivas, o se procediera a la ejecución subsidiaria de lo resuelto, el importe de las multas o el resarcimiento de los gastos devengados en la ejecución subsidiaria se exigirán conforme a lo previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva.

2. El importe de las multas coercitivas impuestas en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria de resolución adoptada, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 100. 1. La ejecución forzosa por las Administraciones Públicas se efectuará, respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

a) Apremio sobre el patrimonio.

b) Ejecución subsidiaria.

c) Multa coercitiva.

d) Compulsión sobre las personas.

2. Si fueran varios los medios de ejecución admisibles se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.

3. Si fuese necesario entrar en el domicilio del afectado o en los restantes lugares que requieran la autorización de su titular, las Administraciones Públicas deberán obtener el consentimiento del mismo o, en su defecto, la oportuna autorización judicial.

Art. 102. 1. Habrá lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado.

2. En este caso, las Administraciones Públicas realizarán el acto, por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado.

3. El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

4. Dicho importe podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

Art. 103. 1. Cuando así lo autoricen las Leyes, y en la forma y cuantía que éstas determinen, las Administraciones Públicas pueden, para la ejecución de determinados actos, imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en los siguientes supuestos:

a) Actos personalísimos en que no proceda la compulsión directa sobre la persona del obligado.

b) Actos en que, procediendo la compulsión, la Administración no la estimara conveniente.

c) Actos cuya ejecución pueda el obligado encargar a otra persona.

2. La multa coercitiva es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas.

525.- ¿Qué importe tienen las multas coercitivas que se imponga por el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación?

El importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, con un máximo de **cinco mil euros** y, en todo caso y como mínimo, **seiscientos euros**. (art. 144.2)

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

Art. 158. 2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

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.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 42. 6. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento

del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

526.- ¿Qué ocurre en caso del incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación?

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras habilitará a la Administración actuante para la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de **venta forzosa para su ejecución por sustitución**. (art. 144.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 158. 2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los arts. 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

527.- ¿Qué ocurre en el caso de que las obras de conservación o rehabilitación afecten a varios propietarios?

Cuando las obras necesarias alcancen a diversos propietarios, la Administración **podrá delimitar un ámbito**, mediante el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución, para su ejecución por la modalidad prevista en el artículo 110 –actuaciones para mejorar o completar la urbanización-. (art. 144.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 155. 4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

528.- ¿Hasta dónde lleva el contenido normal del deber de conservación?

El contenido normal del deber de conservación está representado por la **mitad del valor del coste de reposición de una construcción de nueva planta**, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. (art. 144.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 155. 3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

529.- ¿Qué ocurre si las obras de conservación y rehabilitación rebasan el contenido normal del deber de conservación?

Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas **se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene** en la cuantía que exceda de dicho deber. (art. 144.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 522.*

530.- ¿Puede elevarse y hasta qué cuantía el contenido normal del deber de conservación?

El contenido normal del deber de conservación podrá ser elevado **hasta el setenta y cinco** por ciento del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas. Los Ayuntamientos podrán establecer **ayudas públicas** en las condiciones que estimen oportunas, entre las que podrán incluir la explotación conjunta del inmueble, así como bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias. (art. 144.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 155. 6. En todo caso, el municipio podrá establecer:
a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.
b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

531.- ¿Cómo se regula la inspección técnica de construcciones y edificaciones?

El municipio, mediante la **correspondiente ordenanza**, podrá **delimitar áreas** en las que las personas propietarias de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán **realizar**, con la periodicidad que se establezca, y mínima de **diez años, una inspección** dirigida a determinar su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética. El municipio podrá requerir de los propietarios los **informes técnicos resultantes** de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados. (art. 145)

* Correspondencia con LOUA

Art. 156.1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, 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 el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

532.- ¿Cuándo procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación?

El art. 146.1 determina que procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el **coste de las reparaciones necesarias** para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a la construcción o edificación que esté en situación de manifiesto deterioro **supere el límite del deber normal de conservación** al que se refiere el artículo 144.

b) Cuando, acreditando la persona propietaria el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes, al menos, a las dos últimas inspecciones periódicas, **el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones**, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, **supere el límite del deber normal de conservación**, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

* Correspondencia con LOUA

Art. 157.1. 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 supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el art. 155.3 de esta Ley.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el art. 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

** JURISPRUDENCIA*

STSJA (SEVILLA) 31/1/2008.- Rec. 591/2007.- LA LEY 67126/2008.- Debe señalarse que como tiene declarado la Jurisprudencia del Tribunal Supremo de la que son ejemplo las Sentencias de 1 de abril de 1.996 y 9 de marzo de 1993, **la ruina es una situación evolutiva capaz de consumarse a lo largo del tiempo, incluso**

dentro del expediente administrativo tendente a su constatación y en el proceso judicial en que se revise el acto declaratorio positivo o negativo culminador del expediente; en segundo lugar, como también es consolidada jurisprudencia, la ruina es la mera constatación objetiva de una situación, independientemente de las causas dolosas o culposas que hubieran dado lugar a ella respecto de las cuales podrán emplearse distintos medios de defensa al objeto de impedir los efectos propios de la correspondiente declaración o de lograr un resarcimiento por los que sean inevitables, más nunca utilizarlas como motivos excluyentes de su declaración.

533.- ¿A quién corresponde la declaración de la situación legal de ruina urbanística?

, de oficio o a instancia de parte interesada, previa tramitación del correspondiente **Al Ayuntamiento** procedimiento, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia a la persona propietaria y demás titulares de derechos afectados. (art. 146.2.a)

* Correspondencia con LOUA

Art. 157. 2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

534.- ¿Qué plazo hay para la declaración de la situación legal de ruina urbanística?

El plazo máximo de notificación de la resolución expresa será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de **seis meses** desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. (art. 146.2 a)

535.- ¿Qué medidas han de adoptarse como consecuencia de la situación legal de ruina urbanística?

Dispone el art. 146.2 b) que el Ayuntamiento deberá disponer las **medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes**, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada **por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero**, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

Cuando el concreto régimen jurídico en que se encuentre la edificación **no permita obras de rehabilitación**, la resolución finalizadora del procedimiento deberá **ordenar la demolición** de la edificación declarada en situación legal de ruina urbanística.

* Correspondencia con LOUA

Art. 157. 3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños apersonas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor,

hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

* Normas a tener en cuenta

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía

Art. 38. 1. No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

3. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio HistóricoAndaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30.

536.- ¿Qué consecuencia tiene la declaración de la situación legal de ruina urbanística?

Supondrá su inclusión en el **Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas**, otorgándose a la persona propietaria el plazo de un año para que proceda conforme a lo previsto en el apartado siguiente. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo la edificación o construcción correspondiente quedará en situación de **ejecución por sustitución** prevista en el artículo 136. (art. 146.2 c)

* Correspondencia con LOUA

Art. 157.5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del art. 151 y el art. 152 de esta Ley.

537.- ¿Se ha de comunicar al Registro de la Propiedad la declaración legal de situación de ruina?

La declaración legal de situación de ruina, finalizado el procedimiento, será comunicada por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad **para su constancia en el folio de la finca o fincas afectadas**. (art. 146.2 d)

* No hay correspondencia con la LOUA

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 28.1. Las administraciones competentes procurarán la coordinación de su acción administrativa con el Registro de la Propiedad, mediante la utilización de los mecanismos establecidos en la legislación hipotecaria para la constancia registral de actos de naturaleza urbanística. En particular, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación reguladora de este, y sin perjuicio de los actos inscribibles conforme a los preceptos de la legislación estatal, los actos administrativos siguientes:

n) La declaración de ruina.

538.- ¿Qué obligaciones tiene la persona propietaria de un inmueble declarado en situación legal de ruina?

El art. 146.3 impone a la persona propietaria las siguientes obligaciones:

a) **Optar por la demolición** o, en su caso, por la **completa rehabilitación del inmueble**. No procederá la demolición cuando se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) **Adoptar las medidas urgentes** y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva.

* Correspondencia con LOUA

Art. 157. 3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

B) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

539.- ¿Cómo se ha de actuar en el caso de que un inmueble o parte del mismo amenace con derruirse de modo inminente?

Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento **estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas**, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo, sin que presuponga ni implique la declaración de la situación legal de ruina

urbanística. (art. 146.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 159.1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (GRANADA) 22/6/2015.- Rec. 1103/2013.- **La situación de ruina de un edificio reconocida en un acto administrativo, ya venga especificada como inminente, o como técnica, económica o urbanística que pueden o no concurrir conjuntamente, no es sino la constatación de un estado de hecho, para cuya apreciación son estrictamente indicativos los informes periciales valorables a la luz de las reglas de la sana crítica**, porque para la adecuada ponderación de los hechos determinantes del estado legal de ruina de una edificación **es preciso estar en posesión de especiales conocimientos técnico- arquitectónicos habiéndose de matizar, que el estado de ruina es una cuestión de puro hecho objetivo**, es decir, independiente de las causas o motivos que pudieron haberla originado, **ya sean éstas accidentales, fortuitas o culposas**, sin perjuicio de poder ser valoradas tales causas ante la jurisdicción civil o penal que fuere pertinente, ya que esta situación de hecho - sentencias de 12 de diciembre de 1989, 26 de diciembre de 1990, 31 de mayo de 1993 etc.- es de índole dinámica y evolutiva, de modo que hay que estar muy preferentemente a lo que conste en la última situación de hecho comprobada, sobre todo cuando existen varios informes y dictámenes notoriamente separados en el tiempo.

...

Y aunque la propiedad no intervino en el expediente por haber sido iniciado de oficio por el Ayuntamiento y como el TS ha precisado en el tipo de procedimiento que nos ocupa **"el carácter inminente de la ruina deriva de que el estado del edificio hace presumible que una demora en la demolición puede dar lugar a un derrumbamiento inmediato" lo que justifica dicha falta de audiencia**, tal como previene el articulo 26 RDU y con el informe técnico del Arquitecto técnico Municipal; sin embargo el acuerdo de declaración de ruina pudo ser recurrido en reposición y rebatido dicho informe también ahora en sede judicial, tal y como ha ocurrido, debiendo descartarse todo atisbo de indefensión.

Y como señala la jurisprudencia del TS "por otra parte y tal como tiene declarado esta Sala -sentencias de 13 de febrero de 1985, 21 de abril de 1989, 6 de octubre de 1989, 25 de junio de 1991 - dado que las circunstancias expresivas de la ruina inminente contemplada en los artículos 183.4 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 y 26.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística determinan que no sea procedente apreciar nulidad del Acuerdo municipal recurrido, por infracción del carácter contradictorio con que se inició el expediente en cuanto que dicho motivo de nulidad, es totalmente improsperable en el supuesto de ruina inminente que no requiere contrariedad, y en el cual además, pudo intervenir la parte apelante con presentación de escritos e informes técnicos, que eliminaran todo resultado de limitación alguna de su derecho de defensa, ampliamente ejercitado en el proceso contencioso."

540.- ¿Quién es responsable de las medidas que se adopten en el caso de que un inmueble o parte del mismo amenace con derruirse de modo inminente?

El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas adoptadas, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. (art. 146.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 159. 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.

541.- ¿Queda el propietario exonerado del pago de las indemnizaciones que el municipio satisfaga por la adopción de medidas en el caso de que un inmueble o parte del mismo amenace con derruirse de modo inminente?

No. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio s**erán repercutibles al propietario** hasta el límite del deber normal de conservación. (art. 146.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 159. 2. … Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

PREGUNTAS SOBRE LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

542.- ¿Qué potestades se reconocen a las Administraciones Públicas para asegurar el cumplimiento de la legislación y ordenación territorial y urbanística?

El art. 147.1 reconoce a las Administraciones Públicas las siguientes potestades:

a) **La intervención administrativa** sobre la actividad urbanística de ejecución y edificación, en las formas dispuestas en esta ley.

b) **La inspección de la ejecución** de los actos y usos sujetos a intervención administrativa.

c) **El restablecimiento** de la legalidad territorial y urbanística.

d) **La sanción** de las infracciones territoriales y urbanísticas.

e) **El ejercicio de acciones** administrativas y judiciales frente a actos o acuerdos administrativos que infrinjan el ordenamiento jurídico.

* Correspondencia con la LOUA

Art. 168. 1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en esta Ley.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

** JURISPRUDENCIA*

STSJA (MALAGA) 19/12/2016.- Rec. 1379/2014.- LA LEY 232624/2016.- En consecuencia, de los preceptos transcritos se desprende que en el concreto ámbito en el que aquí nos encontramos (procedimiento de protección de la legalidad) su responsabilidad deriva de "su condición de propietarios del inmueble", habida cuenta que **la medida de restablecimiento de la realidad física alterada, la orden de demolición de lo edificado, es imputable a quien en cada momento ostente la propiedad de la finca, sin perjuicio de que hayan ejecutado o no las obras ilegales**.

Ello es así porque **nos encontramos ante una obligación de carácter real**; esto es, y como hoy día contemplan ya los artículos 38 y 39.5 del reciente Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, recogiendo doctrina consolidada de los Tribunales, al establecer que **las medidas de protección de la legalidad urbanística tienen carácter real y alcanzan a los terceros adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas, por tanto a los propietarios; y tales actuaciones se seguirán contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble afectado en el momento del inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad**, que en nuestro caso es el demandante.

Por tanto, **lo trascendente es de un lado, que las obras en cuestión sean contrarias a la normativa urbanística en vigor; y de otra parte, que el interesado sea propietario de la parcela, circunstancia**

expresamente reconocida por ambas partes. Lo cierto es que de lo que no cabe duda, por cuanto se ha razonado, es de la **procedencia de dirigir contra el demandante la orden de demolición acordada, y no así contra la esposa, que no ostenta titularidad alguna sobre el bien inmueble objeto de autos**.

En definitiva, **la Administración no actuó conforme a Derecho, cuando no tuvo al recurrente como interesado en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística** dado que, frente a lo que acontece en el supuesto del **procedimiento sancionador, en el que sí tiene la condición de interesado el promotor de las obras**, como posible responsable de la infracción urbanística cometida (artículo 193 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre) en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y **pese a la frecuente -aunque no necesaria- coincidencia de las figuras de propietario y promotor** (teniendo por tal, a tenor de lo dispuesto en el, a quien, individual o colectivamente, "decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título ") tratándose de procedimientos administrativos a través de los cuales se hace efectivo el ejercicio de potestades para el restablecimiento del orden jurídico perturbado el concepto de interesado a que hacen genérica alusión los artículos 182.2, 183.2 y 184.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y ya el artículo 47 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, **viene referido, en exclusiva, al propietario de los terrenos en los que se alza la edificación, pues es el directamente afectado por la orden de demolición que, en su caso, pudiera decretarse en cuanto propietario, al propio tiempo, de la edificación que sobre ella se alce** (artículos 358 y 359 del Código Civil).

543.- ¿Qué principios presiden el ejercicio de la disciplina territorial y urbanística?

La disciplina territorial y urbanística comporta el ejercicio, de forma inexcusable, de todas las potestades anteriores cuando concurran los presupuestos legales, con arreglo a los principios de **legalidad, competencia, planificación y programación, proporcionalidad, seguridad jurídica y oficialidad**. (art. 147.2)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

544.- ¿Qué contenido y alcance tienen las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística?

Las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística tienen **carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes** de los inmuebles objeto de tales medidas, dada su **condición de subrogados** por ley en las responsabilidades contraídas por la persona causante de la ilegalidad territorial o urbanística. (art. 147.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 168. 2. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas dada su condición de subrogados por ley en las responsabilidades contraídas por la persona causante de la ilegalidad urbanística, de conformidad con la normativa estatal al respecto

545.- ¿Qué naturaleza tiene la inspección para la protección de la ordenación territorial y urbanística?

La inspección para la protección de la ordenación territorial y urbanística **constituye el ejercicio de una potestad dirigida a comprobar** que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción, edificación, instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, **se ajustan a la legislación y ordenación territorial y urbanística** y, en particular, a lo dispuesto en esta ley. (art. 148.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 179.1. La inspección para la protección de la ordenación urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo y del subsuelo se ajustan a la legislación y ordenación urbanística y, en particular, a lo dispuesto en esta Ley.

546.- ¿Cómo han de llevarse a cabo las funciones de inspección?

Los municipios y la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo deben desarrollar las funciones inspectoras, sancionadoras y de restablecimiento de la legalidad en el ámbito de sus respectivas competencias, **en el marco de su planificación y programación** y de conformidad con los **principios de cooperación y colaboración** interadministrativas. Para ello elaborarán y aprobarán Planes de Inspección Territorial y Urbanística. (art. 148.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 179. 2. Los municipios y la Consejería con competencias en materia de urbanismo deben desarrollar dichas funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y de la cooperación y colaboración interadministrativas.

547.- ¿Pueden las Diputaciones Provinciales prestar asistencia técnica y material en material de disciplina territorial y urbanística?

El art. 148.2 dispone que de conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local, **corresponde a las Diputaciones Provinciales prestar la asistencia técnica y material** que resulte necesaria para asegurar el ejercicio íntegro de las competencias municipales en materia de inspección y disciplina urbanística.

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

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local

Art. 36.1. Son competencias propias de la Diputación o entidad equivalente las que le atribuyan en

este concepto las leyes del Estado y de las Comunidades Autónomas en los diferentes sectores de la acción pública y, en todo caso, las siguientes:

a) La coordinación de los servicios municipales entre sí para la garantía de la prestación integral y adecuada a que se refiere el apartado a) del número 2 del art. 31.

b) La asistencia y cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión. En todo caso garantizará en los municipios de menos de 1.000 habitantes la prestación de los servicios de secretaría e intervención.

548.- ¿Qué facultades y características recaen en el personal inspector de disciplina territorial y urbanística?

En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector **gozará de plena autonomía y tendrá, a todos los efectos, la condición de agente de la autoridad. Está facultado** para **requerir y examinar** toda clase de documentos relativos al instrumento urbanístico y su ejecución, **comprobar** la adecuación de los actos en relación con la legislación y ordenación territorial y urbanística aplicables y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido, incluida la de carácter reservado con trascendencia tributaria y la que se contenga en toda clase de Registros Públicos, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora. Tanto las Administraciones Públicas como los particulares están obligados a **prestarle la colaboración** que precise. El personal inspector ejercerá sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición. (art. 148.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 179.3. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad. Están facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento de planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos en realización a la legislación y ordenación urbanística aplicables y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Tanto las Administraciones Públicas como los particulares están obligados aprestarles la colaboración que precisen.

La negativa no fundada a facilitar la información solicitada por los inspectores, en especial la relativa al contenido y los antecedentes de los pertinentes actos administrativos, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria.

Los inspectores ejercerán sus funciones provistos de un documento oficial que acredite su condición.

* Normas a tener en cuenta

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 32. 1. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores e inspectoras gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad, y estarán facultados para:

a) Entrar en el lugar objeto de inspección y permanecer en él. Cuando tal lugar constituya domicilio, el inspector o inspectora habrá de recabar el consentimiento de su titular o resolución judicial que autorice la entrada en el mismo. El personal de apoyo sólo podrá entrar libremente en los lugares inspeccionados cuando acompañe al personal inspector en el ejercicio de sus funciones. La identificación de los inspectores e inspectoras podrá efectuarse al inicio de la visita de comprobación o

con posterioridad a dicho inicio, si así lo exigiera la eficacia de la actuación inspectora. Cuando la actuación lo requiera, el inspector o inspectora actuante podrá requerir la inmediata presencia de quien esté al frente de la obra o actividad inspeccionada en el momento de la visita.

b) Hacerse acompañar durante la visita por el personal de apoyo preciso para la actuación inspectora.

c) Proceder a practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario.

d) Recabar y obtener la información, datos o antecedentes con trascendencia para la función inspectora, respecto de quien resulte obligado a suministrarlos.

La información será facilitada por la persona o entidad requerida mediante certificación de la misma o mediante acceso del inspector o inspectora actuante, que podrá ser acompañado por el personal de apoyo preciso, a los datos solicitados en las dependencias de aquella, según se determine en el requerimiento, levantándose la correspondiente diligencia.

e) Adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas al objeto de impedir que desaparezcan, se alteren, oculten o destruyan pruebas, documentos, material informatizado y demás antecedentes sujetos a examen, en orden al buen fin de la actuación inspectora, de conformidad con lo previsto en el artículo 72 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

f) Proponer a las Administraciones y autoridades competentes para su adopción, las actuaciones o medidas que juzguen convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

g) Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística.

2. La negativa no fundada o el retraso injustificado a facilitar la información solicitada por los inspectores e inspectoras constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las consecuencias que, en su caso, se derivaran en el orden penal.

3. Los inspectores y las inspectoras tendrán los siguientes deberes:

a) En el ejercicio de sus funciones, y sin merma del cumplimiento de sus deberes, observarán la máxima corrección con las personas inspeccionadas y procurarán perturbar en la menor medida posible el desarrollo de sus actividades.

b) Guardarán el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozcan por razón de su cargo, así como sobre los datos, informes, origen de las denuncias o antecedentes de que hubieran tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones.

c) Se abstendrán de intervenir en actuaciones de inspección, comunicándolo a su superior inmediato, cuando se den en ellos cualquiera de los motivos a que se refiere el artículo 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y quedarán afectados por el régimen general de incompatibilidades de la función pública.

d) Quedarán sujetos a los mismos deberes de sigilo respecto de lo que conozcan por razón de su puesto de trabajo.

4. Los inspectores y las inspectoras ejercerán sus funciones provistos de un documento oficial que acredite su condición.

549.- ¿Cuáles son las funciones prioritarias de la inspección sobre disciplina territorial y urbanística?

Se recogen en el art. 148.4, y son:

a) **Velar** por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

b) **Vigilar, investigar y controlar** la actuación de todas las personas implicadas en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo regulada en esta Ley, e **informar y asesorar** sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.

c) **Denunciar** las anomalías que observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos territoriales y urbanísticos, de conformidad con la planificación y programación de las actuaciones inspectoras.

d) **Informar** a las Administraciones Públicas y autoridades competentes sobre la adecuación a la legalidad de las actuaciones y adoptar las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

e) **Colaborar**, en el marco de sus respectivas competencias, con las Administraciones Públicas competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, aquellos hayan acordado.

f) **Desempeñar** cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas que le sean asignadas reglamentariamente.

