

COLECCIÓN
LEGISLATIVA

LEYES

PARLAMENTO DE ANDALUCÍA



VIII Legislatura

LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Ley núm. 2/2012

Legislatura: VIII

Aprobada por el Pleno del Parlamento el día 25 de enero de 2012

Diario de Sesiones núm. 142

Promulgada el día 30 de enero de 2012

Publicada en el BOPA núm. 829, de 30 de enero de 2012

Publicada en el BOJA núm. 26, de 8 de febrero de 2012

Publicada en el BOE núm. 46, de 23 de febrero de 2012

ANÁLISIS

TRAMITACIÓN PARLAMENTARIA

Núm. de expediente: 8-11/PL-000011

Tipo de iniciativa: Proyecto de Ley

Proponente: Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía

Fecha de presentación: 8 de noviembre de 2011

Procedimiento de tramitación: Urgente

Publicación del Proyecto de Ley: [BOPA núm. 781, de 11 de noviembre de 2011](#)

Publicación de enmiendas a la totalidad: [BOPA núm. 793, de 29 de noviembre de 2011](#)

Debate de totalidad en el Pleno: [DSPA núm. 138, de 14 de diciembre de 2011](#)

Comparecencia de agentes sociales: Comisión de Obras Públicas y Vivienda. [DSPA-C núm. 590, de 29 de diciembre de 2011](#)

Enmiendas al articulado: [BOPA núm. 821, de 13 de enero de 2012](#)

Informe de la Ponencia: [BOPA núm. 824, de 18 de enero de 2012](#)

Debate del Dictamen: Comisión de Obras Públicas y Vivienda. [DSPA-C núm. 591, de 17 de enero de 2012](#)

Dictamen de la Comisión: [BOPA núm. 827, de 23 de enero de 2012](#)

Enmiendas que se mantienen: [BOPA núm. 827, de 23 de enero de 2012](#)

Aprobación de la Ley por el Pleno: [DSPA núm. 142, de 25 de enero de 2012](#)

Corrección de errores: [BOPA núm. 832, de 9 de febrero de 2012](#)

[BOJA núm. 49, de 12 de marzo de 2012](#)

[BOE núm. 70, de 22 de marzo de 2012](#)

MODIFICA

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

ENTRADA EN VIGOR

27 de febrero de 2012

ÍNDICE SISTEMÁTICO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Artículo único. *Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

Disposición adicional primera. *Alteraciones de la calificación del suelo para vivienda protegida.*

Disposición adicional segunda. *Reglas específicas para modificaciones de planeamiento adaptado de forma parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

Disposición adicional tercera. *Informe preceptivo de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.*

Disposición adicional cuarta. *Constitución del órgano colegiado y regulación de la tramitación telemática de los planes urbanísticos.*

Disposición transitoria primera. *Planes Generales de Ordenación Urbanística sin delimitación de zonas del suelo urbano.*

Disposición transitoria segunda. *Modificaciones de planeamiento relativas a densidad.*

Disposición transitoria tercera. *Medidas para garantizar la habitabilidad de edificaciones existentes en suelo no urbanizable que constituyan la vivienda habitual de sus propietarios.*

LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, supuso el pleno ejercicio por la Comunidad Autónoma de sus competencias en materia de urbanismo, configurándose como el primer texto legislativo propio regulador de esta materia, dando respuesta adecuada a la especificidad de la dinámica urbanística en nuestro territorio y resolviendo el complejo marco jurídico derivado de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, sobre el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La Ley, en su más de ocho años de vigencia, ha sido modificada mediante la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, con el objetivo principal de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo, enfocando ésta, fundamentalmente, al aumento de la oferta de la primera. Asimismo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ha sido modificada por la Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad, que modifica la letra d) del apartado 2 del artículo 75, que regula el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

En el ámbito estatal, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, derogó la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y supuso una alteración sustancial del régimen del suelo establecido por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

En este contexto, entendiendo la ley urbanística como el marco jurídico preciso para garantizar la seguridad jurídica de todos los operadores que intervienen en el proceso de transformación del suelo, la aprobación de la legislación estatal de suelo ha hecho necesario que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deba modificar su articulado en aquellos elementos necesarios para hacer comprensible en su integridad la normativa urbanística de aplicación en nuestra Comunidad, respetando la legislación básica estatal de aplicación.