* Correspondencia con LOUA

Art. 179.4. La inspección tiene como fines prioritarios:

a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística.

b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, regulada en esta Ley, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.

c) Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de la ordenación urbanística.

d) Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística.

e) Colaborar con las Administraciones competentes, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllas hayan acordado.

f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquéllas que le sean asignadas reglamentariamente.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 31. La inspección tendrá como fines prioritarios:

a) Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, vuelo y subsuelo, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actuación inspeccionada.

c) Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

d) Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que estime convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

e) Colaborar con las Administraciones competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal, en particular haciendo cumplir las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllos hayan acordado.

f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean asignadas.

550.- ¿Cómo se regula las visitas de inspección?

Toda parcelación, urbanización, construcción, edificación e infraestructura, o cualquier actuación de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que resulte necesario, de conformidad con la **planificación y programación de la actividad inspectora**. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción territorial y urbanística, el personal inspector se lo advertirá a la persona responsable, en su caso, dejando constancia de dicha advertencia en acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes, pudiendo adoptar las medidas provisionales que proceda en los términos previstos en el artículo 152. (art. 149.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 180. 1. Toda parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otra de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que se estimen oportunas. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción urbanística, el inspector se lo advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.

551.- ¿Qué carácter tienen las actas de inspección?

Las actas de la inspección ostentan el **carácter de documento público y gozan de presunción de veracidad** en cuanto a los hechos contenidos en ellas, siempre que se hayan emitido observando los requisitos legales exigidos para su validez y sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan señalar o aportar los interesados. (art 149.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 180.2. Las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en las mismas.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 33. 1. Las actas de inspección, que ostentan el carácter de documentos públicos, gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos reflejados en ellas que hayan sido constatados directamente por los inspectores e inspectoras, sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos o intereses, puedan señalar o aportar las personas interesadas.

552.- ¿Ha de llevarse libro registro de visitas der inspección?

En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un **libro de las visitas de inspecciones** efectuadas y **un registro de las actas** que, con motivo de estas, se hayan extendido. (art. 149.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 180. 3. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspecciones efectuadas y un registro de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 33. 2. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspección efectuadas y un registro de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.

553.- ¿La inspección autonómica de disciplina territorial y urbanística, a quién corresponde?

El desempeño de las funciones inspectoras y de disciplina territorial y urbanística que sean competencia de la Junta de Andalucía corresponde al **personal funcionario** de los Cuerpos de Inspección y Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, cuya organización y funciones se regulará por lo previsto en su normativa específica. (art. 150)

554.- ¿Qué efectos produce la resolución de la legalización de una actuación urbanística sin título preceptivo o contraviniéndolo?

La legalización de las actuaciones se llevará a cabo mediante la **obtención del correspondiente título habilitante** para su ejecución o mediante su adecuación al mismo y, en todo caso, requerirá la previa obtención de las autorizaciones e informes administrativos que resulten necesarios conforme a las leyes sectoriales que resulten de aplicación. (art. 151.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 182.1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión a que se refiere el artículo anterior, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación o licencia urbanística preceptivas o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

555.- ¿En qué consisten las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística?

Las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística consistirán **en la prohibición de iniciar o de continuar la actuación en curso**, cese de suministros, desmantelamiento de servicios, infraestructuras o instalaciones análogas, demolición total o parcial, desmonte, reconstrucción, reagrupación de parcelas, y cuantas sean necesarias en función del contenido y el alcance de la ilegalidad. Reglamentariamente se concretarán estas medidas. (art. 151.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 183.5. El Ayuntamiento, sin perjuicio de la correspondiente medida de suspensión acordada, dispondrá la inmediata demolición de las actuaciones de urbanización o edificación que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia del interesado, en el plazo máximo de un mes.

556.- ¿Cómo se restablece la legalidad en el caso de parcelaciones urbanísticas?

En el caso de parcelaciones urbanísticas, el restablecimiento de la legalidad se llevará a cabo **mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa**, en la forma y en las condiciones que se determinen reglamentariamente. **Quedarán excluidas de la reagrupación** las parcelas sobre las que **existan edificaciones** para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153. (art. 151.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 183.3. En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma y en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación con las particularidades siguientes:

a) Dicho reconocimiento comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.

b) La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación en el artículo 66 de la presente ley, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

c) Este régimen será también de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 que se encuentren sobre parcelaciones con licencia o título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

557.- ¿Qué plazo hay para notificar la resolución de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística?

El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será de **un año** a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación. (art. 152.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 196. 2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

558 ¿En el caso de actos y usos en ejecución sin licencia urbanística o en contra de esta, cómo ha de actuarse?

Cuando se trate de actos y usos en ejecución, la Administración competente para iniciar el procedimiento **ordenará su inmediata paralización y la interrupción del suministro de los servicios**, incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de urgencia inaplazable, y de forma motivada. Asimismo, se podrán acordar otras **medidas provisionales imprescindibles**, incluido el precinto de las obras, instalaciones o usos, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común. (art. 152.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 181. 1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previas, se realice, ejecute o desarrolle sin dicha aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, la persona titular de la Alcaldía deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos. Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores, incluso con carácter previo al inicio del expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

559.- ¿Qué informes han de emitirse previamente al inicio del procedimiento para restablecer la legalidad territorial y urbanística?

De forma previa al inicio del procedimiento, deberán emitirse los correspondientes **informes técnico y jurídico** sobre la compatibilidad de las actuaciones con la ordenación territorial o urbanística. (art. 152.4)

560.- ¿Cómo se actuará si de la tramitación del procedimiento resulta la total imposibilidad de legalización de las actuaciones?

Cuando de la tramitación del procedimiento resulte la total imposibilidad de legalización de las actuaciones, la resolución que se adopte dispondrá las medidas pertinentes para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística prevista en el artículo anterior y establecerá los plazos en que dichas medidas deben ejecutarse por las personas interesadas. (art. 152.5)

561.- ¿Cómo se actuará si de los informes técnico y jurídico se desprende la posibilidad de legalización?

Si de dichos informes se infiere que las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, **se concederá a los interesados un plazo de dos meses** para que insten la legalización mediante la solicitud del correspondiente título habilitante preceptivo o procedan a ajustar las obras o usos al título otorgado. En el caso de que se inste dicha legalización, el procedimiento de protección de legalidad se suspenderá en los términos establecidos reglamentariamente. (art. 152.6 par. primero)

* Correspondencia con LOUA

Art. 182. 2. Cuando las obras pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, al suspenderse el acto o el uso o, en el supuesto en que uno u otro estuviera terminado, al apreciarse la concurrencia de alguna de las circunstancias señaladas en el apartado anterior, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliables por una sola vez hasta un máximo de otros dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 47. 1. El acuerdo de inicio del procedimiento, previos los informes técnicos y jurídicos de los servicios competentes, habrá de ser notificado al interesado y deberá señalar motivadamente si las obras o usos son compatibles o no con la ordenación vigente o si son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística. En su caso, se advertirá al interesado de la necesidad de reposición de la realidad física alterada de no resultar posible la legalización.

El interesado dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas.

2. Cuando las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliable por una sola vez hasta un máximo de dos meses en atención a la complejidad de la actuación, o proceda a ajustar las obras o usos al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

Si el interesado instare la legalización o, en su caso, ajustare las obras o usos a la licencia u orden de ejecución, se suspenderá la tramitación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística hasta la resolución del procedimiento de legalización previsto en el art. 48.

562.- ¿Qué ocurre si transcurrido el plazo de dos meses no se insta la legalización?

Transcurrido el plazo concedido al efecto sin haberse instado la legalización con la documentación necesaria o sin haberse ajustado las obras o usos al título concedido, **se continuará el procedimiento de restablecimiento**, ordenando las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística. No obstante, la Administración Pública actuante podrá acordar la imposición sucesiva de hasta doce multas coercitivas con una

periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros. (art. 152.6 par. segundo)

* Correspondencia con LOUA

Art. 182.4. Si transcurrido el plazo concedido al efecto no se hubiera procedido aún a instar la legalización, procederá la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, 600 euros. Ello sin perjuicio de lo regulado en el artículo siguiente.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 47.3. Transcurrido el plazo que se establece en el apartado anterior sin haberse ajustado las obras o usos a las condiciones señaladas o sin haberse instado la legalización, la Administración pública actuante procederá a realizar cuantas actuaciones considere necesarias para comprobar la procedencia o no de dicha legalización, y, en consecuencia:

a) Si procediera la legalización, acordará la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de la obra realizada y, en todo caso, como mínimo de 600 euros hasta que se inste la legalización o se ajusten las obras o usos a las condiciones señaladas. Una vez impuesta la duodécima multa coercitiva sin haber instado la legalización, o realizado el ajuste en los términos previstos en la licencia o en la orden de ejecución, se ordenará la reposición de la realidad física alterada a costa del interesado.

563.- ¿Qué ocurre si del procedimiento de legalización se concluye que las obras no son compatibles con la ordenación aplicable?

Si del procedimiento de legalización se concluye que las obras no son compatibles con la ordenación aplicable, **se continuará el procedimiento de restablecimiento**, ordenando las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística. (art. 152.6)

* Correspondencia con LOUA

Art. 183. 5. El Ayuntamiento, sin perjuicio de la correspondiente medida de suspensión acordada, dispondrá la inmediata demolición de las actuaciones de urbanización o edificación que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia del interesado, en el plazo máximo de un mes.

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 47.3. Transcurrido el plazo que se establece en el apartado anterior sin haberse ajustado las obras o usos a las condiciones señaladas o sin haberse instado la legalización, la Administración pública actuante procederá a realizar cuantas actuaciones considere necesarias para comprobar la procedencia o no de dicha legalización, y, en consecuencia:

b) Si no procediera la legalización, se acordará la continuación del procedimiento mediante la reposición de la realidad física alterada de conformidad con el art. 49.

c) Cuando se trate de obras que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, se procederá en la forma prevista en el art. 52.

564.- ¿A quién y en qué forma ha de notificarse el acuerdo de inicio del procedimiento para restablecer la legalidad territorial y urbanística?

La notificación del acuerdo de paralización podrá realizarse, **indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona** que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, se procederá de forma inmediata a la ejecución de las medidas cautelares provisionales adoptadas. (art. 152.3)

* Correspondencia con la LOUA

Art. 186. 1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en esta Ley dará lugar a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de éste.

2. El procedimiento derivado del requerimiento que se practique instando la legalización y, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que hubiera sido incoado, pero de forma coordinada con éste.

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 4. 1. Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.

b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.

c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.

565.- ¿Qué ocurre si no procede la legalización, pero ha transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística?

Si no procede la legalización, pero se comprueba que ha transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística, **así se declarará en la resolución que se dicte,** sin perjuicio de la tramitación del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. Esta declaración del transcurso del plazo también podrá efectuarse a solicitud del interesado. (art. 152.7)

* Correspondencia con LOUA

Art. 182.1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión a que se refiere el artículo anterior, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación o licencia urbanística preceptivas o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del

correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

566.- ¿Cuándo puede instarse la legalización de las actuaciones que resulten compatibles con la ordenación vigente?

La legalización de las actuaciones que resulten compatibles con la ordenación vigente podrá instarse, **en todo momento**, a solicitud del interesado, aunque haya transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística. (art. 152.8)

* Correspondencia con LOUA

Art. 185. 1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación.

567.- ¿Cuándo pueden adoptarse las medidas para restablecer la legalidad territorial y urbanística?

Las medidas, cautelares o definitivas, para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente **mientras los actos o usos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes** a su completa terminación o, si es posterior, desde la aparición de signos externos que permitan conocerlos. Si de un uso se trata, los seis años se contarán desde la aparición de signos externos que permitan conocer su efectiva implantación. (art. 153.1 par. primero)

* Correspondencia con LOUA

Art. 185.1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación.

2. La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a los siguientes actos y usos:

A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de esta ley. La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurran los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos de la letra B).

B) Los que afecten a:

a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, terrenos incluidos en la Zona de Influencia del Litoral, salvo los situados en suelo urbano o suelo urbanizable, o terrenos incluidos en parcelaciones urbanísticas en suelos que tengan la consideración de no urbanizable, con

la salvedad recogida en el apartado A) anterior.

b) Bienes o espacios catalogados.

c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.

568.- ¿Qué plazo hay para adoptar las medidas anteriores en el caso de actos y usos realizados en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial?

Los actos y usos realizados en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial se someterán al **plazo establecido en el apartado anterior**, sin perjuicio de los plazos que dicha legislación establezca para la adopción de medidas de restablecimiento de la realidad física alterada por el órgano sectorial competente. (art. 153.1 par. segundo)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 567*

569.- ¿Las medidas anteriores, cuándo se pueden adoptar en todo momento?

Dispone el art. 153.2 que se exceptúan de la anterior regla, de modo que podrán adoptarse dichas medidas en todo momento, las siguientes actuaciones:

a) Las realizadas sobre **dominio público y servidumbres de protección**.

b) Las realizadas en **suelo rústico preservado con riesgos** ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b).

c) Las realizadas en suelo rústico en zona de **influencia del litoral**.

d) Las que afecten a bienes inscritos en el **Catálogo General** del Patrimonio Histórico de Andalucía.

e) Las que afecten a **zonas verdes y espacios libres**.

f) **Las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo** las que afecten a parcelas sobre las que **existan edificaciones** para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado 1 de este artículo. La excepción anterior, en relación con limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurran los citados requisitos, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en las letras anteriores del presente apartado.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 567*

570.- ¿Cómo se actuará en caso de incumplimiento de las medidas provisionales o definitivas?

En caso de incumplimiento de las medidas provisionales o definitivas, la Administración procederá a la **ejecución forzosa**, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común, por los medios allí previstos, y con los apartados siguientes, incluidas las multas coercitivas, cuyo importe deberá ser destinado a la actividad inspectora. (art. 154.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 184.1. El incumplimiento de las órdenes de reposición de la realidad física a su estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros.

571.- ¿Cómo se actuará en caso de desobediencia a la orden de paralización de obras?

En caso de desobediencia a la orden de paralización de las actuaciones en curso o de cualquier otra medida provisional adoptada, se llevarán nuevamente a efecto, de forma inmediata, por la Administración y se procederá a la imposición, mientras persista el incumplimiento, de sucesivas **multas coercitivas** por periodos mínimos de diez días o cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros. (art. 154.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 181.3. Cuando la orden de suspensión notificada sea desatendida, podrá disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, instalaciones o usos a que se refiere el apartado anterior, siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos de una y otro.

572.- ¿Qué consecuencias tiene el incumplimiento de la resolución que ordene las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística?

La ejecución subsidiaria (art. 154.3)

573.- ¿Pueden imponerse multas coercitivas antes de la ejecución subsidiaria?

El incumplimiento de la resolución que ordene las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la ejecución subsidiaria. No obstante, la Administración **podrá acordar previamente la imposición** sucesiva de hasta doce **multas coercitivas** con una periodicidad mínima de un mes. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del valor de las obras de reposición, con un máximo de diez mil euros y, en todo caso y como mínimo, mil euros. (art. 154.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 181. 4. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

574.- ¿Incurren en responsabilidad las compañías suministradoras que incumplen las órdenes provisionales o definitivas de cesar en el suministro?

Si las compañías prestadoras de los servicios incumplen las órdenes provisionales o definitivas de cesar en el suministro, se les **impondrán sucesivas multas coercitivas** por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros. (art. 154.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 193. 3. En los casos de prestación de servicios que se tipifican como infracción urbanística en el artículo 207.2. a) y b) son responsables las empresas suministradoras y cualquier persona física o jurídica que ejecute materialmente dichos actos a título de dolo, culpa o negligencia graves.

575.- ¿Cuál es el plazo para ejecutar la resolución finalizadora del procedimiento de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística?

El plazo para ejecutar la resolución finalizadora del procedimiento será de **cinco años** desde que termine el periodo de cumplimiento voluntario señalado en la resolución, plazo que **se interrumpirá** por la actuación del obligado tendente a su cumplimiento, por la notificación de actos administrativos para la ejecución forzosa y por las suspensiones del acuerdo adoptadas en vía administrativa o judicial. (art. 154.5)

* Correspondencia con LOUA

Art. 185.1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación.

576.- ¿En caso de imposibilidad de ejecución un acto para restablecer la legalidad territorial y urbanística, qué contenido tendrá el procedimiento?

El procedimiento, que incluirá informe **técnico y jurídico y audiencia a las personas interesadas** tendrá una duración máxima de **tres meses** transcurridos los cuales el silencio administrativo tendrá efectos desestimatorios. Tras su iniciación, la Administración podrá acordar la suspensión de la ejecución. (art. 155.2)

577.- ¿En los casos de imposibilidad material para restablecer la legalidad territorial y urbanística qué medidas se adoptarán?

En los casos de imposibilidad material, se establecerán las **medidas alternativas compensatorias**, correctoras e indemnizatorias tendentes a minimizar los daños que deriven del mantenimiento de la actuación y a asegurar en todo caso que no se obtenga un enriquecimiento ilícito.

La resolución declarará, además, las limitaciones a que queda sujeta la edificación ilegal

subsistente, que serán, en la parte afectada y con las adaptaciones apropiadas, las del artículo 174. (art. 155.3)

578.- ¿En los casos de imposibilidad legal para restablecer la legalidad territorial y urbanística qué medidas se adoptarán?

En los casos en que la imposibilidad legal derive de una innovación de la ordenación, **se podrá declarar la legalización** una vez que se cumplan los deberes y cargas que la ejecución de los nuevos instrumentos de ordenación imponga a los titulares. (art. 155.4)

579.- ¿Son causas de imposibilidad de ejecución de resoluciones administrativas las meras dificultades materiales o técnicas?

Las meras dificultades materiales o técnicas o la existencia de terceros adquirentes de buena fe **no serán causas de imposibilidad** de ejecución de resoluciones administrativas. (art. 155.5)

580.- ¿Cómo ha de actuarse en el caso de otorgar una licencia u otro título habilitante, contrario a la normativa y ordenación territorial o urbanística?

La Administración que haya otorgado una licencia u otro título habilitante, contrario a la normativa y ordenación territorial o urbanística, **declarará su nulidad mediante su revisión de oficio**, siempre que concurran los presupuestos para ello. En el caso de que sea **meramente anulable** podrá proceder a su declaración de lesividad y a su impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa. (art. 156.1)

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 107. 1. Las Administraciones Públicas podrán impugnar ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo los actos favorables para los interesados que sean anulables conforme a lo dispuesto en el artículo 48, previa su declaración de lesividad para el interés público.

2. La declaración de lesividad no podrá adoptarse una vez transcurridos cuatro años desde que se dictó el acto administrativo y exigirá la previa audiencia de cuantos aparezcan como interesados en el mismo, en los términos establecidos por el artículo 82.

Sin perjuicio de su examen como presupuesto procesal de admisibilidad de la acción en el proceso judicial correspondiente, la declaración de lesividad no será susceptible de recurso, si bien podrá notificarse a los interesados a los meros efectos informativos.

3. Transcurrido el plazo de seis meses desde la iniciación del procedimiento sin que se hubiera declarado la lesividad, se producirá la caducidad del mismo.

4. Si el acto proviniera de la Administración General del Estado o de las Comunidades Autónomas, la declaración de lesividad se adoptará por el órgano de cada Administración competente en la materia.

5. Si el acto proviniera de las entidades que integran la Administración Local, la declaración de lesividad se adoptará por el Pleno de la Corporación o, en defecto de éste, por el órgano colegiado superior de la entidad.

581.- ¿Se pueden adoptar medidas provisionales en los procedimientos de revisión de oficio y declaración de lesividad?

Sí. El art. 156.2 establece que en los procedimientos para la revisión de oficio y declaración de lesividad se podrán adoptar las **medidas provisionales imprescindibles**, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común.

582.- ¿En qué supuestos se iniciará el procedimiento para restablecer la legalidad cuando el título habilitante se ha declarado nulo?

La Administración iniciará el procedimiento previsto para restablecer la legalidad en los casos en que el título habilitante sea declarado **nulo en vía administrativa**, con la limitación temporal del ejercicio de acciones para restablecer la legalidad territorial y urbanística **solo en los supuestos incluidos en el artículo 153.1**, a contar desde la completa terminación de la actuación. (art. 156.3)

583.- ¿En qué supuestos se iniciará el procedimiento previsto para restablecer la legalidad en los casos en que el título habilitante sea anulado por sentencia judicial?

Sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, la Administración iniciará, con la limitación temporal del ejercicio de acciones prevista en el artículo 153, a contar desde la completa terminación de la actuación, el procedimiento para restablecer la legalidad en los casos en que el título habilitante sea **anulado por sentencia judicial**, salvo que la resolución judicial se pronuncie sobre la disconformidad material de la actuación con la ordenación territorial y urbanística o concrete las medidas necesarias para restablecer la legalidad. (art. 156.4)

584.- ¿Los actos y disposiciones que se dicten con la finalidad de eludir el cumplimiento de los pronunciamientos judiciales son nulos de pleno derecho?

Sí. Así lo dispone el art. 156.4. Serán nulos de pleno derecho los actos y disposiciones que se dicten con la finalidad de eludir el cumplimiento de los pronunciamientos judiciales, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

585.- ¿Cómo ha de actuarse en el caso de que presentada una declaración responsable o comunicación previa, la Administración entienda que la actuación declarada es contraria a la ordenación territorial o urbanística?

Dispone el art. 157.1 que cuando se haya presentado una declaración responsable o comunicación previa y la Administración entienda que la actuación declarada es contraria a

la ordenación territorial o urbanística, procederá conforme a las siguientes reglas:

a) Previos informes técnico y jurídico, **incoará de oficio procedimiento**, que incluirá al menos audiencia al interesado y cuya resolución deberá notificarse en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de inicio.

b) Si se trata de **actuaciones no iniciadas o en curso**, como medida provisional se ordenará en el acto de incoación la prohibición de iniciarlas o su inmediata paralización, así como, en su caso, la **interrupción de los suministros básicos**. Tales medidas podrán acordarse antes de iniciar el procedimiento, de conformidad con lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común.

c) En la resolución se ordenarán las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

d) En cuanto a plazos y ejecución, serán de aplicación los artículos 153 y 154.

586.- ¿Cómo se actuará si la actuación urbanística se realiza sin la preceptiva declaración responsable o presenta inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales?

Cuando se realice una actuación sin la preceptiva declaración responsable o presentándola con inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, la Administración ordenará su **presentación correcta en diez días** y que, entretanto, **no se inicie la actuación o se cese de inmediato en ella**. Si no se presenta correctamente la declaración en ese plazo o si, a la vista de la presentada, resulta que la actuación es contraria a la ordenación territorial o urbanística, la Administración procederá de acuerdo con el apartado 1 de este artículo. Asimismo, si de antemano cuenta con elementos de juicio suficientes para entender que la actuación es contraria a la ordenación territorial o urbanística, procederá directamente conforme a lo dispuesto en el apartado 1. (art. 157.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 169 bis. 4. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de Procedimiento Administrativo Común, por resolución de la Administración Pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.

b) La no presentación, ante la Administración competente, de la declaración responsable de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimento de lo declarado.

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 589*

587.- ¿Qué se entiende por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales?

Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a **manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración**, contengan falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos

que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial. Si la Administración detecta en la declaración presentada inexactitudes u omisiones no esenciales, pero juzga necesaria su corrección, **requerirá al declarante para que las corrija en diez días**. (art. 157.3)

588.- ¿Qué plazo ha de concederse para corregir las inexactitudes u omisiones no esenciales?

Si la Administración detecta en la declaración presentada inexactitudes u omisiones no esenciales, pero juzga necesaria su corrección, requerirá al declarante para que las **corrija en diez días**. (art. 157.3 par. Segundo)

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 68. 1. Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21.

589.- ¿Qué ocurre si las declaraciones responsables que habilitan la ocupación o utilización de edificaciones o instalaciones incumplen los requisitos necesarios para su uso?

En este caso la Administración deberá adoptar las medidas necesarias para el **cese de la ocupación o utilización**. Si no adopta dichas medidas en el plazo de **seis meses, será responsable de los perjuicios** que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la declaración responsable el importe de tales perjuicios. (art. 157.4)

* Correspondencia con la LOUA

Art. 169 bis.4. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de Procedimiento Administrativo Común, por resolución de la Administración Pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.

b) La no presentación, ante la Administración competente, de la declaración responsable de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimento de lo declarado.

c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto. En este caso, si la

Administración no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 69.4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

590.- ¿Qué ocurre si se presenta una declaración responsable en vez de solicitud de licencia?

Cuando se haya presentado declaración responsable, pese a que se requiera para la actuación declarada licencia u otro título habilitante, la Administración actuará conforme a lo previsto en esta Ley para las actuaciones sin el título habilitante necesario. (art. 157.5)

591.- ¿Tiene la Comunidad Autónoma de Andalucía competencia directa para el restablecimiento de la legalidad urbanística?

La Comunidad Autónoma de Andalucía ostenta competencia directa para el restablecimiento de la legalidad **ante las actuaciones** que vulneren la **ordenación territorial**. (art. 158.1)

* Correspondencia con la LOUA

Artículo 188. Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de protección de la ordenación urbanística.

1. En las actuaciones llevadas a cabo sin licencia u orden de ejecución, la Consejería con competencias en materia de urbanismo, transcurridos diez días desde la formulación del requerimiento al Alcalde para que adopte el pertinente acuerdo municipal sin que se haya procedido a la efectiva suspensión de dichas actuaciones, podrá adoptar las medidas cautelares de suspensión previstas en el artículo 181.1 cuando los actos o los usos correspondientes:

a) Supongan una actividad de ejecución realizada sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.

b) Tengan por objeto una parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

c) Comporten de manera manifiesta y grave una de las afecciones previstas en el artículo 185.2.B) de esta Ley.

2. La Administración que haya adoptado la medida cautelar prevista en el apartado anterior lo pondrá inmediatamente en conocimiento de la otra Administración, que deberá abstenerse de ejercer dicha competencia.

3. Cuando se lleve a cabo alguno de los actos o usos previstos en el apartado 1, la Consejería con competencias en materia de urbanismo, transcurrido sin efecto un mes desde la formulación de requerimiento al Alcalde para la adopción del pertinente acuerdo municipal, podrá adoptar las medidas necesarias para la reparación de la realidad física alterada. Todo ello sin perjuicio de la competencia municipal para la legalización, mediante licencia, de los actos y usos, cuando proceda.

4. El transcurso de los plazos citados en los apartados 1 y 3, sin que sea atendido el correspondiente requerimiento, dará lugar, además, a cuantas responsabilidades civiles, administrativas y penales se deriven legalmente.

592.- ¿Qué actos y usos inciden en la ordenación territorial?

Dispone el art. 158.1 que se entiende que inciden en la ordenación territorial los actos y usos que afecten a:

a) **Suelos rústicos especialmente protegidos** por legislación sectorial.

b) **Suelos rústicos preservados** por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley.

c) **El sistema de asentamientos**, a través de la realización de actos que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.

d) **Equipamientos, espacios libres y servicios** de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras de interés supralocal para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.

e) **Las actuaciones contrarias** a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal.

593.- ¿Tiene el municipio competencias para el restablecimiento de la legalidad urbanística?

El municipio ostenta competencia para el restablecimiento de la legalidad ante actuaciones que vulneren la ordenación urbanística. El ejercicio de dicha potestad se extiende igualmente a las actuaciones a que se hace referencia en el apartado anterior cuando incidan en las competencias municipales sobre restablecimiento de la legalidad urbanística. (art. 158.2)

594.- ¿Puede asumir la Comunidad Autónoma la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística en caso de inactividad del municipio?

Cuando un municipio incurra en inactividad en el ejercicio de las acciones declarativas y ejecutivas para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad ante actuaciones que vulneren la ordenación urbanística, la **Comunidad Autónoma podrá**

asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local, **previo requerimiento** a la Entidad Local y siempre que la actuación afectara a competencias autonómicas. (art. 158.3)

** Ver correspondencia con LOUA pregunta 591*

595.- ¿Qué actuación ha de llevarse a cabo al dictarse el acto o acuerdo en materia de disciplina territorial o urbanística?

La Administración que haya dictado el acto o acuerdo en materia de disciplina territorial o urbanística hará **constar en el Registro de la Propiedad**, en la forma y con los efectos dispuestos en la legislación reguladora de este, el inicio de los procedimientos regulados en este capítulo y las medidas provisionales y definitivas adoptadas, así como las limitaciones de las edificaciones ilegales frente a las que, por el transcurso de los plazos, no quepa acordar su adecuación a la ordenación territorial y urbanística. También deberá **instar la cancelación del correspondiente asiento** cuando el acto administrativo a que se refiera deje de producir efectos. (art. 159.2)

596.- ¿Cómo se repercutirán los gastos ocasionados ante el Registro de la Propiedad?

Los gastos abonados por la Administración competente por tales conceptos **se repercutirán a las personas infractoras en procedimiento separado** del procedimiento de disciplina territorial o urbanística del que traiga causa. En caso de que exista una **pluralidad de personas** responsables, la repercusión se exigirá **solidariamente**. (art. 159.2)

597.- ¿Se pueden adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad en el caso de que intervenga la jurisdicción penal?

Las actuaciones de la jurisdicción penal **no impiden la adopción de las medidas de restablecimiento de la legalidad** previstas en este capítulo, salvo que el Juzgado o Tribunal haya acordado que no se adopten. En tales casos, los plazos para el ejercicio de las potestades administrativas se iniciarán o reanudarán, si se hubieran suspendido, una vez que se notifique la resolución judicial firme a la Administración competente. (art. 159.3)

598.- ¿Qué se entiende por infracciones contra la ordenación territorial y urbanística?

Son las acciones u omisiones que estén **tipificadas y sancionadas** como tales en esta Ley. (art. 160.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 191. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ley.

599.- ¿Cuándo se sancionan las actuaciones constitutivas de ilícito realizadas al amparo de un instrumento de ordenación o acto administrativo?

Cuando sea anulado el instrumento de ordenación o el acto administrativo. (art. 160.3)

600.- ¿Qué medidas se han de adoptar como consecuencia de la acción u omisión tipificada como infracción territorial o urbanística?

Dispone el art. 160.4 que toda acción u omisión tipificada como infracción territorial o urbanística dará lugar a la adopción de las medidas siguientes en los casos y en los términos previstos en esta ley:

a) La **protección de la legalidad territorial y urbanística** mediante el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

b) La **exigencia de la responsabilidad** sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.

c) El **resarcimiento de los daños y la indemnización** de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

d) El **inicio de los procedimientos de suspensión y anulación** de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

* Correspondencia con LOUA

Art. 192. 1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en esta Ley dará lugar a la adopción de las medidas siguientes:

a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.

c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 61. 1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el presente Reglamento dará lugar a la adopción de las medidas siguientes:

a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.

c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo

de quienes sean declarados responsables.

2. En todo caso se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

601.- ¿Cómo se clasifican las infracciones urbanísticas y contra la ordenación del territorio?

Las infracciones urbanísticas y contra la ordenación del territorio se clasifican en leves, graves y muy graves. (art. 161.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 207.1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 78. 1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

602.- ¿Cuáles son las infracciones urbanísticas leves?

Se recogen en el art. 161.1, son:

a) El **incumplimiento** del deber de información y publicidad en las obras sobre la licencia o título habilitante.

b) El **incumplimiento** del deber de disponer en las obras u otras actuaciones con copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable.

c) El **incumplimiento** del deber de sometimiento a las inspecciones periódicas de construcciones.

d) Los **actos de publicidad, comunicación comercial o promoción** por cualquier medio con indicaciones disconformes con la ordenación urbanística o que induzca a error sobre su correcta aplicación.

e) La **prestación de servicios** por las empresas suministradoras sin la acreditación de licencia u otro acto habilitante o de declaración responsable o cuando hubiera transcurrido el plazo establecido para la contratación provisional.

f) La **ejecución de acometidas** de suministros básicos sin autorización.

g) La **realización de actuaciones** tras la presentación de la preceptiva declaración responsable, cuando esta incurra en omisiones, inexactitudes o falsedades no esenciales o sin ajustarse a ella en aspectos no esenciales.

h) El **incumplimiento de los requerimientos** para la presentación de documentos a que se esté obligado en caso de actuaciones o actividades sujetas a declaración responsable.

i) La **expedición por profesionales o entidades colaboradoras** de certificaciones o documentos similares con falsedades u omisiones no sustanciales para su traslado a la Administración.

j) La **venta, alquiler o cesión de uso** por empresas comercializadoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable sin la acreditación de su previa obtención o presentación,

o la falta de conservación de copia de dichos documentos por empresas comercializadoras o instaladoras durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.

* Correspondencia con LOUA

Art. 207. 2. Son infracciones leves:

a) La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando ésta proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar.

b) La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización.

c) La publicidad que se haga de las obras y, en general de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, que contenga indicaciones disconformes con la ordenación urbanística o sea susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las condiciones urbanísticas de las citadas obras, actos o usos del suelo.

d) Las certificaciones emitidas por técnico competente acreditativas de la antigüedad o características de las edificaciones, instalaciones y construcciones que no se ajusten a la realidad física o jurídica.

e) Todas las que, estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas en él de su clasificación como graves.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 78. 2. Son infracciones leves:

a) La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando ésta proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar.

b) Todas las que, estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas en él de su clasificación como graves.

603.- ¿Cuáles son las infracciones urbanísticas graves?

Se tipifican en el art. 161.3, y son:

a) La realización de **actuaciones sin las licencias**, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos, sean o no legalizables.

b) La realización de **actuaciones sin la presentación de la preceptiva declaración responsable** o habiéndola presentado con omisiones, inexactitudes o falsedades esenciales o sin ajustarse en aspectos esenciales a lo en ella manifestado. A estos efectos, se consideran omisiones, inexactitudes o falsedades esenciales las previstas en el artículo 157.3 de esta Ley.

c) La **realización en contra de la ordenación urbanística** de obras de todo género, demoliciones o implantación de instalaciones salvo que tengan la clasificación de muy graves.

d) Los **usos disconformes** con la ordenación urbanística, salvo que esté clasificada como muy grave.

e) La **resistencia, obstrucción, excusa o negativa** a las actuaciones inspectoras. Se

entiende producida esta circunstancia cuando la persona, debidamente notificada al efecto, haya realizado actuaciones tendentes a dilatar, obstaculizar, entorpecer, o impedir las actuaciones inspectoras. Entre otras, constituyen resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las labores inspectoras las siguientes conductas:

1ª. La **negativa infundada** o el retraso injustificado a facilitar cualquier información requerida en relación con el objeto de inspección.

2ª. La **negativa infundada** a identificar en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad a otras personas interesadas que no hayan comparecido.

3ª. La **negativa infundada** a permitir el acceso al personal inspector o a su personal de apoyo al ámbito objeto de inspección.

4ª. La **incomparecencia**, salvo causa justificada, en el lugar y tiempo que se hubiera señalado.

5ª. Las **coacciones** al personal inspector o a su personal de apoyo.

f) El **incumplimiento de los deberes** de conservación de terrenos, urbanizaciones, edificios e instalaciones establecidos en esta ley o de acuerdo con ella.

g) El **incumplimiento de las órdenes de ejecución**, salvo que la infracción esté clasificada como muy grave.

h) La **expedición por profesionales o entidades colaboradoras** de certificaciones o documentos similares con falsedades u omisiones sustanciales para su traslado a la Administración.

i) La **prestación de servicios** por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese.

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

Art. 207.3. Son infracciones graves:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

b) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley o, en virtud de la misma, por dichos instrumentos y los de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves.

c) La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora a que se refieren los arts. 179 y 180 de esta Ley.

d) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 78. 3. Son infracciones graves:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del

subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

b) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por la Ley o, en virtud de la misma, por dichos instrumentos incluidas las Normativas Directoras para la ordenación urbanística, las ordenanzas municipales de edificación y urbanización y los instrumentos de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves. Se consideran instrumentos de gestión y ejecución a estos efectos los proyectos de urbanización, las reparcelaciones, la concesión de la ejecución de los sistemas de expropiación y cooperación y los convenios urbanísticos de gestión.

c) La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora a que se refieren los arts. 179 y 180 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

d) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística.

604.- ¿Cuáles son las infracciones urbanísticas muy graves?

Se tipifican en el art. 161.4, y son:

a) La **segregación, fraccionamiento, división o parcelación** contraria a la ordenación urbanística en cualquier clase y categoría de suelo.

b) La **realización de obras de urbanización**, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos en contra de la ordenación urbanística.

c) Las **actuaciones contrarias a la ordenación urbanística** que afecten a suelos dotacionales públicos, tales como zonas verdes, viales o equipamientos.

d) La **continuación de obras con incumplimiento** de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.

e) El **incumplimiento de las órdenes de ejecución** con peligro para la seguridad o la salud de las personas.

f) La **demolición, destrucción, o alteración de los valores de edificios protegidos** por la ordenación urbanística atendiendo a su valor cultural, así como el incumplimiento de órdenes de ejecución sobre estos cuando conlleve una declaración de ruina urbanística que finalice con la demolición del mismo.

g) Las **actuaciones que perjudiquen los espacios** o bienes preservados por la ordenación urbanística, por la existencia de riesgos o por sus valores naturales o paisajísticos.

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

Art. 207.4. Son infracciones muy graves:

A) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable.

B) Las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.

C) Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:

a) Suelos no urbanizables de especial protección o incluidos en la zona de influencia del litoral.

b) Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones.

c) Bienes o espacios catalogados.

d) Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento, cuyo desarrollo o ejecución se vea imposibilitado.

D) La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de

la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 78.4. Son infracciones muy graves:
A) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable.
B) Las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.
C) Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:
a) Suelos no urbanizables de especial protección o incluidos en la zona de influencia del litoral.
b) Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones.
c) Bienes o espacios catalogados.
d) Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento, cuyo desarrollo o ejecución se vea imposibilitado.
D) La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

605.- ¿Las infracciones contra la ordenación del territorio en qué aspectos han de contravenirlo o incidir?

Según el art. 161.5, tales infracciones han de contravenir o incidir en la ordenación del territorio en los siguientes aspectos:

a) La **ejecución, realización o desarrollo de actuaciones**, actos de transformación, uso del suelo, vuelo o subsuelo, que afecten a suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial o a suelos rústicos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley.

b) Las **actuaciones que afecten al sistema de asentamientos** a través de la realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, por sí mismos o por su situación respecto de otras edificaciones, sean susceptibles de inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.

c) Las **actuaciones y los actos que afecten a equipamientos**, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.

d) Las **actuaciones contrarias a las determinaciones vinculantes** de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal.

606.- ¿Cuáles son las infracciones contra la ordenación del territorio de carácter leve?

Son las tipificadas en el art. 161.6:

a) El **incumplimiento del deber** de contar en las obras u otras actuaciones con copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable.

b) Los **actos de publicidad, comunicación comercial o promoción** por cualquier medio con indicaciones disconformes con la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio, o que induzca a error sobre su correcta aplicación.

c) La **prestación de servicios por las empresas suministradoras** sin la acreditación de licencia u otro acto habilitante o de declaración responsable o cuando hubiera transcurrido el plazo establecido para la contratación provisional.

d) La **ejecución de acometidas** de suministros básicos sin autorización.

e) El **incumplimiento de los requerimientos** para la presentación de documentos a que se esté obligado en caso de actividades sujetas a declaración responsable.

f) La **expedición por profesionales o entidades colaboradoras** de certificaciones o documentos similares con falsedades u omisiones no sustanciales para su traslado a la Administración.

g) La **venta, alquiler o cesión de uso por empresas comercializadoras** de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable sin la acreditación de su previa obtención o presentación, o la falta de conservación de copia de dichos documentos por empresas comercializadoras o instaladoras durante un plazo de seis de años desde la fecha del acto jurídico.

607.- ¿Cuáles son las infracciones contra la ordenación del territorio de carácter grave?

Son las tipificadas en el art. 161.7:

a) La realización de **actuaciones sin las licencias**, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos que contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio.

b) La realización de **actuaciones sin la presentación de la preceptiva declaración responsable** o habiéndola presentado con omisiones, inexactitudes o falsedades esenciales o sin ajustarse en aspectos esenciales a lo en ella manifestado, que contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio.

c) La **realización en contra de la ordenación territorial o urbanística** que incidan en la ordenación del territorio de obras de todo género, demoliciones o implantación de instalaciones salvo que tengan la clasificación de muy graves.

d) Los **usos disconformes** con la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio, salvo que esté clasificada como muy grave.

e) La **resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las actuaciones inspectoras**. Se entiende producida esta circunstancia cuando la persona, debidamente notificada al efecto, haya realizado actuaciones tendentes a dilatar, obstaculizar, entorpecer, o impedir las actuaciones inspectoras. Entre otras, constituyen resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las labores inspectoras las siguientes conductas:

1.ª La **negativa infundada** o el retraso injustificado a facilitar cualquier información requerida en relación con el objeto de inspección.

2.ª La **negativa infundada** a identificar en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad a otras personas interesadas que no hayan comparecido.

3.ª La **negativa infundada** a permitir el acceso al personal inspector o a su personal de apoyo al ámbito objeto de inspección.

4.ª La **incomparecencia**, salvo causa justificada, en el lugar y tiempo que se hubiera señalado.

5.ª Las **coacciones** al personal inspector o a su personal de apoyo.

f) La **expedición por profesionales** o entidades colaboradoras de certificaciones o documentos similares con falsedades u omisiones sustancial para su traslado a la Administración.

g) La **prestación de servicios** por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese.

608.- ¿Cuáles son las infracciones contra la ordenación del territorio de carácter muy grave?

Son las tipificadas en el art. 161.8:

a) La **segregación, fraccionamiento, división o parcelación** contraria a la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio en suelo rústico.

b) La **realización de obras de infraestructuras**, servicios y otras de urbanización, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos en contra de la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio.

c) Las **actuaciones contrarias a la ordenación territorial o urbanística** que incidan en la ordenación del territorio que afecten a equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras de interés supralocal para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.

d) La **continuación de obras** con incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.

e) La **demolición, destrucción, o alteración** de los valores de edificios protegidos por la ordenación territorial.

f) Las **actuaciones que perjudiquen los espacios o bienes** preservados por la ordenación territorial, por la existencia de riesgos o por sus valores naturales o paisajísticos.

609.- ¿Cómo se sancionan las infracciones urbanísticas y contra la ordenación del territorio?

El art. 162.1 dispone que las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Las **leves**, con multa de **600 a 2.999 euros**.

b) Las **graves**, con multa de **3.000 a 29.999 euros**, salvo que el valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el setenta y cinco por ciento de los valores referidos.

c) Las **muy graves**, con multa de **30.000 a 120.000 euros**, salvo que el importe del valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el ciento cincuenta por ciento de dichos valores.

* Correspondencia con LOUA

Art. 208. 1. Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en el Capítulo III de este mismo Título o, cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, la establecida en el apartado 3 de este artículo para los tipos básicos descritos en el art. 207 según la clase de infracción de que se trate, teniendo en cuenta, en ambos casos, las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones.

2. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe.

3. Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior y salvo que la infracción constituya uno de los tipos específicos del Capítulo III de este Título, las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.

b) Infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.

c) Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 79. 1. Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en el Capítulo III del Título VII de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, la establecida en el art. 208.3 de la citada Ley y de este artículo para los tipos básicos descritos en el art. 207 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el artículo anterior, según la clase de infracción de que se trate, teniendo en cuenta, en ambos casos, las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones.

2. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe.

3. Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior y salvo que la infracción constituya uno de los tipos específicos que contempla el Capítulo III del Título VII de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.

b) Infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.

c) Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.

610.- ¿En el caso de que solo una parte de la actuación sea ilegal, como se aplicará la sanción?