II

La referida Ley estatal regula el suelo como recurso no sólo económico sino natural, escaso y no renovable, y los derechos y obligaciones que giran en torno al mismo. Ha introducido novedades en el marco general de las políticas de ordenación urbanística, principalmente respecto a la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico, la evaluación de la incidencia de ulteriores actuaciones urbanísticas respecto del planeamiento general ya aprobado y la reserva de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública. La efectividad de parte de esta regulación se hizo depender de la adaptación de la respectiva legislación urbanística ya existente en el momento de su entrada en vigor, de ahí que la Ley estatal de Suelo entre sus previsiones estableciera un régimen transitorio para la efectividad de dichas novedades que tienen carácter básico. En particular, esta Ley ha introducido reformas en aspectos tales como la participación ciudadana en el proceso urbanístico, el régimen jurídico de la clasificación del suelo, las reservas para vivienda protegida, la sostenibilidad económica y ambiental del planeamiento territorial y urbanístico, los límites entre modificación y revisión del planeamiento, la conversión en metálico de aprovechamientos y el régimen de las actuaciones de dotación y de las cesiones de aprovechamiento. Su incidencia en las distintas Comunidades Autónomas ha tenido distinto alcance, según la regulación urbanística vigente en cada una de ellas.

No obstante, esta reforma de la normativa estatal no ha supuesto grandes novedades en relación con la legislación urbanística andaluza, dado que la mayor parte de las bases conceptuales que aporta la legislación estatal ya estaban incorporadas al marco legislativo andaluz, y por ello no era necesaria una adaptación urgente, como sí requirieron otras Comunidades Autónomas. Sin embargo, es preciso cohonestar, en aras de la seguridad jurídica, determinados preceptos jurídicos de ambos cuerpos legislativos y, además, introducir algunos que por novedosos no están recogidos en nuestra norma.

III

El nuevo marco legislativo estatal, respecto al régimen urbanístico del suelo, regula la libertad de empresa en el ámbito de la actividad urbanística, quebrando la vinculación entre ésta y la propiedad, de manera que ahora la propiedad del suelo no implica el derecho y deber de urbanizarlo en función de las determinaciones de planeamiento, sino únicamente el derecho de opción a la participación en la actividad de urbanización en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. De este modo, los tradicionales deberes derivados del desarrollo urbanístico del suelo corresponden ahora a quien lo promueva, sea o no propietario, si bien podrá repercutirlos, en función de su participación, en los propietarios afectados.

La persona propietaria es, junto a la Administración y los particulares urbanizadores, un agente más de la actividad urbanística. Ésta aparece configurada como función pública que se proyecta sobre el régimen urbanístico de la propiedad del suelo, pero también sobre la libertad de empresa en su proyección sobre el urbanismo, el estatuto de ciudadanía y el conjunto de principios constitucionales, especialmente el desarrollo sostenible, que giran en torno a ella. Si bien la Administración tiene atribuidas la potestad de planeamiento y la responsabilidad fundamental en su ejecución, reservándose la dirección y supervisión del proceso, las personas propietarias del suelo ven modificado su derecho a ejecutar las obras de urbanización por una facultad de participar en los procedimientos de adjudicación de las mismas, que deberá atribuirse mediante un procedimiento con publicidad y concurrencia, sin perjuicio de la excepción licitatoria que, en determinados casos por razón del interés general, pueda aplicarse a la propiedad mayoritaria.

De conformidad con la legislación estatal, la ejecución urbanística tendrá lugar siempre bajo control público, clarificándose el carácter público de las obras de urbanización, de manera que las ejecutará la Administración, mediante financiación propia, de las personas propietarias, Junta de Compensación, o de un agente urbanizador.