Cuando sólo una parte de la actuación sea ilegal, el porcentaje **se aplicará sobre el valor de esa parte**. Para determinar el **valor de las obras** se atenderá a las ejecutadas. Para el **valor de los terrenos** se atenderá al que pudieran tener en venta los afectados u otros similares. (art. 162.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 208. 2. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 81., Para la determinación del valor de las obras ejecutadas, a fin de concretar la sanción aplicable a las infracciones en materia de ejecución, sin perjuicio de dispuesto en los tipos de infracciones específicas contempladas en el Capítulo III del Título VII de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se atenderá a las siguientes reglas:

a) El valor de las obras ejecutadas se calculará en función del valor en venta de lo realizado y se justificará mediante las pruebas e informes que correspondan en el procedimiento sancionador debiendo optarse, en caso de duda, por los valores más bajos recogidos en tales pruebas e informes.

b) La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación realizada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales y tributos.

611.- ¿Por la comisión de infracciones leves, se impondrá además de multas, sanciones accesorias?

No. Únicamente en el caso de infracciones graves y muy graves. (art. 163.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 209.1. La comisión de infracciones urbanísticas graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias…

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 82.1. La comisión de infracciones urbanísticas graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

a) Prohibición de contratar obras con la Administración pública correspondiente.

b) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras

medidas de fomento de los actos que, conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, precisen de licencias, aprobaciones o autorizaciones, u órdenes de ejecución, según la índole del acto con motivo de la cual haya sido cometida la infracción.

c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas formuladas por propietarios o terceros.

2. Las sanciones a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves, y de cuatro años en las muy graves, sin perjuicio de lo regulado en el art. 183 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. No obstante, tales sanciones quedarán sin efecto si, antes de que transcurran los plazos previstos para las mismas, los infractores proceden voluntariamente a reponer la realidad física o jurídica alterada, o bien acceden a la legalización de la construcción o uso.

612.- ¿Qué sanciones accesorias se pueden imponer por la comisión de infracciones graves y muy graves?

Además de multas, se pueden imponer las siguientes sanciones accesorias (art. 163.1)

a) **Prohibición de contratar** con la Administración Pública correspondiente.

b) **Inhabilitación** para ser beneficiario de medidas de fomento de actuaciones de urbanización o edificación.

c) **Prohibición de ejercicio** del derecho de iniciativa para las actuaciones de transformación urbanística o para la atribución de la actividad de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a estas, formuladas por persona propietarias o terceros.

a) La **revocación de la habilitación** y consiguiente supresión de la inscripción del registro de la entidad urbanística certificadora.

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

Art. 209. 1. La comisión de infracciones urbanísticas graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

a) Prohibición de contratar obras con la Administración Pública correspondiente.

b) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos que, conforme a esta Ley, precisen de licencias, aprobaciones o autorizaciones, u órdenes de ejecución, según la índole del acto con motivo de la cual haya sido cometida la infracción.

c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas formuladas por propietarios o terceros.

* Normas a tener en cuenta

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 83. 1. El órgano competente para resolver el procedimiento sancionador podrá acordar la imposición, además de la sanción principal, de medidas sancionadoras accesorias.

2. La imposición de medidas sancionadoras accesorias deberá respetar el principio de proporcionalidad y ser debidamente motivada en la resolución.

3. Será procedente la imposición de las citadas medidas accesorias cuando la gravedad de los

hechos constitutivos de la infracción y sus circunstancias concurrentes lo justifiquen.

4. Cuando las infracciones sean muy graves, la duración mínima de las medidas sancionadoras accesorias será de dos años y cuando las infracciones sean graves, la duración mínima de las mismas será de seis meses. Serán de aplicación para la determinación del tiempo de duración de las medidas accesorias las reglas previstas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el presente Reglamento para la graduación de las sanciones en función de la existencia de circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas.

5. Cuando se impongan las medidas accesorias previstas consistentes en la prohibición de contratar obras con la Administración pública correspondiente o la inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento, la resolución sancionadora, una vez adquirida firmeza, debe comunicarse, en su caso, al órgano consultivo en materia de contratación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a los efectos de lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público, así como a la Consejería competente en materia de economía y hacienda.

6. La prohibición para contratar y la inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones sólo podrán tener alcance supramunicipal en los supuestos de infracciones que afecten a los ámbitos y supuestos identificados en el art. 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la Comunidad Autónoma haya ejercitado la competencia para conocer del procedimiento sancionador de forma subsidiaria.

613.- ¿Qué duración tienen las sanciones accesorias?

Dos años en las infracciones graves y cuatro años en las muy graves. (art. 163.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 209. 2. Las sanciones a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves, y de cuatro años en las muy graves, sin perjuicio de lo regulado en el art. 183.

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta anterior.*

614.- ¿Qué circunstancias han de tenerse en cuenta para graduar la cuantía de las sanciones?

Para graduar la cuantía de las sanciones se atenderá a la concurrencia de las **circunstancias atenuantes y agravantes** previstas en esta ley, sin perjuicio de su desarrollo reglamentario. La concreción de la sanción deberá quedar debidamente justificada en la resolución. (art. 164.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 203. Cuando en el procedimiento se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante de las recogidas en los dos artículos siguientes, la multa deberá imponerse por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente escala, respectivamente, fijándose la misma en función de la ponderación de la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción. Las mismas reglas se observarán, según los casos, cuando concurra alguna o algunas de las circunstancias mixtas establecidas en el art. 206 de esta Ley.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 80. Las reglas específicas establecidas en los arts. 216, 217 y 221 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se aplicarán una vez se haya procedido a la graduación de la sanción aplicable conforme a las reglas generales establecidas en los arts. 203 y 208 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el apartado segundo del artículo anterior, sin perjuicio de que deba, en su caso, incrementarse el importe de la sanción hasta alcanzar la cuantía del beneficio obtenido por la persona infractora, conforme a lo dispuesto en el art. 72 del presente Reglamento.

615.- ¿En el caso de no existir circunstancias atenuantes o agravantes, qué sanción se impondrá?

Se impondrá la sanción en su grado medio. (art. 164.2)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 74. 1. En la graduación de las sanciones se observarán, de conformidad con lo establecido en el precepto anterior, las siguientes reglas:

b) Si no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes, el órgano sancionador impondrá la sanción en la cuantía máxima de la mitad inferior.

616.- ¿Si se aprecia alguna circunstancia agravante o atenuante, qué sanción se impondrá?

Cuando se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la sanción se impondrá por una cuantía de la **mitad superior o inferior de la correspondiente extensión legal**, respectivamente, fijándose la misma en función de la ponderación de los criterios establecidos en la normativa de régimen jurídico del Sector Público, junto a la gravedad de la actuación, la cuantía económica de la misma, los valores a proteger, o el beneficio obtenido por sus responsables. (art. 164.2)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 614.*

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 74. 1. En la graduación de las sanciones se observarán, de conformidad con lo establecido en el precepto anterior, las siguientes reglas:

c) Si concurren tanto circunstancias atenuantes como agravantes, el órgano sancionador las valorará conjuntamente, imponiendo la sanción dentro de los límites máximo y mínimo que correspondan según la gravedad de la infracción.

617.- ¿Si concurren tanto circunstancias atenuantes como agravantes, qué sanción se impondrá?

Cuando concurriesen tanto circunstancias atenuantes como agravantes, **se valorarán conjuntamente** para graduar adecuadamente la sanción a imponer, atendiendo a la trascendencia de unas y otras. (art. 164.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 206. Son circunstancias que, según en cada caso concreto, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento de la normativa legal y de las reglas técnicas de obligatoria observancia por razón del oficio, profesión o actividad habitual.

b) El beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, la realización de ésta sin consideración al posible beneficio económico.

618.- ¿Cuáles son las circunstancias agravantes de las sanciones?

Se recogen en el art. 164.3, y son:

a) **Prevalerse**, para la comisión de la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público.

b) El **empleo de violencia** o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargados del cumplimiento de la legalidad, o de mediación de soborno, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

c) **La manipulación** de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

d) El **aprovechamiento** en beneficio propio de una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados.

e) La **comisión de la infracción** por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en el último año.

f) La **iniciación de los actos sin orden escrita** del técnico titulado director y las modificaciones en su ejecución sin instrucciones expresas de dicho técnico.

g) La **persistencia en las obras**, actuaciones o usos tras la advertencia del inspector.

h) La **falta de colaboración** de la persona responsable impidiendo o dificultando las labores de inspección.

* Correspondencia con LOUA

Art. 204. Son circunstancias agravantes:

a) Prevalerse, para la comisión de la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la misma haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) El empleo de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público

encargados del cumplimiento de la legalidad, o mediación de soborno, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

c) La manipulación de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

d) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados.

e) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en los últimos cuatro años.

f) La iniciación de los actos sin orden escrita del técnico titulado director y las modificaciones en su ejecución sin instrucciones expresas de dicho técnico.

g) La persistencia en las obras, actuaciones o usos tras la advertencia del inspector, de acuerdo con lo establecido en el art. 180.1.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 75. Son circunstancias agravantes:

a) Prevalerse, para la comisión de la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la misma haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) El empleo de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargados del cumplimiento de la legalidad, o mediación de soborno, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

c) La manipulación de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

d) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados.

e) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en los últimos cuatro años.

f) La iniciación de los actos sin orden escrita del técnico titulado director y las modificaciones en su ejecución sin instrucciones expresas de dicho técnico.

g) La persistencia en las obras, actuaciones o usos tras la advertencia del inspector, de acuerdo con lo establecido en el art. 180.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

619.- ¿Cuáles son las circunstancias atenuantes de las sanciones?

Se recogen en el art. 164.4, y son:

a) **Facilitar** las labores de inspección.

b) La **paralización** de las obras o el cese en la actuación o uso, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del personal inspector.

c) La **ausencia de intención** de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados.

d) La **reparación voluntaria** y espontánea del daño causado.

* Correspondencia con LOUA

Art. 205. Son circunstancias atenuantes:

a) La ausencia de intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados.

b) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado.

c) La paralización de las obras o el cese en la actividad o uso, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del inspector de acuerdo con lo establecido en el art. 180.1 de esta Ley.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 76. Son circunstancias atenuantes:

a) La ausencia de intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados.

b) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado.

c) La paralización de las obras o el cese en los actos de instalación, construcción o edificación o uso del suelo, vuelo, subsuelo, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del inspector de acuerdo con lo establecido en el art. 180.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

620.- ¿Puede acordarse el decomiso de las ganancias provenientes de la infracción urbanística? ¿A quién corresponde? ¿Qué requisitos han de cumplirse?

El art. 165.1 dispone al efecto que el **órgano sancionador** podrá acordar en su caso el decomiso de las ganancias provenientes de la infracción cuando las multas y el restablecimiento de la legalidad no las eliminan suficientemente, debiendo cumplirse los siguientes **requisitos**:

a) Que **haya recaído**, en ambos procedimientos, resolución definitiva en vía administrativa.

b) Su adopción sea **motivada**.

c) Se acredite la situación **patrimonial ilícita**.

d) Se conceda **audiencia** a todos los interesados.

621.- ¿Puede exigirse el decomiso en caso de muerte o extinción del responsable de la infracción?

En caso de muerte o extinción del responsable, se exigirá el decomiso **a los sucesores** o a quienes se hayan beneficiado de las ganancias. (art. 165.2)

622.- ¿Quiénes son los responsables de las infracciones urbanísticas y contra la ordenación del territorio?

Son responsables de las infracciones de esta ley las **personas físicas y jurídicas**, así como en su caso las **entidades sin personalidad** a que se refiere la normativa de régimen jurídico del sector público, que realicen la conducta tipificada a título de dolo o culpa. (art. 166.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 193. Son responsables de las infracciones urbanísticas a todos los efectos:

1. En los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

a) Los propietarios, promotores, constructores, según se definen en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, urbanizadores y cuantas otras personas tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como los técnicos titulados directores de los mismos, los redactores de los proyectos así como las empresas publicitarias que utilicen cualquier medio de comunicación, incluidos los que utilicen las nuevas tecnologías, cuando concurran dolo, culpa o negligencia graves.

b) Los titulares o miembros de los órganos administrativos y los funcionarios públicos que, por acción u omisión, hayan contribuido directamente a la producción de la infracción.

2. En los actos a que se refiere el apartado anterior ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística:

a) El titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las licencias o aprobaciones sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción, los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de dichas licencias o aprobaciones en idénticas condiciones y el Secretario que en su informe no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como los funcionarios facultativos que hayan informado favorablemente las licencias o aprobaciones.

b) Las personas enumeradas en el apartado 1 de este artículo en caso de dolo, culpa o negligencia grave.

3. En los casos de prestación de servicios que se tipifican como infracción urbanística en el artículo 207.2. a) y b) son responsables las empresas suministradoras y cualquier persona física o jurídica que ejecute materialmente dichos actos a título de dolo, culpa o negligencia graves.

4. Las personas jurídicas son responsables de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y, en su caso, asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

No obstante, no podrá imponerse sanción a las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las responsabilidades en que hayan podido incurrir las personas físicas que actúen por ellas y de la exigencia de indemnización de daños y perjuicios, así como de la restitución de la realidad física alterada y del beneficio ilícito obtenido.

De la obligación de pago de las multas y del beneficio ilícito obtenido impuesta a las personas jurídicas en virtud de lo establecido en esta Ley son responsables subsidiarios:

a) Los gestores o administradores cuya conducta haya sido determinante de que la persona jurídica incurriera en la infracción.

b) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción.

5. También podrán ser sancionadas las entidades y uniones sin personalidad jurídica, tales como comunidades de bienes o herencias yacentes, cuando la infracción consista en la transgresión de deberes o de prohibiciones cuyo cumplimiento les corresponda.

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Art. 28.1. Sólo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa las personas físicas y jurídicas, así como, cuando una Ley les reconozca capacidad de obrar, los grupos de afectados, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios independientes o

autónomos, que resulten responsables de los mismos a título de dolo o culpa.

**** JURISPRUDENCIA***

STSJA (MALAGA) 30/9/2016.- Rec. 1659/2013.- LA LEY 232580/2016.- En todo procedimiento administrativo **el ciudadano no puede ser considerado responsable de una infracción administrativa, sin que exista pruebas en cuanto a su culpabilidad, de modo que es la Administración la que debe probar si los hechos son imputables al presunto culpable y ha de realizar una prueba de cargo suficiente, no gozando de ninguna facultad discrecional en la evaluación y valoración de las pruebas**. Por lo tanto, es preciso que la Administración practique las suficientes pruebas de cargo; de forma que **cualquier insuficiencia en el resultado de las pruebas practicadas, debe traducirse en un pronunciamiento revocatorio**. Y es lo que ocurre en caso de autos; tal como hemos expuesto, la responsabilidad por infracción urbanística está delimitada en el artículo 193 de la Ley Andalucía 7/2002 de 17 diciembre 2002 (LA LEY 61/2003), que concretamente en su apartado primero, letra a), señala que se considera responsables "las personas tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos".

623.- ¿Quién será sancionando en el caso de que se ejecuten obras e instalaciones sin el preceptivo título habilitante o sin haber presentado la declaración responsable o vulnerando sus términos?

En caso de obras e instalaciones sin el preceptivo título habilitante o sin haber presentado la declaración responsable o vulnerando sus términos, serán sancionados **el promotor, el empresario, el constructor** que ejecute las obras y el técnico que las dirija. Se presumirá promotor la persona propietaria del suelo o del edificio, salvo prueba en contrario. (art. 166.2)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

624.- ¿Quién será sancionado en el caso de realizar parcelaciones sin título habilitante?

En caso de parcelaciones sin título habilitante serán sancionados, además de **la persona propietaria inicial** de los terrenos, quienes, en el ejercicio de sus profesiones, **cooperen** con un acto sin el cual no se habría efectuado, así como los **adquirentes**, en proporción a la asignación de uso, cuota o participación adquirida. (art. 166.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 622*

625.- ¿Quiénes serán responsables en el caso de los actos ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística?

El art. 166.4 dispone que en los actos ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística, serán responsables:

a) El **titular del órgano administrativo unipersonal** que haya otorgado las licencias o aprobaciones sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción, los **miembros de los órganos colegiados** que

hayan votado a favor de dichas licencias o aprobaciones en idénticas condiciones **y el Secretario** que en su informe no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como los **funcionarios facultativos** que hayan informado favorablemente las licencias o aprobaciones, cuando concurran dolo, culpa o negligencia graves.

b) Los **sujetos enumerados** en el apartado 1 de este artículo que realicen materialmente la conducta tipificada con dolo, culpa o negligencia grave.

A efectos de la exigencia de la responsabilidad a los titulares y miembros de órganos administrativos y empleados públicos, la determinación del tipo de infracción y de la cuantía de la sanción será la que para cada caso se prevea en este título.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 622*

626.- ¿Qué carácter tienen las sanciones a los distintos responsables de una misma infracción?

Las sanciones a los distintos responsables de una misma infracción tendrán **carácter independiente**, aunque se declararen en un único procedimiento, pero cuando una misma infracción se haya realizado por varias personas conjuntamente, **responderán de forma solidaria** de las sanciones que se impongan, salvo que la sanción pecuniaria **se pudiera individualizar** en la resolución en función del grado de participación de cada responsable. (art. 166.5)

* Correspondencia con LOUA

Art. 200. Las multas que se impongan a los distintos responsables de una misma infracción urbanística tienen entre sí carácter independiente.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 70. Las multas que se impongan a los distintos responsables de una misma infracción urbanística tienen entre sí carácter independiente.

Si los títulos de responsabilidad concurren en una misma persona, se impondrá una sola multa.

627.- ¿Quiénes son responsables del impago de las multas impuestas a personas jurídicas o entes sin personalidad?

En caso de impago de las multas impuestas a personas jurídicas o entes sin personalidad, serán responsables solidarios cada uno de sus **administradores de hecho o de derecho**. (art. 166.6)

* Correspondencia con LOUA

Art. 194. 3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les

hubiera adjudicado, del pago de la sanción o en su caso del coste de la reposición de la realidad física alterada.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 64.3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción o en su caso del coste de la reposición de la realidad física alterada.

628.- ¿Cómo serán sancionadas las personas a que se refiere el art. 31 del Código Penal?

Las personas a que se refiere el artículo 31 del Código Penal sólo serán sancionadas **con multa** y únicamente cuando cometan la acción típica con ocasión de sus actividades empresariales en concurrencia en el mercado sin naturaleza de servicio público. (art. 166.7)

* No hay correspondencia con la LOUA

*** Normas a tener en cuenta**

Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal

Art. 31. El que actúe como administrador de hecho o de derecho de una persona jurídica, o en nombre o representación legal o voluntaria de otro, responderá personalmente, aunque no concurran en él las condiciones, cualidades o relaciones que la correspondiente figura de delito requiera para poder ser sujeto activo del mismo, si tales circunstancias se dan en la entidad o persona en cuyo nombre o representación obre.

629. ¿Qué ocurre si las acciones contrarias a la LISTA la comenten profesionales sujetos a normas deontológicas?

Ante indicios de acciones contrarias a lo dispuesto en esta Ley, realizadas en el ejercicio de sus funciones por personas sometidas a normas deontológicas, la Administración las pondrá **en conocimiento de los órganos competentes** para imponer correcciones disciplinarias, sin perjuicio, en su caso, de las sanciones aquí previstas. (art. 166.8)

* No hay correspondencia con la LOUA

630.- ¿Cuándo no puede imponerse al mismo sujeto pena y sanción por infracción urbanística?

A tenor de lo dispuesto en el art. 167.1 no cabrá imponer al mismo sujeto pena y sanción ni varias sanciones administrativas **si hay identidad de hecho y fundamento.**

Tampoco cuando uno de los **ilícitos sea medio imprescindible para cometer el otro** o derive necesariamente de él o cuando el más amplio o complejo absorba a los consumidos

en aquel, en los que se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida.

* Correspondencia con LOUA

Art. 201. 1. Al responsable de dos o más infracciones tipificadas en esta Ley se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas.

2. Las sanciones de esta Ley no impedirán la imposición de las previstas en otras Leyes por infracciones concurrentes, salvo que esas Leyes dispongan otra cosa.

3. No obstante, se moderará la extensión de las sanciones, dentro del margen previsto para cada infracción por la Ley, para que el conjunto de las procedentes, de conformidad con los apartados anteriores, sea proporcionado a la real gravedad de la conducta del infractor y a su culpabilidad.

4. No se aplicará lo dispuesto en el apartado primero de este artículo a quien, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión, realice una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo precepto o preceptos de igual o semejante naturaleza de esta Ley. Estos casos se sancionarán, como infracción continuada, con la sanción prevista para la infracción más grave, que se impondrá en su mitad superior.

5. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes cuando un solo hecho constituya dos o más infracciones, una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras. En estos casos se impondrá la sanción prevista para la infracción más grave en su mitad superior, sin que pueda exceder de la que represente la suma de las que correspondiera aplicar si las infracciones se sancionaran separadamente. Cuando en aplicación de este criterio la sanción exceda de este límite, se sancionaran de forma separada las infracciones.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 71. 1. Al responsable de dos o más infracciones tipificadas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas.

2. Las sanciones establecidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no impedirán la imposición de las previstas en otras Leyes por infracciones concurrentes, salvo que esas Leyes dispongan otra cosa.

3. No obstante, se moderará la extensión de las sanciones, dentro del margen previsto para cada infracción por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para que el conjunto de las procedentes, de conformidad con los apartados anteriores, sea proporcionado a la real gravedad de la conducta del infractor y a su culpabilidad.

4. No se aplicará lo dispuesto en el apartado primero cuando se realice una pluralidad de acciones u omisiones, cada una de ellas constitutiva de un mismo tipo de infracción urbanística, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión. Estos casos se sancionarán, como infracción continuada, con la sanción prevista para la infracción más grave, de las que correspondan a las diversas infracciones urbanísticas que se impondrá en su mitad superior.

5. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes cuando una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras.

En estos casos se impondrá la sanción prevista para la infracción más grave en su mitad superior, sin que pueda exceder de la que represente la suma de las que correspondiera aplicar si las infracciones se sancionaran separadamente.