Si la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía acentúa los principios de participación pública, transparencia y publicidad, en la presente reforma se potencian más si cabe estos principios en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento. Como parte del documento completo del instrumento de planeamiento correspondiente, se acoge como documentación de obligada exposición al público el resumen ejecutivo, comprensivo de los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, para que sea accesible a la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

En lo referente a la clasificación de suelo, la Ley estatal de Suelo no contempla este concepto al ser la legislación autonómica la llamada a regular de manera detallada la clasificación del suelo en tanto técnica urbanística y como instrumento para diseñar y ejecutar políticas urbanísticas. En todo caso, es también incumbencia de la legislación autonómica el desarrollo del régimen urbanístico de la propiedad del suelo, poniéndolo en conexión con las técnicas urbanísticas de planificación y gestión. Así pues, se mantiene la triple clasificación de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, con la distinción de diferentes categorías en cada una de ellas.

No obstante, el régimen del suelo urbano ve alterada su regulación, en relación con el régimen del suelo urbano no consolidado, para integrar la regulación estatal en materia de las actuaciones de dotación, que en la lógica de nuestro sistema se identifica en esta clase de suelo con los incrementos de aprovechamiento atribuidos por el planeamiento respecto al aprovechamiento preexistente en el ámbito, que conlleva la implementación o mejora de dotaciones. Con este objetivo, la presente modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, define el aprovechamiento preexistente y establece el régimen jurídico de las cesiones de suelo en estos supuestos, así como la posibilidad de incrementar o disminuir el porcentaje de aprovechamiento que le corresponde a la Administración en función de las plusvalías generadas.

Al amparo de la regulación de las actuaciones de dotación en la Ley estatal, se aportan instrumentos de impulso de operaciones en el suelo urbano, frente a la tendencia expansiva que ha precedido a esta reforma legislativa, entendiendo que la actuación en la ciudad existente debe ser económicamente rentable y obedecer a procedimientos ágiles, sin que ello signifique renunciar a mantener y mejorar los niveles de dotaciones y equipamientos ya alcanzados. Para ello en la presente modificación se regulan los casos concretos en los que la entrega de suelo para dotaciones y equipamientos, inherente a los deberes de las personas propietarias, puede ser sustituida por otra forma de cumplimiento mediante la entrega en metálico del valor de los citados suelos, conforme prevé la legislación estatal, así como las condiciones en que debe realizarse dicha aportación económica.

Estas operaciones de aportación económica únicamente son posibles en el marco de una modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, no así de una revisión, y se presentan como solución para actuaciones en suelo urbano no consolidado de ámbito reducido donde las dotaciones y equipamientos necesarios para mantener la

proporción con los usos lucrativos resultantes no tengan entidad suficiente para integrarse en la red de dotaciones del municipio.

A tal efecto, con la presente modificación se habrá de constituir un depósito donde se integren las aportaciones económicas procedentes de las sucesivas modificaciones con idéntico alcance. De este modo, la suma de éstas dará lugar a una actuación con entidad suficiente, evitando así la sucesiva fragmentación de los espacios dotacionales y su localización en espacios residuales. El plazo máximo para invertir las cantidades depositadas y efectuar las reservas adecuadas que permitan obtener las correspondientes dotaciones y equipamientos es de tres años.

Asimismo, para cuantificar las dotaciones y equipamientos que se van a reservar y obtener de forma diferida mediante este procedimiento, se incorpora al Plan General de Ordenación Urbanística un parámetro descriptivo de cuál es la media dotacional de cada ordenanza de zona, pues, sin perjuicio de las reservas para espacios libres que hubiere que efectuar según la ratio por habitantes aplicable, este parámetro será el que actúe como referencia en la exigencia de las dotaciones y equipamientos que se van a obtener y cuya compensación económica habrá de satisfacerse en el momento del otorgamiento de la correspondiente licencia.