Cuando en aplicación de este criterio la sanción exceda de este límite, se sancionaran de forma separada las infracciones.

631.- ¿Qué sanciones se impondrán al responsable de dos o más infracciones urbanísticas?

A quien, por uno o más actos, sea responsable de dos o más infracciones de esta Ley, **se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas**. No obstante, **podrá moderarse** la extensión de las sanciones, dentro del margen previsto para cada infracción concurrente, a fin de que las resultantes sean proporcionadas a la real gravedad de la conducta apreciada en su conjunto. (art. 167.2)

* *Ver correspondencia con la pregunta 630*

632.- ¿En qué casos puede aplicarse la acumulación de sanciones?

Dispone el art. 167.3, que la acumulación de sanciones prevista en el apartado 2 podrá aplicarse, entre otros casos, en aquellos en que concurran **infracciones por la vulneración material** de la ordenación territorial o urbanística con las cometidas por:

a) **Haber actuado** sin el acto administrativo preceptivo o sin presentar declaración responsable correcta.

b) **Incumplir** las medidas adoptadas en procedimiento de restablecimiento de la legalidad u órdenes de ejecución.

c) **Obstruir** la inspección.

* Correspondencia con LOUA

Art. 201. 1. Al responsable de dos o más infracciones tipificadas en esta Ley se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas.

2. Las sanciones de esta Ley no impedirán la imposición de las previstas en otras Leyes por infracciones concurrentes, salvo que esas Leyes dispongan otra cosa.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 71. 1. Al responsable de dos o más infracciones tipificadas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas.

633.- ¿Qué sanción se impondrá en el caso de infracciones continuadas?

En caso de infracciones continuadas, se impondrá **una única sanción**, que se determinará teniendo en cuenta el perjuicio causado y el valor de las obras o del terreno o de lo destruido en todas ellas. (art. 167.4)

* Correspondencia con LOUA

Art. 201. 5. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes cuando un solo hecho constituya dos o más infracciones, una

de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras. En estos casos se impondrá la sanción prevista para la infracción más grave en su mitad superior, sin que pueda exceder de la que represente la suma de las que correspondiera aplicar si las infracciones se sancionaran separadamente. Cuando en aplicación de este criterio la sanción exceda de este límite, se sancionaran de forma separada las infracciones.

634.- ¿Se extingue en caso de muerte de la persona física su responsabilidad sancionadora?

La muerte de la persona física extingue su responsabilidad sancionadora **sin perjuicio del restablecimiento de la legalidad,** de las obligaciones indemnizatorias y del decomiso de las ganancias provenientes de la infracción. (art. 168.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 194. 1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de que la Administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan y de que, en su caso, exija de los herederos o de quien se haya beneficiado o lucrado con la infracción el beneficio ilícito obtenido de su comisión.

* Normas a tener en cuenta

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 64. 1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sin perjuicio de que la Administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan y de que, en su caso, exija de los sucesores mortis causa, o de quien se haya beneficiado o lucrado con la infracción el beneficio ilícito obtenido de su comisión.

635.- ¿Quién responde ante la extinción de la persona jurídica antes de ser sancionada?

Si la persona jurídica responsable se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán responsables **las personas físicas** que, actuando por ella, **hicieron posible su comisión**. (art. 168.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 194.2. Si la persona jurídica autora de una infracción prevista en esta Ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, desde sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 64. 2. Si la persona jurídica autora de una infracción prevista en la citada Ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, desde sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

636.- ¿Quién responde si la persona jurídica ya sancionada se extinguiera?

Si la persona jurídica ya sancionada se extinguiera y la multa no se satisficiera en liquidación, serán **responsables solidarios** de su pago las personas a las que se refiere el apartado 2 y **los socios o partícipes** en el capital, hasta el límite de la cuota que se les hubiera adjudicado. (art. 168.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 194. 3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción o en su caso del coste de la reposición de la realidad física alterada.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 64. 3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción o en su caso del coste de la reposición de la realidad física alterada.

637.- ¿Cuándo prescriben las infracciones urbanísticas?

Las infracciones graves y muy graves prescriben a los **cuatro años** y las leves al **año**. En cuanto al inicio de tales plazos y su interrupción, será de aplicación lo dispuesto en la normativa de régimen jurídico del sector público. Asimismo, **se interrumpirá el plazo** durante la instrucción de causa penal y las actuaciones del Ministerio Fiscal, con conocimiento del imputado y se reiniciará con la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento de la autoridad judicial. En caso de infracciones con licencia u otro título el plazo de prescripción empezará a computarse desde el momento de la **anulación del título habilitante**.

Cuando la infracción no presente signos externos el día inicial se retrasará a aquel en que **aparezcan tales signos**. (art. 169.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 211. 1. Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. Ello sin perjuicio de lo regulado en el art. 185 para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

- Art. 30. 1. Las infracciones y sanciones prescribirán según lo dispuesto en las leyes que las establezcan. Si éstas no fijan plazos de prescripción, las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses; las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.

- 2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora.

- Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

- 3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

- Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

- En el caso de desestimación presunta del recurso de alzada interpuesto contra la resolución por la que se impone la sanción, el plazo de prescripción de la sanción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo legalmente previsto para la resolución de dicho recurso.

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 85. 1. Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. Ello sin perjuicio de lo regulado en el art. 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

638.- ¿Cuándo prescriben las sanciones por infracciones urbanísticas?

Dispone el art. 169.2 que las sanciones por infracciones graves y muy graves prescriben a los **tres años** y por infracciones leves **al año**. En cuanto al **inicio de tales plazos y su interrupción**, será de aplicación lo establecido en la normativa de régimen jurídico del sector público, con las siguientes reglas adicionales:

a) Acordada la suspensión de la sanción por resolución judicial o por anuncio de recurso contencioso-administrativo, el plazo se reiniciará cuando recaiga el pronunciamiento de la autoridad judicial.

b) Lo dispuesto en la normativa de régimen jurídico del sector público para la desestimación presunta del recurso de alzada será de aplicación también al recurso de reposición.

* Correspondencia con LOUA

Art. 211. 2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por faltas leves al año.

*** Normas a tener en cuenta**

- Véase normas a tener en cuenta pregunta anterior.

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 85.2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por faltas leves al año.

639.- ¿Durante qué plazo se tramitará el procedimiento sancionador?

El procedimiento sancionador se tramitará en el plazo máximo de **un año** a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación, conforme a lo establecido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y en la de régimen jurídico del sector público y el desarrollo reglamentario de esta Ley. (art. 170.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 196.1. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación del Procedimiento Administrativo Común.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 66. 1. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación del procedimiento administrativo común.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación, sin que a estos efectos se computen las dilaciones o suspensiones del procedimiento que sean imputables al presunto infractor.

3. La potestad disciplinaria se ejercerá observando el procedimiento establecido en la legislación reguladora de la función pública.

4. A efectos de la exigencia de la responsabilidad disciplinaria de los titulares y miembros de órganos administrativos y funcionarios públicos, la determinación del tipo de infracción y de la cuantía de la sanción será la que para cada caso se prevea en este título.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 63.1. Los procedimientos de naturaleza sancionadora se iniciarán siempre de oficio por acuerdo del órgano competente y establecerán la debida separación entre la fase instructora y la

sancionadora, que se encomendará a órganos distintos.

Se considerará que un órgano es competente para iniciar el procedimiento cuando así lo determinen las normas reguladoras del mismo.

2. En ningún caso se podrá imponer una sanción sin que se haya tramitado el oportuno procedimiento.

3. No se podrán iniciar nuevos procedimientos de carácter sancionador por hechos o conductas tipificadas como infracciones en cuya comisión el infractor persista de forma continuada, en tanto no haya recaído una primera resolución sancionadora, con carácter ejecutivo.

Art. 64.1. El acuerdo de iniciación se comunicará al instructor del procedimiento, con traslado de cuantas actuaciones existan al respecto, y se notificará a los interesados, entendiendo en todo caso por tal al inculpado.

Asimismo, la incoación se comunicará al denunciante cuando las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean.

2. El acuerdo de iniciación deberá contener al menos:

a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.

b) Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.

c) Identificación del instructor y, en su caso, Secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.

d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.

e) Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que se puedan adoptar durante el mismo de conformidad con el artículo 56.

f) Indicación del derecho a formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

3. Excepcionalmente, cuando en el momento de dictar el acuerdo de iniciación no existan elementos suficientes para la calificación inicial de los hechos que motivan la incoación del procedimiento, la citada calificación podrá realizarse en una fase posterior mediante la elaboración de un Pliego de cargos, que deberá ser notificado a los interesados.

640.- ¿Qué ocurre en el caso de que los hechos constitutivos de infracción den lugar también a procedimiento de restablecimiento de la legalidad?

Cuando los hechos constitutivos de infracción den lugar también a procedimiento de restablecimiento de la legalidad, **el sancionador se coordinará** con aquel y podrán unirse a cada expediente testimonios de lo actuado en el otro. En cualquier caso podrá acordarse la **suspensión del procedimiento sancionador** hasta que sea firme la resolución del de restablecimiento de la legalidad cuando sea necesario para la determinación de la infracción o sus consecuencias y evitar contradicciones. En este caso se interrumpirán los plazos del procedimiento y de prescripción de la infracción. (art. 170.2)

<u>* No hay correspondencia con la LOUA</u>

641.- ¿Qué ocurre en el caso de que con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación?

Cuando, con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores aparezcan indicios de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver **pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la Autoridad Judicial**, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento firme de la autoridad judicial. Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho. Todo ello, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad. (art. 170.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 195. 4. En los casos de indicios de delito o falta en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento sancionador, la Administración competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, suspendiendo la instrucción del procedimiento hasta el pronunciamiento de la autoridad judicial.

Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 37.3. En los casos de indicios de delito o falta en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, la Administración pública competente para resolver procederá conforme a lo previsto en el art. 42 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

642.- ¿Dónde se cuantifican los daños y perjuicios causados a la Administración por infracción urbanística?

Declarada en la resolución la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados a la Administración, su cuantificación podrá realizarse **en procedimiento complementario**, en los términos previstos en la normativa de procedimiento administrativo común. Asimismo, procederá ese procedimiento cuando se exija tal indemnización a sujetos distintos de los imputados en el sancionador.

Este procedimiento complementario podrá **iniciarse dentro del año** siguiente a la firmeza de la resolución del procedimiento sancionador y suspenderse en los términos previstos en el apartado 2. (art. 170.4)

*** Normas a tener en cuenta**

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las

Administraciones Públicas

Art. 90.4. Cuando las conductas sancionadas hubieran causado daños o perjuicios a las Administraciones y la cuantía destinada a indemnizar estos daños no hubiera quedado determinada en el expediente, se fijará mediante un procedimiento complementario, cuya resolución será inmediatamente ejecutiva. Este procedimiento será susceptible de terminación convencional, pero ni ésta ni la aceptación por el infractor de la resolución que pudiera recaer implicarán el reconocimiento voluntario de su responsabilidad. La resolución del procedimiento pondrá fin a la vía administrativa.

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 62. En los casos en que, como consecuencia de actos constitutivos de infracción urbanística, se causen daños y perjuicios a los bienes o intereses públicos, y éstos no sean objeto del procedimiento sancionador, deberá instruirse un procedimiento para el resarcimiento de dichos daños o perjuicios, que habrá de ajustarse a la tramitación establecida en la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo común y en la legislación de patrimonio de las Administraciones públicas.

643.- ¿El procedimiento cabrá también en el caso de decomiso de las ganancias provenientes de las infracciones?

Sí. El mismo procedimiento complementario cabrá en iguales supuestos y términos respecto al decomiso de las ganancias provenientes de las infracciones. (art. 170.5)

644.- ¿Quién es el competente para imponer las sanciones urbanísticas?

La competencia para imponer las sanciones urbanísticas previstas en esta ley corresponde al municipio. (art. 171.1)

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

Art. 195. 1. La competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores corresponde:
a) Al Alcalde del correspondiente municipio o al concejal en quien delegue.
b) A la Consejería competente en materia de urbanismo
Asimismo, le corresponderá la competencia cuando los actos constitutivos de la infracción se realicen al amparo de licencia o, en su caso, en virtud de orden de ejecución, que hayan sido anuladas a instancia de la Administración Autonómica.

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local

Art. 4. 1. En su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, corresponden en todo caso a los municipios, las provincias y las islas:
f) Las potestades de ejecución forzosa y sancionadora.

645.- ¿En qué supuestos recaerá la competencia sancionadora en la Comunidad Autónoma de Andalucía?

Cuando la infracción **comporte vulneración de la ordenación territorial** o se realice por **falta de título habilitante o acto administrativo** que debería haber dictado ella, así como cuando se trate de **obstrucción** a la labor de la Inspección autonómica, al tratarse del ejercicio de competencias directas. (art. 171.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 188. 1.En las actuaciones llevadas a cabo sin licencia u orden de ejecución, la Consejería con competencias en materia de urbanismo, transcurridos diez días desde la formulación del requerimiento al Alcalde para que adopte el pertinente acuerdo municipal sin que se haya procedido a la efectiva suspensión de dichas actuaciones, podrá adoptar las medidas cautelares de suspensión previstas en el artículo 181.1 cuando los actos o los usos correspondientes:

a) Supongan una actividad de ejecución realizada sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.

b) Tengan por objeto una parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

c) Comporten de manera manifiesta y grave una de las afecciones previstas en el artículo 185.2.B) de esta Ley.

646.- ¿Puede asumir la Comunidad Autónoma la competencia sancionadora en sustitución del municipio?

Cuando un municipio incurra en **inactividad en el ejercicio** de sus competencias sancionadoras propias, la Comunidad Autónoma podrá asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en la legislación reguladora de las **bases del régimen local**, previo requerimiento a la Entidad Local y siempre que la infracción urbanística **afectara a competencias autonómicas**. (art. 171.2)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

647.- ¿A quién corresponde la ejecución de las resoluciones sancionadoras y el importe de las multas?

La ejecución de las resoluciones sancionadoras y el importe de las multas corresponderá a la **Administración que las haya dictado**. (art. 171.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 197.1. El importe de la multa corresponderá al respectivo municipio, salvo en los casos en que la Consejería competente en materia de urbanismo hubiera iniciado y resuelto el procedimiento sancionador.

648.- ¿Dónde se ingresará el importe de las sanciones urbanísticas?

El importe de las sanciones urbanísticas se ingresará **en el patrimonio público del suelo de la Administración actuante**, una vez descontado el porcentaje que

reglamentariamente se establezca para garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística. (art. 171.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 197.2. Los importes en concepto de sanciones, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección que reglamentariamente se establezca, se integrarán en el patrimonio público de suelo, destinándose especialmente a actuaciones, previstas en el planeamiento, en equipamientos y espacios libres dentro de la ciudad consolidada.

649.- ¿El pago voluntario de la sanción implica la reducción de la misma?

Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, **el pago voluntario** en cualquier momento anterior a la resolución implicará una **reducción del veinte por ciento** en el importe de la sanción propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el **infractor reconozca** su responsabilidad en cualquier momento anterior a la resolución.

De conformidad con lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, la efectividad de esta reducción estará **condicionada al desistimiento o renuncia** de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción. (art. 172.1)

* Correspondencia con LOUA

Art. 183. 4. Si el o los responsables de la alteración de la realidad repusieran ésta por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la correspondiente resolución, tendrán derecho a la reducción en un cincuenta por ciento de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador o a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, así como, en su caso, a la minoración o extinción de las sanciones accesorias a que se refiere el art. 209.

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 85. 1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

650.- ¿Puede aplicarse una reducción adicional de la sanción impuesta?

Cuando el procedimiento de protección de la legalidad urbanística y sancionador se dirijan contra la **misma persona y esta reconociera su responsabilidad**, podrá beneficiarse de una **reducción adicional del cincuenta por ciento** sobre la cuantía resultante de aplicar las reducciones previstas en el apartado 1 o, en su caso, del importe de la sanción que hubiera sido propuesta o impuesta por la comisión de la infracción, si ejecuta voluntariamente la resolución del procedimiento de protección de la legalidad territorial o urbanística en la forma y plazos dispuestos por la Administración. (art. 172.2 par. primero)

** Ver correspondencia con la pregunta anterior.*

651.- ¿Qué reducción se aplica y bajo qué condiciones en el caso de que la reposición no se hiciere en la forma y plazos señalados por la Administración?

Cuando la reposición no se hiciere en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del **veinticinco por ciento**, siempre y cuando **no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria**. (art. 172.2 par. segundo)

* Correspondencia con la LOUA

Art. 183.4. Si el o los responsables de la alteración de la realidad repusieran ésta por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la correspondiente resolución, tendrán derecho a la reducción en un cincuenta por ciento de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador o a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, así como, en su caso, a la minoración o extinción de las sanciones accesorias a que se refiere el art. 209.

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 50.4. Si los obligados repusieren la realidad física o jurídica alterada por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la correspondiente resolución, tendrán derecho a la reducción en un cincuenta por ciento de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador o a la devolución del cincuenta por ciento del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, así como, en su caso, a la minoración o extinción de las sanciones accesorias a que se refiere el art. 209 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Art. 57. 1. La reducción de las sanciones en supuestos de reposición voluntaria de la realidad física alterada prevista en el art. 183.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se circunscribirá a la correspondiente infracción por la actuación ilegal causante de la alteración de la realidad física que ha sido repuesta por la persona responsable de dicha alteración, no teniendo lugar la disminución por otras infracciones concurrentes tales como la obstrucción a la función inspectora o la inobservancia de la medida cautelar.

2. Para la aplicación de este beneficio se comprobará el cumplimiento de las medidas que a tal fin

se haya ordenado en la resolución del procedimiento de restauración de la realidad física alterada.

3. Del mismo modo, la sanción se reducirá en un cincuenta por ciento de su cuantía, a solicitud del sujeto infractor, cuando se cumplan acumuladamente los siguientes requisitos:

a) Que el infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción y abone el importe de la multa en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la notificación de la sanción.

b) Que el infractor se comprometa a restaurar el orden infringido a su situación inicial en los plazos que le señale la Administración y garantice este compromiso mediante aval del cien por cien del importe de las obras o actuaciones necesarias.

4. La cancelación de garantía se acordará por la Administración cuando el obligado hubiera dado cumplimiento a las medidas que a tal fin se hayan ordenado en la resolución del procedimiento de restauración de la realidad física alterada. El incumplimiento dará lugar a la ejecución de la garantía, sin perjuicio de las responsabilidades que en otro orden pudieran derivarse.

652.- ¿Qué reducción hay si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística?

Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un **setenta y cinco por ciento** de su importe. Dicha reducción **no será de aplicación** en los supuestos en que se hubiera aplicado el **principio de proporcionalidad** respecto a los elementos de disconformidad no sustanciales. (art. 172.2 par. tercero)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

*** Normas a tener en cuenta**

Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Artículo 29. Principio de proporcionalidad

1. Las sanciones administrativas, sean o no de naturaleza pecuniaria, en ningún caso podrán implicar, directa o subsidiariamente, privación de libertad.

2. El establecimiento de sanciones pecuniarias deberá prever que la comisión de las infracciones tipificadas no resulte más beneficioso para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

3. En la determinación normativa del régimen sancionador, así como en la imposición de sanciones por las Administraciones Públicas se deberá observar la debida idoneidad y necesidad de la sanción a imponer y su adecuación a la gravedad del hecho constitutivo de la infracción. La graduación de la sanción considerará especialmente los siguientes criterios:

a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.

b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.

c) La naturaleza de los perjuicios causados.

d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

4. Cuando lo justifique la debida adecuación entre la sanción que deba aplicarse con la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y las circunstancias concurrentes, el órgano competente para resolver podrá imponer la sanción en el grado inferior.

5. Cuando de la comisión de una infracción derive necesariamente la comisión de otra u otras, se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida.

6. Será sancionable, como infracción continuada, la realización de una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo o semejantes preceptos administrativos, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión.

** Ver correspondencia con la pregunta anterior*

653.- ¿Si la persona obligada en el procedimiento de protección de la legalidad es distinta de la que resulte infractora en el procedimiento sancionador por los mismos hechos, tiene derecho a la reducción de la sanción?

En aquellos supuestos en que la persona obligada en el procedimiento de protección de la legalidad sea distinta de la que resulte infractora en el procedimiento sancionador por los mismos hechos, la persona infractora solo tendrá derecho a las **reducciones previstas en la legislación de procedimiento administrativo general**. (art. 172.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 651.*

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 649*

PREGUNTAS SOBRE MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES

654.- ¿Cuándo se encuentra una edificación en situación de asimilado a fuera de ordenación?

Las **edificaciones irregulares** que se encuentren **terminadas**, en **cualquier clase de suelo** y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales **no resulte posible la adopción de medidas** de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación. (art. 173.1)

* Correspondencia con LOUA

D.A. PRIMERA.- 1. Quedarán en la situación de asimilado a fuera de ordenación las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1. Se entenderá que la edificación está terminada cuando no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

2. En idéntica situación quedarán, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, así como aquellas edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecido en el artículo 185.1, a contar desde la fecha de terminación de dichas edificaciones, y sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

* Normas a tener en cuenta

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 53. 1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el art. 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

655.- ¿Quién es competente para la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación?

Corresponde al **Ayuntamiento la tramitación y resolución** del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación previa exigencia de los **informes y autorizaciones sectoriales que sean preceptivos**, debiendo efectuar indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación. El plazo máximo para resolver será de **seis meses**. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá **desestimada la solicitud** por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la **caducidad** del mismo. (art. 173.2)

* No hay correspondencia con la LOUA

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 53.4. El reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de instalaciones, construcciones o edificaciones terminadas se acordará por el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes.

La resolución que ponga fin a este procedimiento deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada; igualmente habrá de acreditar la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como su aptitud para el uso al que se destina. La documentación técnica que se acompañe a la solicitud de reconocimiento deberá estar visada por el Colegio Profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizase las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

656.- ¿Pueden acceder a los servicios básicos las edificaciones irregulares terminadas y a las que no se les haya recocida en situación de asimilado a fuera de ordenación?