Igualmente, para permitir las actuaciones públicas dirigidas a dotar de dimensiones apropiadas a infraviviendas, se exceptúa de los parámetros de densidad y edificabilidad a estas actuaciones, considerándose adecuadas las que resulten de dotar a las viviendas de las dimensiones ajustadas. Asimismo, se contempla el incremento de edificabilidad con otros usos como medida favorecedora de la integración social y que permite la dinamización de algunos espacios degradados, siempre que sea posible cumplir las reservas para las dotaciones legales.

En lo referente a materia de vivienda, la Ley de Suelo estatal estableció una reserva de suelo residencial para vivienda protegida. Esta reserva, sin embargo, ya estaba contemplada en la legislación urbanística andaluza, concretada posteriormente con la modificación introducida por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, siendo coincidente en términos generales con el mínimo previsto por la legislación estatal. Por tanto, no es necesario introducir alteración alguna del articulado. No obstante, la presente modificación conecta las previsiones del planeamiento urbanístico con la figura de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, que conforme a la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, deben elaborarse y aprobarse de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general. Asimismo, se permite la compensación económica de la reserva de suelo, siempre y cuando se trate de ámbitos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y no se consideren aptos para la construcción de viviendas protegidas, y se justifique en el planeamiento general, de acuerdo con las previsiones de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, o en la revisión del mismo, que la disponibilidad de suelo calificado para éstas es suficiente para abastecer las necesidades de la población del municipio. De esta forma, se facilita la reconducción a la legalidad urbanística de aquellos asentamientos urbanísticos surgidos al margen de planeamiento urbanístico municipal cuando proceda su incorporación al mismo.

Otra de las medidas que permite una mayor flexibilidad y agilización de los instrumentos de planeamiento urbanístico se refiere a la determinación sobre la densidad de vivienda. Esta reforma legislativa prevé que los Planes Generales de Ordenación Urbanística establezcan como determinación estructural una horquilla de densidad en varios tramos, permitiendo que la fijación exacta del número de viviendas sea una determinación pormenorizada y, por tanto, de competencia municipal. De esta manera, se posibilita que el Plan General contenga el modelo de ciudad que se propone desde el momento de su aprobación, y ello permite su conocimiento tanto por el resto de Administraciones que deben proporcionar los servicios y dotaciones como por los operadores y particulares que participan en su ejecución. Al mismo tiempo, se flexibiliza el planeamiento urbanístico y se agiliza la concreción exacta del número de viviendas.

El aumento de la densidad de vivienda, sin alterar la edificabilidad, es una cuestión trascendente que tiene una repercusión urbanística, social y económica muy relevante y se resuelve de forma equilibrada en la presente Ley.

Con carácter transitorio, se dispone que, hasta tanto los vigentes Planes Generales de Ordenación Urbanística se adecuen a la presente norma, los aumentos o disminuciones de la densidad de viviendas ya aprobados, que no superen el veinte por ciento, se considerarán modificaciones de la ordenación pormenorizada.

Con respecto a la regulación específica que la Ley de Suelo estatal establece de los criterios de sostenibilidad, se procede a establecer los límites de crecimiento urbano del planeamiento urbanístico municipal que conlleven la necesidad de aprobar la revisión del planeamiento general de ordenación urbanística. Asimismo, se introduce como contenido documental propio de los instrumentos de planeamiento el informe de sostenibilidad económica.

Por otra parte, la adaptación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, al nuevo ordenamiento jurídico y las necesidades detectadas implican que el principio de igualdad de género se integra de forma transversal en las medidas establecidas, constituyendo un principio informador de la nueva Ley y dando respuesta a las necesidades reales de hombres y mujeres. Así, la perspectiva de género se integrará en las políticas de ordenación urbanística, siendo transversal en la elaboración de esta norma, todo ello en cumplimiento de los artículos 2 y 10 del Texto Refundido

de la Ley de Suelo y en cumplimiento de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

IV

Todo lo anterior constituye el fundamento que cimienta esta nueva Ley, cuyo principal objetivo es adaptar el ordenamiento urbanístico andaluz a la legislación estatal de suelo en todo aquello que le es obligado, incorporando conceptos, concretando aspectos o asumiendo figuras previstas en ésta que no tenían reflejo exacto en su articulado, realizándose los ajustes necesarios para restablecer la coherencia necesaria entre ambos sistemas normativos. A este objetivo se añade la incorporación de determinaciones puntuales en materia de disciplina urbanística, con el fin de facilitar la aplicación práctica de la Ley por parte de las Administraciones Públicas.