Las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado 1 **no podrán acceder** a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de **reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación** salvo las que el Ayuntamiento ordene realizar para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad. (art. 173.3)

* Correspondencia con LOUA

Art. 175.3. En los casos regulados reglamentariamente para los que proceda el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto por la letra b) del art. 34.1 de esta Ley, la contratación de los servicios se llevará a cabo bajo las condiciones

establecidas por el reconocimiento, que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo.

657.- ¿Cuándo no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación?

No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas **edificaciones irregulares** para las que **no haya transcurrido el plazo** para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en la presente ley, ni en las edificaciones que **no reúnan las condiciones mínimas** de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, salvo que previamente se hubieran realizado por orden del Ayuntamiento las obras necesarias para alcanzar dichas condiciones; ni en las **edificaciones irregulares realizadas sobre suelos afectados** por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar dichos riesgos. (art. 173.4)

658.- ¿Qué efectos conlleva la declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular?

La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular **no supone su legalización**, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico, y lo es sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado. (art. 174.1)

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 53.5. Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma.

659.- ¿Qué efectos tiene la declaración de asimilado a fuera de ordenación en el caso de parcelaciones urbanísticas?

En el caso de parcelaciones urbanísticas en **cualquier clase de suelo**, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá **la edificación y la parcela sobre la que se ubica**, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma **parcela registral** o, en su defecto, **catastral**, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Este régimen también será de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.1 que se encuentren sobre parcelaciones con título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

En **suelo rústico**, dicha declaración surtirá los **efectos de la licencia urbanística** exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la presente ley. (art. 174.2)

* Correspondencia con LOUA

Art. 183.3 b) La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación en el artículo 66 de la presente ley, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

c) Este régimen será también de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 que se encuentren sobre parcelaciones con licencia o título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

660.- ¿Qué requisitos o condiciones han de darse para que las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación que no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad, tenga acceso a los mismos?

Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando estos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos **siempre que no se precisen más obras que las necesarias** para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la **conexión en estos términos** y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación. (art. 174.3)

661.- ¿Qué alcance tiene el reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad?

El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero **no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones** que fueran exigidos para autorizar las actividades que en ella se lleven o puedan llevar a cabo. (art. 174.4)

662.- ¿Ha de hacerse constar en el Registro de la Propiedad la declaración de asimilado a fuera de ordenación?

La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante **nota marginal** en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal. (art. 174.6)

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 28.1. Las administraciones competentes procurarán la coordinación de su acción administrativa con el Registro de la Propiedad, mediante la utilización de los mecanismos establecidos en la legislación hipotecaria para la constancia registral de actos de naturaleza urbanística. En particular, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación reguladora de este, y sin perjuicio de los actos inscribibles conforme a los preceptos de la legislación estatal, los actos administrativos siguientes:

l) La declaración de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación a la que hace referencia el art. 53 del presente Reglamento, reflejando literalmente las condiciones a las que se sujetan las mismas.

Art. 53. 5. Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma.

663.- ¿Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, qué obras pueden autorizarse?

En las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación **podrán autorizarse**, a través de las correspondientes licencias, los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las **obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación** que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo que ello resulte necesario para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial que resulte de aplicación. (art. 174.7)

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 53.4 Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizase las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

664.- ¿Con qué objeto pueden tramitarse Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial?

Podrán tramitarse Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial con el objeto de **identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares** en cualquier clase de suelo, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones.

Estos Planes Especiales **no podrán formularse en aquellos ámbitos que cuenten con ordenación detallada** aprobada definitivamente.

Estos Planes podrán **delimitar áreas** para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto con el fin de evitar la expansión de las agrupaciones de viviendas irregulares. (art. 175.1)

665.- ¿Qué efectos produce la aprobación del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial?

La aprobación del Plan Especial producirá los siguientes efectos: (art. 175.2)

a) **Las parcelas existentes** no ocupadas por edificaciones **serán indivisibles**, salvo las necesarias para la ejecución de las previsiones y medidas del Plan Especial. Dichas parcelas quedan exentas del pago de los costes de urbanización. Las parcelas no edificadas que el Plan Especial no destine a infraestructuras de servicios comunes mantendrán el régimen que les corresponda, quedando exentas del pago de los costes de urbanización, hasta su incorporación, si procede, a la ordenación urbanística.

b) En las **edificaciones irregulares existentes**, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el presente título, una vez acreditada la **ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial** previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, **se podrán autorizar obras de conservación y de reforma**, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación. En ningún caso, se podrá realizar obra o uso que implique ampliación de la edificación existente, ni siquiera con elementos desmontables provisionales.

c) En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad territorial y urbanística, se continuarán los **procedimientos de disciplina iniciados**.

d) El régimen previsto para las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial se establece con independencia de la situación jurídico administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan.

666.- ¿Pueden incorporarse al planeamiento las edificaciones irregulares?

Los Ayuntamientos, con **ocasión de la redacción de los instrumentos de ordenación**, o mediante sus modificaciones o revisiones, podrán incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones irregulares que sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico. (art. 176.1)

* Correspondencia con la LOUA

DA primera. 4. Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento de planeamiento general que contenga las determinaciones que supongan dicha incorporación, el cumplimiento de los deberes y las cargas que, de conformidad a lo previsto en la legislación aplicable, contenga dicho instrumento de planeamiento y en la forma y plazos que establezca.

667.- ¿Qué requisitos han de tenerse en cuenta para la incorporación al planeamiento las edificaciones irregulares?

Para la efectiva incorporación a la ordenación urbanística, junto con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística correspondiente, será necesario el **cumplimiento de los deberes y las cargas** que en él se determinen, de conformidad con la legislación aplicable, y en la forma y plazos que establezca. (art. 176.2)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

668.- ¿Puede eximirse el cumplimiento de las reglas y los estándares de ordenación en el caso de edificaciones irregulares?

Podrá eximirse de cumplir parcialmente las reglas y los estándares de ordenación establecidos en la legislación urbanística, en aquellos ámbitos donde se localicen agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen al instrumento de ordenación urbanística, **cuando no sea posible técnicamente el cumplimiento de dichas reglas y estándares**, y se justifique en el propio instrumentos de ordenación urbanística que las dotaciones resultantes son suficientes para absorber la demanda que genere su incorporación. (art. 176.3)

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 666.*

669.- ¿A qué régimen están sometidos los ámbitos de edificaciones irregulares?

Al de las actuaciones de transformación urbanística. (Art. 176.5)

670.- ¿Se pueden aprobar proyectos de obras ordinarias para la ejecución de infraestructuras provisionales en los ámbitos de edificaciones irregulares?

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2, en aquellos **ámbitos de planeamiento que cuenten con la ordenación detallada aprobada definitivamente**, los municipios podrán aprobar proyectos de obras ordinarias para la ejecución de infraestructuras provisionales de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento que presten los servicios básicos a las edificaciones existentes. (art. 176)

671.- ¿Quién asume los costes de ejecutar y mantener las infraestructuras provisionales?

Los propietarios de las edificaciones que accedan a los servicios. (art. 176.6 par. primero final)

672.- ¿Eximen la aprobación del proyecto de obras ordinarias el deber de aprobar y ejecutar el proyecto de urbanización?

La aprobación del proyecto de obras ordinarias para la ejecución de infraestructuras provisionales **no exime del deber de aprobar y ejecutar el proyecto de urbanización** ni de cumplir con el resto de deberes que correspondan a la actuación de transformación urbanística en los términos y plazos que se contengan en el instrumento de ordenación urbanística. (art. 176.6 par. segundo)

PREGUNTAS SOBRE LAS DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS, DEROGATORIA Y FINALES

PREGUNTAS SOBRE LAS DISPOSICIONES ADICIONALES

673.- ¿En qué casos no será de aplicación las reservas para sistemas generales y locales?

De conformidad con la DA primera las reservas para sistemas generales y locales que, de acuerdo con esta ley, se establezcan reglamentariamente no serán de aplicación en aquellos ámbitos en los que la **legislación sectorial** correspondiente en materia de puertos, aeropuertos, centros de transportes de mercancías, industrias, áreas logísticas y demás infraestructuras análogas, **hubiera establecido otras de forma expresa**.

674.- ¿Con qué periodicidad se ha de formular el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística?

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

675.- ¿Cuándo se entiende que se ha producido una desafectación implícita de las vías pecuarias?

Se entenderá que han sido objeto de desafectación implícita **los tramos de vías pecuarias que hubieran adquirido las características del suelo urbano** definidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía a la fecha de entrada en vigor de la misma y que hayan sido **clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente**, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2ª del capítulo IV del título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio. (DA cuarta.1)

*** Normas a tener en cuenta**

Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 31. 1. De forma excepcional, previo estudio de cada supuesto, y en base a los criterios

establecidos en la Disposición adicional tercera del Decreto que aprueba el presente Reglamento, la Consejería de Medio Ambiente podrá desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que hayan perdido los caracteres de su definición o destino de acuerdo con lo prevenido en la citada disposición y en los arts. 2 y 4 del presente Reglamento.

En los usos de los terrenos desafectados prevalecerá el interés público o social, de acuerdo con lo previsto en el art. 10, párrafo segundo, de la Ley 3/1995.

2. Previo al acuerdo de inicio deberá realizarse un estudio donde conste:

a) Estado y uso actual del tramo de vía correspondiente.

b) Cumplimiento del destino y fines de la vía pecuaria en su totalidad e importancia de ese tramo al respecto.

3. Los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, elaborarán un informe sobre el tramo de vía pecuaria, cuya desafectación se pretende, correspondiendo al Delegado Provincial la propuesta de inicio del correspondiente expediente, en la que se hará constar la necesidad de iniciar el procedimiento. El procedimiento de desafectación se iniciará de oficio, por acuerdo del Viceconsejero de Medio Ambiente.

4. La instrucción del procedimiento de desafectación corresponderá a las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Medio Ambiente y tendrá por objeto la determinación, conocimiento y comprobación de los datos apuntados en el estudio previo, así como otros que resultasen esenciales, conforme a lo indicado en el número 1º de este artículo para la resolución de la desafectación. Con carácter previo a la elaboración de la correspondiente propuesta, la Delegación Provincial acordará un trámite de información pública de acuerdo con lo establecido en el art. 15.1 de este Reglamento. Una vez informadas las alegaciones presentadas, el Delegado Provincial correspondiente formulará la propuesta de resolución que acompañada del expediente instruido al efecto, será elevada al Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente para su resolución.

5. Esta Resolución será dictada en un plazo no superior a 12 meses contados desde el inicio del expediente y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. Si en el citado plazo de 12 meses no se hubiese dictado resolución de desafectación, el procedimiento se entenderá caducado, debiendo procederse al archivo de las actuaciones.

6. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, por Resolución motivada del Organo competente para resolver, se podrá acordar la ampliación del plazo fijado para dictar la Resolución, sin que dicha ampliación pueda exceder de la mitad del plazo inicialmente establecido.

7. Contra la Resolución prevista en el núm. 5 anterior, se podrá interponer recurso ordinario conforme a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como los demás recursos que procedan.

8. Una vez firme la resolución de desafectación, por la Consejería de Medio Ambiente se dará traslado de la misma a la Consejería de Economía y Hacienda, para que por esta última se proceda a su incorporación como bien patrimonial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, realizándose la toma de razón del correspondiente bien en el Inventario General de Bienes y Derechos. Respecto a la usurpación de los tramos de vías pecuarias desafectadas será de aplicación lo establecido en la normativa reguladora del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

676.- ¿La previa clasificación de la vía impide la desafectación implícita?

No. Así lo dispone la DA cuarta 2 al decir que la previa clasificación de la vía **no impide la desafectación implícita** regulada en el apartado anterior, que conllevará la d**esclasificación automática de los tramos afectados.**

* Normas a tener en cuenta

** Ver correspondencia con la pregunta anterior.*

677.- ¿Cuándo se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que transcurra por los ámbitos identificados por el instrumento de planeamiento urbanístico como Hábitat Rural Diseminado?

La DA cuarta. 3 establece que se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que transcurra por los ámbitos identificados por el instrumento de planeamiento urbanístico como Hábitat Rural Diseminado, aprobados a partir de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, **una vez aprobada su ordenación mediante el Plan Especial previsto en el planeamiento general**. Será dicho instrumento el que delimite definitivamente el ámbito a ordenar, excluyendo del mismo los terrenos pertenecientes a las vías pecuarias que sigan manteniendo el carácter pecuario de las mismas, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2 del capítulo IV del título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

678.- ¿Qué carácter tiene el informe a emitir en la delimitacion del ámbito del plan especial para la desafectación de los tramos de las vías pecuarias?

El informe previsto en la tramitación del Plan Especial, la Consejería competente en materia de vías pecuarias se pronunciará con carácter **vinculante** sobre la delimitación del ámbito. (DA cuarta.3 par. segundo)

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta 671.*

679.- ¿Qué procedimiento ha de seguirse para la desafectación de una vía pecuaria?

Se regula en la DA cuarta. 4. diciendo que **el procedimiento administrativo para la desafectación, previo deslinde**, será el siguiente:

a) La Delegación Territorial de la Consejería competente en la materia, emitirá **informe sobre la procedencia de desafectación**, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos antes expuestos, con determinación física del terreno a desafectar.

b) Posteriormente, la Delegación Territorial acordará la **apertura de un período de información pública**, a fin de que, en el plazo máximo de veinte días, las personas interesadas puedan presentar alegaciones.

c) Una vez informadas las alegaciones, la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente **formulará propuesta de resolución** que, acompañada del expediente instruido al efecto, será elevada al órgano competente su resolución.

d) El plazo para la instrucción del procedimiento de desafectación será de **9 meses** desde el inicio del mismo.

e) La Consejería competente en materia de Vías Pecuarias deberá **regularizar la descripción física y jurídica** del inmueble ante el **Catastro y el Registro de la Propiedad**. La resolución de desafectación será título suficiente para acreditar ante el

Catastro Inmobiliario el cambio de naturaleza del inmueble y, en su caso, titularidad. Del mismo modo, constituirá título para la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos establecidos en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

f) La **resolución de desafectación** deberá ser comunicada por la Consejería competente en materia de vías pecuarias a la Consejería con competencias en materia de patrimonio para su **toma de razón** en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma, con remisión de los datos registrales y catastrales que permitan la identificación y localización de los terrenos desafectados, los cuales serán adscritos por la Consejería con competencia en materia de Patrimonio a la Consejería que resulte más adecuada en función de la naturaleza, características y situación de los terrenos desafectados.

*** Normas a tener en cuenta**

* *Ver correspondencia con la pregunta 671*

680.- ¿Qué son las Comisiones Provinciales de Valoraciones?

Las Comisiones Provinciales de Valoraciones **son órganos colegiados permanentes** de participación administrativa de la Junta de Andalucía, desconcentrados y de ámbito provincial, especializados en materia de expropiación forzosa. (DA quinta.1)

* Correspondencia con la LOUA

DA tercera 1. Se crean las Comisiones Provinciales de Valoraciones como órganos desconcentrados de ámbito provincial de la Junta de Andalucía especializados en materia de expropiación forzosa.

681.- ¿De quién dependen las Comisiones Provinciales de Valoraciones?

De la **Consejería a la que estén adscritas las Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía** en las respectivas provincias, la cual les facilitará la infraestructura administrativa necesaria para su adecuado funcionamiento, actuando con plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones. (DA quinta 1)

* Correspondencia con la LOUA

DA tercera 1... Las Comisiones Provinciales de Valoraciones estarán adscritas a la Consejería de Gobernación, la cual les facilitará la infraestructura administrativa necesaria para su adecuado funcionamiento, actuando con plena autonomía funcional en el cumplimiento de sus funciones.

682.- ¿De qué procedimientos conocerán las Comisiones Provinciales de Valoraciones?

Conocerán de los **procedimientos de determinación del justiprecio** de todas las expropiaciones forzosas cuando la Administración expropiante sea de la Comunidad Autónoma de Andalucía o cualquiera de las entidades locales de su territorio, y actuarán con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa. (DA quinta 2)

* Correspondencia con la LOUA

DT tercera. 2. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones conocerán de los procedimientos de determinación del justiprecio de todas las expropiaciones forzosas cuando la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma de Andalucía o cualquiera de las Entidades Locales, y actuarán con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa.

683.- ¿Qué miembros forman parte de las Comisiones Provinciales de Valoraciones?

La DA quinta 3 fija la composición de las Comisiones Provinciales de Valoraciones que se componen de los siguientes miembros, garantizando la representación equilibrada entre hombres y mujeres, de conformidad con el artículo 11 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género de Andalucía:

a) **Presidencia:** Una persona funcionaria al servicio de la Junta de Andalucía perteneciente al Grupo A1.

b) **Vocales:**

1º. Un letrado de la Junta de Andalucía designado por la Jefatura del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

2º. Cuatro personas funcionarias técnicos al servicio de la Junta de Andalucía pertenecientes al Grupo A1 o asimilados. De ellas, al menos una prestará servicios en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y otra en la Consejería competente en materia de hacienda.

3º. Un representante, designado por el Decanato del Colegio Notarial de Andalucía, titular de la Notaría correspondiente.

4º. Un técnico designado por la Federación Andaluza de Municipios y Provincias.

5º. Un técnico pertenecientes al Grupo A1 o asimilado designado por el órgano encargado del catastro.

6º. Cuando se trate de expropiaciones locales, un técnico pertenecientes al Grupo A1 o asimilado designado por la entidad local interesada en representación de ella.

c) **Secretaría:** una persona funcionaria al servicio de la Junta de Andalucía perteneciente al Grupo A1.

* Correspondencia con la LOUA

DA tercera. 3. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones se componen de los siguientes miembros, designados en la forma que se determine reglamentariamente:

a) Presidente: Un funcionario de la Junta de Andalucía de un Cuerpo para cuyo ingreso se requiera titulación superior.

b) Vocales:

- Un Letrado al servicio del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

- Cuatro técnicos superiores al servicio de la Comunidad Autónoma, que serán designados en cada caso dependiendo de la naturaleza del bien objeto de la expropiación. De ellos, dos al menos deberán prestar servicios en la Consejería competente en materia de urbanismo.

- Un Notario de libre designación por el decano del Colegio Notarial correspondiente.

- Un técnico facultativo elegido por la Federación Andaluza de Municipios y Provincias.

- Un técnico representante del órgano encargado del catastro.

- Cuando se trate de expropiaciones locales, un representante de la Entidad Local interesada.

c) Secretario: Actuará como Secretario un funcionario de la Junta de Andalucía de un Cuerpo para cuyo ingreso se requiera titulación superior.

684.- ¿Quiénes pueden actuar como ponentes en las Comisiones Provinciales de Valoraciones?

DA quinta. 4. Podrá actuar como ponente a los efectos de la elaboración de los informes facultativos que sean requeridos por el órgano colegiado para fundamentar sus resoluciones, **cualquier persona funcionaria técnica** al servicio de la Junta de Andalucía o de la Administración Local, según que la Administración expropiante sea una u otra. El ponente podrá intervenir en las deliberaciones de las Comisiones, con voz, pero sin voto, salvo en el supuesto de que en él concurra también la condición de vocal.

* Correspondencia con la LOUA

DA tercera. 4. Podrán actuar de ponentes a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo e interviniendo en las deliberaciones de las Comisiones con voz, pero sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Junta de Andalucía o de la Administración Local, según que la expropiante sea una u otra.

685.- ¿Tienen los ayuntamientos la obligación de crear un Registro de Entidades Colaboradoras?

Sí. Así se recoge en la DA octava al decir que los Ayuntamientos deberán crear un Registro de Entidades Colaboradoras.

* Correspondencia con la LOUA

Art. 111.1. Los propietarios interesados podrán participar, conforme a lo establecido en esta Ley, en la gestión urbanística mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras, que se regirán por sus estatutos en los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos contenidos en los Capítulos I, II y V del presente Título IV para los sistemas de actuación y para la conservación de las obras de urbanización.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, cuya creación, seguimiento y control se regularán reglamentariamente.

686.- ¿Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, qué documentos han de exigirse?

La DA novena 1 dice que para autorizar escrituras de **declaración de obra nueva en construcción**, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará:

a) La **licencia correspondiente**, acto que acredite el control previo municipal o alternativamente, si se trata de obras que conforme a esta Ley estén sólo sujetas a declaración responsable, acreditación de que se ha presentado tal declaración.

b) **Certificación** expedida por técnico competente que acredite el ajuste de la

descripción de la obra al proyecto objeto de la licencia o a lo manifestado en la declaración responsable.

c) **Las coordenadas** de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

* Correspondencia con la LOUA

Art. 176.2. Para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, se aportarán la preceptiva licencia urbanística y la certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia.

La terminación de la obra se deberá hacer constar mediante acta notarial que incorporará la certificación a que se refiere el apartado 1.b).

*** Normas a tener en cuenta**

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Art. 46. 1. Que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible.

2. Si el edificio estuviere en construcción, que se acredite por el técnico a que se refiere el art. 50 que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia.

3. Si el edificio se declarara concluido, el certificado deberá acreditar, además de lo previsto en los números anteriores, que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente.

Art. 48. Para la inscripción registral de los títulos por los que se declare la obra nueva, o su terminación, será necesario que la incorporación de documentos complementarios se sujete a las siguientes reglas:

1. En las escrituras de declaración de obra nueva habrá de testimoniarse literalmente la licencia concedida.

2. En caso de que la concesión de la licencia tenga lugar por acto presunto, se incorporarán a la escritura, en original o por testimonio:

a) La certificación administrativa del acto presunto.

b) En caso de que no se hubiere expedido esta última, el escrito de solicitud de la licencia y, en su caso, el de denuncia de la mora, el escrito de solicitud de la certificación del acto presunto, todos ellos sellados por la Administración actuante, y la manifestación expresa del declarante de que, en los plazos legalmente establecidos para la concesión de la licencia solicitada y para la expedición de la certificación del acto presunto, no se le ha comunicado por la Administración la correspondiente resolución denegatoria de la licencia solicitada ni tampoco se le ha expedido la certificación del acto presunto.

Art. 51. Cuando en el asiento no constare la terminación de la obra nueva, los títulos que tengan por objeto el edificio o alguno de sus pisos o locales, se inscribirán con la descripción resultante de aquél, haciendo constar el Registrador en la nota de despacho que la obra está pendiente de que se practique la nota registral de su finalización, único medio de dar publicidad «erga omnes» del cumplimiento de lo prevenido en la licencia correspondiente.

Art. 52. Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurran los siguientes requisitos:

a) Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

b) Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.

c) Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 28. 1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y

b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente

Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

687.- ¿Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva terminada, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, qué documentos han de exigirse?

La DA novena 2 dice que para autorizar escrituras de declaración de **obra nueva terminada**, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará:

a) Si no se hizo antes declaración de obra nueva en construcción, los documentos referidos en la letra a) del apartado anterior.

b) **Licencia de ocupación o utilización** o bien la acreditación de que se ha presentado **declaración responsable** de ocupación o utilización o, en su caso, cambio de uso.

c) **Certificación** expedida por técnico competente que acredite la finalización de la obra conforme a lo autorizado y declarado.

Todo ello, sin perjuicio de la constancia registral de la terminación de la obra de edificaciones respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

<u>* Correspondencia con la LOUA</u>

Art. 176.1. Sin perjuicio de los demás requisitos que resulten de la legislación reguladora de la edificación, el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración como obra nueva terminada de toda construcción o edificación e instalación exigirá en todo caso:

a) La aportación de la preceptiva licencia urbanística.

b) La finalización de las obras conforme al proyecto técnico objeto de la preceptiva licencia, acreditada mediante la aportación de la correspondiente certificación expedida por técnico competente.

*** Normas a tener en cuenta**

** Ver correspondencia con la pregunta anterior*

PREGUNTAS SOBRE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS

688.- ¿Es de aplicación plena la LISTA una vez entre en vigor?

La DT primera establece que la LISTA será de aplicación **integra, inmediata y directa** desde su entrada en vigor.

* Correspondencia con la LOUA

DT primera.1. Desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia, los Títulos II, III, VI y VII de esta Ley.

689.- ¿Qué reglas se han de aplicar una vez entre en vigor la LISTA respecto de la clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística?

Por lo que respecta a la clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística, se aplican las siguientes reglas: (DT primera)

1ª. Tendrán la consideración de **suelo urbano** los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13, y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.

El resto de los terrenos tendrán la consideración de **suelo rústico** con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.

2ª. Los ámbitos de **suelo urbano no consolidado** del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

3.ª Los ámbitos de **suelo urbanizable ordenado o sectorizado** podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

4.ª Los ámbitos de **suelo urbanizable no sectorizado** podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

* Correspondencia con la LOUA

DT primera. 1. Desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia, los Títulos II, III, VI y VII de esta Ley.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

1ª Clasificación del suelo a los efectos de su régimen urbanístico:

a) Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones indicadas en el art. 45.2.A) de esta Ley cuando el municipio disponga de Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta Ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el municipio podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que, tras el trámite de información pública por el plazo de veinte días, le corresponderá aprobar. El acuerdo de aprobación será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y comunicado a la Consejería competente en materia de urbanismo, junto con un ejemplar del documento.

b) Se considerará suelo urbanizable ordenado el suelo que, clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con ordenación pormenorizada al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, y suelo urbanizable sectorizado el suelo que, teniendo idéntica clasificación que el anterior, esté comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de entrada en vigor de esta Ley. El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar tendrá la condición de suelo urbanizable no sectorizado.

c) El suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente al tiempo de entrada en vigor de esta Ley continuará teniendo dicha condición.

d) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección aquellos terrenos vinculados a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

e) En los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, no cuenten aún con Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano se estará a lo previsto en la disposición transitoria séptima.

2ª Régimen de la ejecución del planeamiento:

a) Las unidades de ejecución ya delimitadas en el momento de entrada en vigor de esta Ley se equipararán a todos los efectos a las previstas en ésta.

b) Los aprovechamientos fijados por el planeamiento en vigor al momento de entrada en vigor de esta Ley en términos de aprovechamiento tipo se entenderán establecidos, a todos los efectos, en los de aprovechamiento medio.

3ª Infracciones urbanísticas y sanciones:

a) La aplicación de lo dispuesto en el Título VII no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra anterior, los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de su inicio.

2. Hasta que los Planes de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, el régimen urbanístico del subsuelo será el que resulte de la ordenación por ellos establecida.

690.- ¿Qué reglas se han de aplicar una vez entre en vigor la LISTA respecto a la actividad de edificación?

Por lo que se refiere a la actividad de edificación se aplican las siguientes reglas: (DT primera)

1ª. Los medios de **intervención administrativa** sobre la actividad de edificación previstos en esta ley podrán ser aplicables, a **solicitud del interesado**, a aquellos procedimientos de otorgamiento de **licencia urbanística que estuvieran en tramitación**.

2ª. Los **procedimientos** derivados del incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación, incluidos los de ejecución subsidiaria o por sustitución, **ya iniciados** a la entrada en vigor de esta ley continuarán tramitándose conforme a la

ordenación de dichos procedimientos contenidas en la legislación vigente en el referido momento. Los plazos previstos en esta ley serán de aplicación inmediata desde su entrada en vigor.

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta anterior.*

691.- ¿Qué reglas se han de aplicar una vez entre en vigor la LISTA respecto de la disciplina urbanística?

Por lo que se respecta a la disciplina urbanística se aplican las siguientes reglas (DT primera):

1ª. Los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a los procedimientos y competencias de la **legislación en vigor en el momento de su iniciación**.

2ª. El ejercicio de las **potestades de restablecimiento de la legalidad** territorial y urbanística y sancionadoras en aplicación de lo dispuesto en la presente Ley, no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor

** Ver correspondencia con LOUA de la pregunta 684.*

692.- ¿Conservan su vigencia todos los instrumentos de planificación territorial y planeamiento general?

La DT segunda. 1 dispone que sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, **conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución** por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.

* Correspondencia con LOUA

DT segunda. 1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes 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, 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.

693.- ¿Puede iniciarse la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano un vez entre en vigor la LISTA?

De conformidad con la DT segunda. 2, desde la entrada en vigor de la Ley, **no será posible iniciar la revisión** de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo **procederse a su sustitución** por los instrumentos que en esta ley se establecen.

* Correspondencia con LOUA

DT segunda.2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial.

694.- ¿Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes tiene que adaptarse a la LISTA?

Según la DT segunda 3, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley, **no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable** hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior.

Podrán **delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas** en **suelo urbano** aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.

695.- ¿Pueden los instrumentos de ordenación detallada establecer reservas de suelo?

La DT segunda 4 determina que los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente **establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos**.

696.- ¿Son aplicables los estándares de ordenación del art. 17 LOUA?

Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (DT segunda.4 final)

697.- ¿Tiene obligación de adaptarse los instrumentos de ordenación urbanística a los planes de ordenación del territorio vigentes?

Los instrumentos de ordenación urbanística **se adaptarán** a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran establecido y, en todo caso, **en el plazo máximo de cuatro años** desde la entrada en vigor de esta ley. (DT segunda.5)

698.- ¿Qué ocurre si no se produce la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística a los planes de ordenación del territorio vigentes?

El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido **determinará la prevalencia** de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado. (DT segunda.5 final)

699.- ¿Los instrumentos de planeamiento urbanístico, de gestión y ejecución del planeamiento con aprobación inicial a la entrada en vigor de la LISTA cómo han de tramitarse?

La DT tercera 1 establece que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley **podrán continuar su tramitación** conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, **se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente** para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a **evaluación ambiental estratégica**, con la **solicitud de inicio** de este procedimiento.

* Correspondencia con LOUA

DT Cuarta.1. Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, haya recaído y a aprobación inicial continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General y Autonómica, vigente en el referido momento.

700.- ¿Pueden tramitarse los instrumentos de planeamiento urbanístico, de gestión y ejecución del planeamiento con arreglo a la LISTA?

Dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley **siempre que se puedan conservar** los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido. (DT tercera.2)

* Correspondencia con LOUA

DT quinta. Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta Ley. En cualquier caso, las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal se asimilarán a Planes Generales de Ordenación Urbanística.

701.- ¿Los municipios sin planeamiento general, cómo tienen clasificado su suelo?

La DT cuarta dispone que en los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta ley, no cuenten con planeamiento general, el suelo del término municipal se entenderá clasificado en **urbano y rústico**, conforme a los criterios establecidos en el capítulo I, del título I.

* Correspondencia con LOUA

DT. Séptima. En los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, no cuenten con planeamiento general, el suelo del término municipal se entenderá clasificado en urbano y no urbanizable, integrando esta última clase todos los terrenos que no deban adscribirse a la primera en aplicación de los criterios establecidos en el art. 45.

Se aprobará inicialmente por el Ayuntamiento Pleno y, previa información pública por, al menos, veinte días, definitivamente por la Consejería competente en materia de urbanismo. Será aplicable a su aprobación definitiva lo dispuesto en esta Ley para los planes de ordenación urbanística.

702.- ¿Qué régimen tienen las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio?

La DT quinta.1 regula este régimen diciendo que las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo **no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística** tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en **suelo urbano y urbanizable** para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

703.- ¿Cómo se hace constar el régimen aplicable de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio?

Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento **certificación administrativa** en la que se hará constar el régimen aplicable a ellas. (DT quinta.2)

704.- ¿El régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio se aplica a todas las edificaciones?

Este régimen **no resultará de aplicación** en las zonas de **dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres**, en las que las edificaciones se sujetarán al régimen que se

derive de lo dispuesto en la legislación de costas y, particularmente, a las prohibiciones contenidas en los artículos 25 y 32 de la Ley de Costas y de la imprescriptibilidad en los términos establecidos en el artículo 197 del Reglamento General de Costas. (DT quinta.3)

705.- ¿Qué plazo hay para restablecer la legalidad territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral?

El plazo para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral establecido en el artículo 153 -6 años- será de aplicación hasta que se produzca una regulación específica en la legislación básica en materia de costas. (DT sexta)

706.- ¿Qué normas se aplican con carácter supletorio de la LISTA?

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

a) **Real Decreto 2159/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) **Real Decreto 3288/1978**, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

c) **Decreto 60/2010**, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía seguirá aplicándose en lo que sea compatible con la ley.

d) **También** seguirán siendo de aplicación de **forma supletoria** las Normas Subsidiarias Provinciales y los Planes Especiales de Protección del Medio Físico mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

e) **Decreto-ley 3/2019**, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía seguirá aplicándose, en lo que sea compatible con la ley, hasta que se produzca el desarrollo reglamentario del título VIII.

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

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

a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

b) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

PREGUNTAS SOBRE LA DISPOSICIÓN DEROGATORIA

707.- ¿Qué normas queda derogadas expresamente por la LISTA?

La DD única 2 dice que quedan derogadas expresamente las siguientes normas:

a) **Ley 1/1994**, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) **Ley 7/2002**, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) **Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999**, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

d) **Decreto Ley 5/2012**, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

e) **Decreto 150/2003**, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

f) **Norma 45.4.a del Decreto 206/2006**, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

g) **Decreto 11/2008**, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

h) **Orden de 13 de marzo de 2007**, por la que se crea el Observatorio Territorial de Andalucía y se regula su organización y funcionamiento, y la Orden de 23 de febrero de 2009, que modifica la anterior.

<u>* Correspondencia con LOUA</u>

DD única. 1. Queda derogada la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y de Ordenación Urbana de Andalucía.

2. Se derogan aquellas disposiciones de igual o inferior rango que contradigan el contenido de la presente ley.

PREGUNTAS SOBRE LAS DISPOSICIONES FINALES

708.- ¿Qué plazo dispone el Consejo de Gobierno para el desarrollo reglamentario?

Seis meses (DF primera)

709.- ¿Qué reglamentos han de aprobarse por el Consejo de Gobierno?

Como mínimo, los relativos a la **regulación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de la actividad de ejecución, de la actividad de edificación y de la disciplina territorial y urbanística**, pudiendo modificar o derogar el vigente Reglamento de Disciplina de Andalucía. (DF primera)

710.- ¿Se reservan ámbitos de desarrollo a las Ordenanzas Municipales?

En el contenido de los referidos reglamentos, y de cualesquiera otros que pudieran dictarse al amparo de esta ley, se reservarán ámbitos normativos para su desarrollo, a través de Ordenanzas Municipales, **en aquellas materias que**, de conformidad con lo señalado en la legislación básica estatal y autonómica sobre régimen local, **correspondan a los municipios**. (DF primera)

711.- ¿Qué otras normas se modifican expresamente por la LISTA?

- La DF segunda modifica el art. 17.10 e) de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.
- La DF tercera modifica los arts. 42, 59 y 62 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- La DF cuarta que modifica el art. 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- La DF quinta modifica los arts. 36.1 a), 36.2 d) y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

PREGUNTAS PARA REFLEXIONAR

Junto a las anteriores preguntas, de marcado carácter jurídico, nos surgen otras que nos han de servir para reflexionar, y que vienen ser un resumen a modo de interrogantes, del contenido y alcance de la LISTA.

712.- ¿Es acertado el nombre que se le ha dado a la LISTA: Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía?

El nombre de una norma no puede pretender envolver todo lo que la misma contiene y persigue. **Esta Ley no va a ser conocida por su nombre, sino por su acrónimo, lo que la deja en mal lugar**. Pero es que desde que se aprobó por el Parlamento de Andalucía el 25/11/2021, los medios de comunicación que se han hecho eco de la noticia hablan de la nueva Ley del Suelo de Andalucía. Los profesionales relacionados con el urbanismo hablaremos de la LISTA, y los profanos de la Ley del Suelo.

Además no se tiene en cuenta que lo esencial de la LISTA es la ordenación urbanística y todo lo que con esta se relacionada, a la que se le dedica prácticamente todo su articulado, salvo el título III. Por ello hubiese sido más acertado denominarla *Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio y del urbanismo de Andalucía*. (LISTUA)

713.- ¿Es la LISTA una norma clara, sencilla, fácil de entender y de aplicar?

Esta pregunta no es capciosa. Su enunciado está sacado de la exposición de motivos (I. par. tercero in fine). Pese a las múltiples manifestaciones vertidas en medio de difusión, anunciando los parabienes de esta nueva ley urbanística, evidentemente no estamos ante una norma clara, si por tal se entiende que su lectura no nos lleva a confusión, que nos permite comprender su significado, que no es enrevesada y que se puede aplicar sin gran esfuerzo.

Si tenemos en cuenta que su aplicación queda en manos de los futuros reglamentos, que hay preceptos que para poder entenderlos hay que leerlos y releerlos, como muestra de lo que decimos los arts. 27.1, 31.1, 33.1, 48.1, … son un exponente de lo que decimos. Tendremos que concluir que **no es clara, ni sencilla, ni fácil de entender ni de aplicar**, como por otro lado es denominador común de las leyes urbanísticas, cargadas de un tecnicismo que no está al alcance de cualquiera.

714.- ¿Realmente la LISTA incrementa la participación pública en la elaboración de los planes urbanísticos?

La respuesta es afirmativa al introducirse una consulta previa a la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Municipal y de los Planes de Ordenación Urbana. Esto no quiere decir que la LOUA no lo fuera.

715.- ¿Quiere la LISTA otorgar a los colegios profesionales un papel decisivo en la concesión de las licencias urbanísticas?

Es una de las conclusiones que podemos sacar del art. 9.2 b) si no se quiere que dicho precepto sea **meramente testimonial**. La reflexión que se puede hacer, es si la LISTA ha querido y no podido sustituir la licencia urbanística de obras por la declaración responsable con carácter general, descargando de forma definitiva a los ayuntamientos del control previo. No es un asunto baladí. Quizás **aquí está una de las claves para la agilización de los trámites administrativos**, dejando en los colegios profesionales la responsabilidad en el inicio de la actividad edificatoria. Sino, qué sentido tiene el citado art. 9.2 b) cuando dice los convenios con los Colegios Profesionales tendrán con como finalidad:

- Realizar tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxilia o de apoyo a las actuaciones de verificación.
- Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondiente a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.
- Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la legislación urbanística y el planeamiento de aplicación.

En definitiva se les está atribuyendo las funciones de control previo a la licencia que actualmente desempeñan los servicios técnicos municipales.

716.- ¿Han pasado los convenios urbanísticos a un segundo plano?

Así se desprende de la nueva regulación que se hace de los convenios urbanísticos, que aparte de quedar mal ubicados dentro del título preliminar, (art. 9 colaboración pública privada) han quedado un tanto desdibujados con respecto a la LOUA. Podrían haberse mejorado con el contenido del art. 30 y 95 LOUA.

717.- ¿Puede revisarse el planeamiento general si aún no se ha desarrollado y ejecutado todo el suelo urbanizable?

Todo parece indicar que no, tanto por lo que establece la DT segunda.2 al decir que no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, en consonancia con el punto 1 de la misma DT que dice: "todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta Ley, **conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución** o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley."

Además el art. 31 (actuaciones de nueva ordenación) en su apartado 1 establece los requisitos que han de tenerse en cuenta para realizar nuevas actuaciones en suelo rústico: "Podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común **los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar** las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.

Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación **deberá justificarse por su interés público o social**, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible."

718.- ¿La LISTA está apostando por el crecimiento urbanístico de la ciudad o por la consolidación de la ciudad existente?

La exposición de motivos (I) dice que la LISTA **apuesta por ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, a través de la regeneración y rehabilitación urbana**, añadiéndose (EM II) que "se refuerza aún más la apuesta por la ciudad compacta y diversificada con la que **se evita un consumo innecesario de suelo** que, como recurso valioso y finito, debe preservarse…se permite la transformación de nuevos suelos en casos justificados." Esta afirmación categoría nos lleva de nuevo al art. 31 que tiene un protagonismo clave en el crecimiento de las ciudades.

El art. 61 al referirse a los criterios para la ordenación urbanística, abunda en lo anterior, y así en su apartado 1 dispone que "Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán **directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes** y la diversidad de usos mediante actuaciones de **mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**, debiendo los nuevos crecimientos **cumplir con lo establecido en el artículo 31**."

719.- ¿Podrá autorizarse la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico sin la declaración de interés público o social?

La construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico ha sido uno de los aspectos que ha suscitado gran interés durante la larga tramitación de la LISTA, teniendo en cuenta que el primer anteproyecto/borrador es de mayo de 2020. Son innegables los problemas que ha acarreado las construcciones de viviendas en suelo no urbanizable, y que se pretendieron solucionar con el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía y cuyo texto, aunque no se reproduzca en su integridad se incorpora a la LISTA, pero a pesar de ello, la apuesta que ahora se hace, o las expectativas que se crean por el art. 22.2 no dejan de ser una declaración de buenas intenciones, que podrá ser confirmada, atenuada o agravada con el reglamento que regule los términos en los que pueda concederse licencia urbanística, la que ha de tener la autorización previa, y sobre todo que la actuación edificatoria ha de ser de "interés público o social"· (art. 22.1)

720.- ¿Es necesario solicitar informe a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio en el caso de que la construcción en suelo rústico sujeta a autorización previa o afecte o tenga incidencia supralocal?

La redacción del art. 22.3 provoca incertidumbre y confusión porque la indeterminación de su contenido deja en manos del Ayuntamiento decidir sobre una cuestión que no es clara. ¿Qué Administraciones Públicas tutelan intereses que se vean afectado por la actuación extraordinaria en suelo rústico y a las que ha de darse audiencia? Por otro lado ha de remitirse necesariamente el expediente a la Consejería competente en materia de

urbanismo no afecta ni tiene incidencia supralocal?

Consideramos que no será necesario el trámite anterior y que en cualquier caso dicha Consejería, al igual que el resto de las Administraciones podrá recabar información durante el trámite de exposición pública, para que algo está ¿o no?

721.- ¿Puede reducirse la prestación compensatoria en el caso de viviendas unifamiliares aisladas?

Tal como queda redactado el art. 22.5 no es posible reducir el importe de la prestación compensatoria, al decir que "en todo caso" será del quince por ciento.

722.- ¿Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico se convierten en el nuevo instrumento para la expansión de la ciudad?

La eliminación del suelo urbanizable (ordenado y sectorizado) –art. 47 LOUA- deja el crecimiento futuro de municipio en manos de las actuaciones de transformación urbanística (arts. 24, 25 y 31), sin espacio para los crecimientos previsibles tal como hasta ahora se ha venido entendiendo y planificando.

Con la LISTA se habla de ordenación urbanística (Título IV) que comprende la planificación y la organización y utilización del suelo (art. 60.1). Tal planificación no aparece en el art. 63 (Plan General de Ordenación Municipal) que es el que tiene la función de planificar la crecimiento urbano, señalando únicamente dentro de su objeto, el de establecer los criterios y directrices para los nuevos desarrollo de las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 3º y su coherencia con la ciudad existente (art. 63.1 e)

723.- ¿Para modificarse el planeamiento han de estar colmatado todo el suelo urbano?

Todo parece indicar que serán los criterios y directrices que marque el modelo general de ordenación del municipio el que disponga el futuro crecimiento del municipio. Abundando en lo que se ha dicho en la pregunta anterior, y como el crecimiento ha de ser sostenible y racional, la existencia de parcelas o solares en suelo urbano con los que atender la demanda hará de difícil justificación el crecimiento urbano mediante actuaciones de nueva urbanización, tal como se desprende del art. 31.

724.- ¿Existe una incongruencia entre el art. 99.4 y 99.5 para delimitar unidades de ejecución en suelo rústico?

¿Se está clasificando suelo sin modificar el PGOU o esta delimitación es el paso previo a dar para que una vez delimitado se modifique el PGOM? Es decir primero se delimita el suelo rústico y después se modifica el Plan incluyendo el suelo delimitado en un área de reparto a desarrollar mediante un Plan Parcial de Ordenación. (art. 67), ¿Entonces cómo queda el objeto de este que es, entre otros, el de delimitar suelo rústico? Los arts. 99.5. 99.6 y 31 no nos aclaran esta situación

725.- ¿Desaparece la modificación del planeamiento general de ordenación municipal tal como hasta ahora se ha entendido, una vez que el mismo ha delimitado el suelo rústico y establecido los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización, según el art. 63.1 a) y e) en relación con el art. 31.1?