A tal efecto, en la modificación de esta Ley se recoge que la aprobación del instrumento de planeamiento que contenga determinaciones que supongan la incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares no conllevará por sí misma la efectiva legalización de éstas, sino que será necesario el completo cumplimiento de los deberes y cargas que dicho instrumento contenga. Esto supone la aplicación del principio de cumplimiento por equivalencia en los supuestos que exista una resolución firme de restauración de la realidad física alterada.

Todo ello considerando que el instrumento de planeamiento debe responder al cumplimiento de los intereses generales, no al mero interés de regularizar lo ilegal, y en coherencia con el modelo urbano asumido.

Por su parte, se contempla la posibilidad de constituir un órgano colegiado autonómico, cuya regulación se desarrollará reglamentariamente, que represente a los distintos órganos y entidades representativas que participan en la tramitación del planeamiento urbanístico. La creación de este órgano responde a la necesidad de impulsar la emisión de los informes preceptivos de las Administraciones y organismos públicos, el establecimiento de criterios comunes respecto de los requisitos documentales del instrumento de planeamiento para la emisión de los distintos informes, y del alcance de los pronunciamientos, que deberán ser congruentes con los intereses públicos gestionados por cada uno de ellos. Asimismo, este órgano servirá de marco técnico para la colaboración y cooperación interadministrativa en la formulación, redacción y tramitación del planeamiento urbanístico.

En la modificación de esta Ley se abordan distintas cuestiones que afectan a las edificaciones que se sitúan en el suelo no urbanizable. En este sentido, se especifica el tratamiento que debe darse a las edificaciones construidas al margen de la legalidad para las que no sea posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, ampliando los plazos de prescripción para la adopción de medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada. También se regula para esta clase de suelo el régimen urbanístico aplicable a las edificaciones que, por su antigüedad, deben asimilarse a las edificaciones construidas con licencia municipal, siempre que reúnan ciertas condiciones.

Asimismo, la aprobación de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, justifica que, por respeto al principio de autoorganización que a las entidades locales reconoce tal Ley, se haga una remisión a la misma en la regulación de los consorcios y gerencias urbanísticas constituidos por dichas entidades locales.

V

En definitiva, la aprobación de la legislación estatal de suelo aconseja el dictado de esta Ley, que persigue modificar aspectos concretos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, consolidando un marco normativo estable en nuestro territorio que asegure la plena aplicación del mismo por parte de las Administraciones y la ciudadanía en general, todo ello sin perjuicio del ulterior desarrollo reglamentario que deba realizarse.

La presente norma cuenta con cincuenta apartados en su artículo único, cuatro disposiciones adicionales y tres disposiciones transitorias.

Artículo único. *Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se modifica en los siguientes términos:

Uno.

1. Se añade un nuevo apartado 1.h) al artículo 3, que queda redactado del siguiente modo:

«h) Integrar el principio, reconocido en el artículo 14 de la Constitución Española y en el artículo 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».

2. Se añaden dos nuevos apartados 2.i) y 2.j) al artículo 3, que quedan redactados del siguiente modo:

«i) La promoción de la 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, garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres».

j) El establecimiento de medidas para evitar la presencia en el territorio de edificaciones y asentamientos ejecutados al margen de la legalidad urbanística, incorporando al ordenamiento los procesos existentes cuando ello fuera compatible con la ordenación territorial y urbanística y demás normativa especial de aplicación, sin perjuicio del ejercicio de la potestad de disciplina urbanística».

Dos.