Todo parece indicar de acuerdo con los artículos citados va a tener difícil encaje la modificación del planeamiento general de ordenación municipal, ya que corresponde al Plan General de Ordenación Municipal establecer los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico, (art. 63.1 e), y estas han de estar en consonancia con los principios enunciados en el art. 31.1

726.- ¿Qué ocurre si como consecuencia de la modificación del planeamiento únicamente se crea una única área de reparto?

El art. 26 nos puede llevar a confusión si no lo relacionamos con el 25, el 31 y el 63. Será complejo justificar como consecuencia de la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana crear una única área de reparto que satisfaga las necesidades de desarrollo urbanístico del municipio. El problema puede venir porque no siempre se podrá incluir en un área de reparto terrenos pertenecientes a los sistemas generales, tal como se desprende del art. 26.2

727.- ¿Es necesario siempre que se vayan a realizar actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico la declaración de interés público o social?

La respuesta es afirmativa ya que el art. 31.1 al referirse a la necesidad de transformación del suelo rústico como consecuencia de nueva urbanización exige su justificación por su interés público o social, lo que es refrendado en el art. 63.1 e) y 63.2 b)

728.- ¿Qué encaje tiene la ordenación del territorio en la vertebración territorial de Andalucía?

La respuesta ha de verse desde la perspectiva de que no partimos de cero, igual que ocurre con el urbanismo, sino que ya hay un territorio vertebrado al que se ha de mejorar. Por ello el art. 33 ha de entenderse siempre que se refiere a la nueva vertebración territorial.

729.- ¿Cómo es posible que aún no se haya delimitado el espacio litoral?

Al hilo de la pregunta anterior, nos resulta como menos paradójico que el art. 36.1 a) hable de la delimitación del espacio litoral conforme a los principios básicos recogidos en el art. 35, sin tener en cuenta que la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas en su art. 117.1 dispone que en la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes. ¿Se pretende delimitar todo el espacio litoral, o

únicamente parte del mismo en función de la planificación que se haga?

730.- ¿Qué instrumentos de ordenación han de tener un diagnóstico sobre el paisaje?

Como el art. 37.4 dice que "los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia", se refiere a "todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aludidos en el apartado 3, o únicamente a aquellos que justificadamente afecten al paisaje de acuerdo con la definición del art. 37.1: "Se entiende por paisaje…cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales, humanos o de ambos."

731.- ¿Pueden los estudios de detalle fijar alineaciones y rasantes?

El art. 71 relativo al objeto de los Estudios de Detalle no le asigna esta determinación, la que se encomienda a los Planes de Ordenación Urbana en su art. 66.1.c)

732.- ¿Pueden los Estudios de Detalle ordenar volúmenes, establecer el trazado local del viario secundario y localizar el suelo dotacional público?

Al igual que se ha visto en la pregunta anterior se limita en el art. 71 el objeto de los estudios de detalle, entre los que no se encuentran los enunciados, pese a afirmarse en la EM III que "Este sistema de planeamiento se complementa con otros instrumentos de ordenación urbanística, entre los que se mantienen los ya consagrados Estudios de Detalle…"

733.- ¿Por qué el Plan Básico de Ordenación Municipal no se aplica a núcleos de población de menos de 10.000 habitantes en vez de a municipios con dicha población?

El art. 65 incorpora una de las novedades de la ordenación urbanística, pero considerando que el mismo no es obligatorio para estos municipios y que el ámbito de actuación es para toda la población del municipio, debería haberse sustituido obligatoriamente el Plan General de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana en todos los municipios con población inferior a 10.000 habitantes y núcleos de población (aldeas) con población inferior a esta con independencia de los habitantes del municipio. Si lo que se pretende es dar un tratamiento singular, más ágil y simplificado (EM II.8 par. tercero) a la población de pequeños municipios y núcleos urbanos, esta podría ser la solución.

734.- ¿Ha de redactarse un Plan General de Ordenación Municipal que en sustitución de los actuales Planes Generales de Ordenación Urbana venga a delimitar el suelo urbano cuando en estos ya lo está?

De la lectura del art. 63.1 a) se desprende claramente que este es uno de los objetos del Plan General de Ordenación Municipal al que ha de coordinarse el Plan General de Ordenación Urbana (art. 66.1)

735.- ¿La delimitación que actualmente tienen los núcleos urbanos es suficiente como para entender que se les aplica el régimen de los Planes de Ordenación Urbana?

La respuesta se encuentra en el art. 66.3, del que se desprende que permite definir uno o varios Planes de Ordenación Urbana con independencia de que esté o no aprobado el Plan General de Ordenación Municipal.

736.- ¿Los Planes Parciales de Ordenación son la consecuencia de la delimitación de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico?

Todo parece indicar que los Planes Parciales de Ordenación surgen como consecuencia de la ordenación detallada y programada en una actuación de nueva ordenación en suelo rústico. (art. 67.1 en relación con el art. 31)

737.- ¿Puede el Plan de Ordenación Urbana contener las determinaciones de los Planes de Reforma Interior teniendo en cuenta que puede haber varios de estos planes en un municipio?

Teniendo en cuenta el objeto de los Planes de Ordenación Urbana (art. 66.1 d, e, f y g) podría entenderse como innecesaria la elaboración de un Plan de Reforma Interior del art. 68.

738.- ¿Puede el Plan de Ordenación Urbana sustituir a los Planes Especiales en suelo urbano?

La respuesta es similar a la de la anterior pregunta. Los principios de eficacia, simplificaron, economía, etc. nos llevan a concluir que un Plan de Ordenación Urbana de un ámbito delimitado, como es el caso del casco histórico, podría suplir al plan especial del art. 70

739.- ¿Pueden las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización asumir parte del objeto que tenían los Estudios de Detalle bajo la LOUA?

Parece que la respuesta es afirmativa según se desprende de la lectura del art. 73.1 al afirmar que "Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de edificación y urbanización siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignada en el instrumento de ordenación."

740.- ¿La aprobación (definitiva) de todos los instrumentos de ordenación urbanística le corresponde a los municipios?

Salvo en los casos de Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes Especiales con incidencia supralocal y sus innovaciones, que corresponde a la Consejería con competencia en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, **todos los instrumentos de**

ordenación urbanística del art. 60 son aprobados por el municipio.

741.- ¿Cuándo la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha de emitir informe preceptivo en los instrumentos de planeamiento?

El art. 75.2 se refiere a los instrumentos de ordenación urbanística (general y detallada), excluidos los complementarios, afirmando el art. 75.2 b) que el informe será vinculante en los de ordenación urbanística general (Plan General de Ordenación Municipal, Plan de Ordenación Intermunicipal y Plan Básico de Ordenación Municipal), no siendo vinculante para el resto (Planes de Ordenación Urbana, Planes Parcial de Ordenación, Planes de Reforma Interior, Estudios de Ordenación y Planes Especiales)

Creemos que en aras de la autonomía local y de la asunción de las competencias propias en materia de urbanismo, este informe que aunque no sea vinculante no deja de revestir un control administrativo previo a la aprobación del instrumento de ordenación urbanística, es un hándicap en el procedimiento y su posterior resolución cuando el mismo se descarga con el consabido "informe desfavorable". No obstante hay que esperar que al desarrollo reglamentario para conocer el contenido del informe (art. 75.2 b)

742.- ¿No sería conveniente que para la redacción del documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística el Ayuntamiento solicite de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio la emisión y el recabo de todos los informes sectoriales, incluidos los de carácter ambiental, liberando al mismo de esta "carga" con el riesgo que supone dejar algún informe sin solicitar? O, ¿No sería más lógico que una vez recibidos los informes anteriores y aprobado el avance, los mismos se incluyan en el documento de planeamiento, sin que sea necesario la emisión de nuevos informes o dictámenes?

La EM II.4 último párrafo dice que para agilizar la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, se refuerza el papel de los órganos de apoyo y asistencia que impulsarán y coordinarán los informes sectoriales. Luego lo procedente es que antes de someter a aprobación cualquier instrumento de ordenación urbanística se solicite al órgano que se cree la emisión de un informe sectorial conjunto. Emitido este continuará el procedimiento sin sujetarse a informes ulteriores, salvo los que se deriven de las alegaciones que durante el trámite de información pública puedan plantearse y que tengan incidencia sectorial.

En definitiva estaríamos ante un único informe sectorial, emitido conjunta o separadamente por las Administraciones afectadas bajo la coordinación de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tal como está redactado el art. 78.4 las preguntas anteriores son utópicas.

743.- ¿Por qué la LISTA no hace una revisión profunda de determinados artículos de la GICA que permita la agilización del proceso de tramitación?

Esta pregunta es una continuación de la anterior. La modificación del art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental por la DF quinta no contribuye a simplificar el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística. A veces se tiene la sensación de que estamos en un bucle del que

es difícil salir. El trámite ambiental, con la importancia que tiene y que no se pone en duda, se convierte en una interminable sucesión de informes y acuerdos de los que parece no se va a salir nunca.

744.-¿Tiene sentido someter a evaluación ambiental estratégica los instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando los instrumentos de ordenación urbanística general ya lo han sido?

La respuesta queda en el aire, porque no se justifica salvo que el instrumento de ordenación urbanística general no haya incorporado determinaciones precisas sobre el impacto o repercusión ambiental del ámbito territorial del correspondiente instrumento de ordenación detallada. Y decimos que queda en el aire porque se puede evitar un segundo trámite de evaluación ambiental. Así el art. 40.2 GICA en su nueva redacción somete a evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes parciales de ordenación.

745.- ¿En el caso de asignación de cuotas en pro indiviso resultante de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho que no están sujetas a licencia, cómo se demuestra la existencia de fraude de ley? (art. 91.5)

La intención del art. 91.5. evitar parcelación ilegal es loable, como no podía ser menos en el contexto de evitar parcelaciones urbanísticas contra legem. No obstante llegado al caso de dicho precepto, puede no resultar simple dar por buena toda transmisión mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho. Al tratarse de actos jurídicos que se realizan al margen del control que hace el Ayuntamiento mediante la licencia urbanística (art. 137.1) resultará que al final las citadas transmisiones serán puestas en conocimiento de este para que se pronuncie si existe o no fraude de ley, salvo que se haga constar en el escritura su inexistencia, en cuyo caso lo más probable es que sea el Registrador de la Propiedad el que requiera del Ayuntamiento que no existe parcelación ilegal.

746.- ¿Por qué ha de someterse a información pública y notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito el proyecto de urbanización?

No se alcanza a comprender la necesidad de que un proyecto de urbanización (que no deja de ser un proyecto técnico de obras –art. 96.1-) promovido por los propietarios de los terrenos se haya de someter al trámite de información pública, con notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito (art. 96.3). Creemos que es un trámite innecesario y que añade más carga administrativa al Ayuntamiento, porque de este artículo lo que se desprende es que aparte de que los municipios mediante ordenanzas municipales puedan desarrollar el procedimiento, lo cierto es que es necesario realizar el citado trámite.

El art. 99.1 LOUA era más conciso y ágil, al decir que "los proyectos de urbanización se aprobarán por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales."

747.- ¿El proyecto de reparcelación lo ha de someter a información pública la propia Junta de Compensación?

Todo parece indicar que será la Junta de Compensación la que realice el trámite de información pública y audiencia a las personas propietarias y demás personas interesadas

(art. 103.4) liberando al Ayuntamiento de la tramitación, el que se limitará a aprobarlo mediante su ratificación.

748.- ¿Ha desaparecido la licencia de primera ocupación?

Toda parece indicar que la licencia de primera ocupación o utilización es cosa del pasado al hablarse en el art. 138. 1 d) y e) de ocupación o utilización de edificaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, o edificaciones existentes conformes con la ordenación vigente o que se encuentre en situación legal de fuera de ordenación urbana en suelo urbano.

La duda que surge es si las edificaciones en suelo rústico quedan sujetas a licencia de primera ocupación o utilización, así como por qué para autorizar escrituras de declaración de obra nueva terminada se exigirá y testimoniará "licencia de ocupación o utilización…" (DA novena 2 b).

Si el art. 137 (actos sujetos a licencia municipal) no menciona a la licencia de primera ocupación o utilización, por qué la DA novena 2 b) si la exige. ¿En qué quedamos?

749.- ¿Qué sentido tiene obligar a las empresas comercializadoras o instaladoras de casas prefabricadas que conserven la licencia o la presentación de la declaración responsable durante seis años?

Es otra de las preguntas que nos hacemos y que tiene su origen en el art. 137.4, y a la que no encontramos una respuesta. Seguramente la tenga.

750.- ¿Si está sujeta a comunicación previa la prórroga para el inicio de la terminación de las obras, cómo es posible que el plazo podrá prorrogarse justificadamente?

Ha de entenderse que la redacción del art. 141.2 no es lo más afortunada ya que tendría que haber dicho que la eficacia de la comunicación previa de prórroga del plazo para iniciar o terminar las obras (art. 138.6) queda sujeta a la comprobación que se lleve a cabo por el Ayuntamiento, tal como ocurre con las declaraciones responsables (art. 138.5)

751.- ¿Es necesario poner en conocimiento de la Consejería competente en materia de Cultura el inicio y resolución de un expediente de ruina cuando el inmueble no está catalogado o protegido, con independencia de que esté situado dentro del casco histórico?

Tenía que haber sido más claro y concluyente el art. 146.3 despejando la duda que sobre la demoliciones de inmuebles se suscita cuando estos están dentro de un casco histórico, pero el edificio en cuestión carece de toda relevancia. La Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en su art. 38.2. dice: "Las demoliciones que afecten a inmuebles **integrantes del entorno** de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico."

O, entendemos derogado este artículo por contradecir el art. 146.3. Una oportunidad, no aprovechada, para aclarar el alcance del art. 146.3 en línea que lo expresado hubiese sido la modificación del art. 38.3 de la Ley 14/2007, realizada por el art. 68 del Decreto-ley

26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía.

Dice el art. 38.3: Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, **salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30.**»

752.- Las edificaciones irregulares, adquieren con la LISTA más posibilidades de legalización que con la anterior normativa?

El reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación permite regularizar la situación de estas viviendas, aunque no se legalicen (art. 173 y 174) y que se recogió en el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Este Decreto-ley no ha sido derogado expresamente, por lo que también nos surge la duda si tácitamente se ha derogado, o si por el contrario persisten algunos de sus artículos como el art. 2: 1. Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo

2. Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.

Los arts. 173 a 176 han sintetizado sin transcribirlo, el Decreto-ley 3/2019, que sigue vigente hasta que se produzca el desarrollo reglamentario del título VIII (DT séptima.4)

753.- ¿Es una solución eficaz el Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares?

Podría serlo, pero también un proyecto de delimitación de suelo y un proyecto de obras ordinarias (art. 176.6) podría bastar, con bases para la ejecución de las infraestructuras y distribución de gastos entre los afectados a modo de lo dispuesto en el art. 25.2.

754.- Puede aplicarse la LISTA sin cortapisas?

Pese a que la DT primera dice que la Ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor, difícilmente podrá aplicarse si en tal fecha nos encontramos:

a. Con clasificación de suelo diferente al de la LISTA

b. Con planes e instrumentos que no han de adaptarse a la LISTA hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación (art. 60)

c. Con la necesidad de un desarrollo reglamentario que afecta a un buen número de procedimientos urbanísticos, así como al contenido de muchos de los preceptos.

755.- ¿Genera incertidumbre interpretación de las disposiciones transitorias primera y segunda?

Nos dice la DT primera que la LISTA es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y como remisión a la DT segunda, se fijan unas reglas en relación con:

- Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística, clasificando el suelo en:
  - Suelo urbano
  - Suelo rústico
  - Al Suelo urbano no consolidado se le aplica el régimen de la ATU delimitadas sobre suelo urbano
  - Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme al planeamiento general vigente
  - Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme al planeamiento general vigente para proceder a su sectorización
- Actividad de edificación. Distingue entre:
  - Medios de intervención administrativa
  - Procedimientos derivados del incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación.
- Disciplina urbanística: Los procedimientos iniciados continuarán su tramitación con arreglo a la legislación en vigor al momento de su iniciación, sin que sea amparable la retroactividad desfavorable para el presunto infractor.

Por su parte la DT segunda, que viene a tomar el relevo de la anterior, nos pone de manifiesto una serie de cuestiones que gran importancia, sujetas a la libre interpretación:

- Todos los instrumentos de planificación territorial y planeamiento general…conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o sustitución por alguno de los instrumentos de ordenación de la LISTA (art. 60).
  - Luego es una vigencia relativa porque se puede sustituir el instrumento de planificación o de planeamiento por otro. (DT segunda 1)

- No se pueden revisar los PGOU, NNSS o PDSU, debiendo ser sustituidos por los instrumentos de planeamiento. - No es sino una aparente reiteración de lo anterior- (DT segunda 2)
- Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento han de ajustarse a la LISTA (DT segunda 3 par. primero)
- En suelo no urbanizable (rústico) no pueden delimitarse ATU hasta que se sustituya el planeamiento vigente. (DT segunda 3 par. Primero)

- En suelo urbano pueden delimitarse ATU o AU aunque no esté aprobado el POU (DT segunda3 par. Segundo)
- Se mantiene la vigencia /aplicación del art. 17 LOUA (estándares de ordenación) (DT segunda.4)
- Los instrumentos de ordenación urbanística se adaptarán a los planes de ordenación del territorio vigentes. (máximo 4 años), con prevalencia en caso de no adaptación de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico. (DT segunda.5)

¿Podemos concluir que el planeamiento general ha de adaptarse imperativamente a la LISTA en el plazo de cuatro años?

Evidentemente, sí tiene que adaptarse -se adaptarán dice la DT 5 -. Lo que no queda claro son las consecuencias de la no adaptación. De otro lado hay una contradicción entre esta DT.5 y la DT.1 que mantiene la vigencia del planeamiento general, como se ha dicho hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución. - No deja de ser la vigencia indefinida del art. 35.1 LOUA y art. 85.1 LISTA -. Luego, ¿cómo es posible que se reconozca una vigencia (DT.1) para a continuación imponerse la obligación de adaptarse a los POT (DT 5)?

756.- ¿Se ha modificado ya la LISTA?

Aunque no de forma expresa, la LISTA se ha modificado en lo concerniente a las **actuaciones ordinarias en suelo rústico**, como consecuencia de la nueva redacción del art. 12 de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, efectuada por el art. 18 del Decreto Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, que queda redactado como sigue:

«Artículo 12. La implantación de las actuaciones de generación de energía mediante fuentes energéticas renovables y el procedimiento urbanístico.

*1. Las actuaciones sobre **suelo rústico** que tengan por objeto la **generación de energía mediante fuentes renovables**, incluidas las infraestructuras de evacuación y las infraestructuras de recarga para vehículos eléctricos que se ubiquen en Andalucía, sean de promoción pública o privada, serán consideradas **actuaciones ordinarias, a los efectos de la legislación urbanística**, con las siguientes particularidades:*

*a) Las actuaciones tendrán una **duración limitada, aunque renovable**, no inferior al plazo de amortización de las inversiones previstas para su materialización.*

*Una vez finalizada la misma, las personas físicas o jurídicas, así como las entidades sin personalidad jurídica que promuevan las actuaciones, quedarán obligadas a **devolver los terrenos al estado en que se encontrasen** en el momento en que hubiesen comenzado las actuaciones, debiendo prestar una garantía para cubrir los gastos derivados de esta obligación en caso de incumplimiento. La cuantía de la garantía vendrá determinada por el importe del proyecto de desmantelamiento que las personas promotoras deberán presentar en el momento de la solicitud de la licencia urbanística municipal.*

*b) Las actuaciones estarán sujetas a una **prestación patrimonial de carácter público** no tributario por el uso temporal del suelo rústico de una cuantía **del diez por ciento del importe total de la inversión prevista** para su materialización. La base de cálculo de*

*dicha prestación **no incluirá**, en ningún caso, el importe correspondiente al valor y los **costes asociados a la maquinaria y equipos** que se requieran para la implantación efectiva o para el funcionamiento de las citadas instalaciones, sean o no parte integrante de las mismas. Los Ayuntamientos podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza **porcentajes inferiores** según el tipo de actividad y condiciones de implantación.*

*Estarán **obligados al pago de esta prestación** las personas físicas o jurídicas, así como las entidades sin personalidad jurídica a las que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre , General Tributaria, que promuevan las citadas actuaciones.*

Los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de esta prestación.

*c) **La garantía y la prestación establecidas** en los párrafos a) y b) se realizarán en favor del municipio donde se implante la actuación y **se devengarán en el momento de otorgamiento de la licencia urbanística municipal** correspondiente. El importe de las mismas se fijará por el Ayuntamiento, en base a los párrafos anteriores.*

*2. **Podrán tramitarse Planes Especiales**, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, con la finalidad de ordenar las actuaciones vinculadas a la generación de energía mediante fuentes renovables y establecer zonas para su localización.*

*3. Las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidas las infraestructuras de evacuación y las infraestructuras de recarga para **vehículos eléctricos** que se ubiquen en Andalucía, sean de promoción pública o privada, estarán sujetas a **licencia urbanística municipal** conforme a lo previsto en la legislación urbanística. No obstante, estarán sujetas a **declaración responsable** las obras en edificaciones e instalaciones existentes en **suelo urbano** que se destinen a: la instalación de aprovechamiento térmico de energías renovables en viviendas, la instalación de autoconsumo eléctrico con energías renovables de hasta 100 kW, las infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos de hasta 40 kW y las infraestructuras de recarga eléctrica en instalaciones destinadas al suministro de combustibles y carburantes a vehículos.»*

Como reflexión final, no se alcance a comprender los motivos por los que una actuación tan importante como la implantación de las actuaciones de generación de energía mediante fuentes energéticas renovables y el procedimiento urbanístico quedó descolgada del art. 21 LISTA. Obsérvese asimismo que en el caso de estas actuaciones en suelo rústico, la prestación a ingresar se denomina patrimonial, frente a la prestación compensatoria del art. 22.5 LISTA.