El apartado 3 del artículo 5 queda redactado del siguiente modo:

«3. Los particulares, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos sobre el suelo o bienes inmuebles, intervienen en la actividad urbanística en la forma y en los términos de la legislación general aplicable y de la presente Ley».

Tres.

1. Se modifica el apartado 1 del artículo 6, que queda redactado del siguiente modo:

«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. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 6, con la siguiente redacción:

«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 artículo 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».

Cuatro.

1. Se modifica el apartado 1.A).b) del artículo 10, que queda redactado del siguiente modo:

«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 artículo 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».

2. Se modifica el apartado 1.A).c.1) del artículo 10, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

3. Se modifica el apartado 1.A).d) del artículo 10, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

4. Se modifica el apartado 2.A).b) del artículo 10, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

5. Se añade un nuevo apartado 2.A).g) al artículo 10, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

6. Se modifica el apartado 2.B) del artículo 10, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

Cinco.

Se suprime la letra e) del apartado 4 del artículo 12.

Seis.

Se modifica la letra e) del apartado 3 del artículo 13, que queda redactada del siguiente modo:

«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».

Siete.

Se modifican los apartados 2.b), c) y d) del artículo 14, que quedan redactados del siguiente modo:

«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 artículo 73.3.b)».

Ocho.

1. Se modifica el apartado 1, regla 1.^a, del artículo 17, que queda redactado del siguiente modo:

«1.^a La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 90 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo».

2. Se modifica el apartado 1, regla 2.^a, del artículo 17, que queda redactado del siguiente modo:

«2.^a Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:».

3. Se modifica el primer párrafo del apartado 5 del artículo 17, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

4. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 17, y se reenumeran los siguientes, con la siguiente redacción:

«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 1.2.^a.a) del presente artículo, para permitir la viabilidad de la actuación y facilitar la integración social».

5. Se modifica el apartado 7, reenumerado como 8, del artículo 17, que queda redactado del siguiente modo:

«8. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A). b) de esta Ley, calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida.

El cincuenta por ciento, o en su caso el porcentaje que establezca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas».

Nueve.

1. Se modifica el apartado 1.a).3.^a del artículo 19, que queda redactado del siguiente modo:

«3.^a En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios».

2. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 19, y se reenumera el siguiente, con la siguiente redacción:

«3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27».

Diez.

Se modifica el apartado 2, regla 3.^a, del artículo 30, que queda redactado del siguiente modo:

«3.^a 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».

Once.

Se modifica el apartado 2.C) del artículo 31, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

Doce.

1. Se modifica el apartado 1.2.^a del artículo 32, que queda redactado del siguiente modo:

«2.^a 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. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya.

Cuando se trate de 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.

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos».

2. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 32, que queda redactado del siguiente modo:

«6. Las Administraciones competentes podrán tramitar los instrumentos de planeamiento urbanístico por medios y procedimientos informáticos y telemáticos. Reglamentariamente se regularán estos procedimientos, de acuerdo con la normativa de aplicación».

Trece.

1. Se modifica la letra b) del artículo 34, que queda redactada del siguiente modo:

«b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble».

2. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 34, y el contenido actual del artículo pasa a conformar el apartado 1, con la siguiente redacción:

«2. Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento de planeamiento que contenga determinaciones que supongan dicha incorporación, el

cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento de planeamiento contenga, en la forma y plazos que éste establezca».

Catorce.

1. Se modifica el apartado 2.a).5.^a del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«5.^a 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 concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a)».

2. Se añade un nuevo apartado 2.a).6.^a al artículo 36, redactado del siguiente modo:

«6.^a 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 artículo 55.3.a)».

3. Se modifica el apartado 2.c).2.^a del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«2.^a 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 artículo 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 artículo 55.3.a)».

Quince.

Se modifica el apartado 2 del artículo 37, que queda redactado del siguiente modo:

«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.

A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17.

Esta revisión abarcará e integrará aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por la suma de las alteraciones ya aprobadas desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística y de las nuevas que se proponen, sin perjuicio de que proceda la revisión integral del Plan General de Ordenación Urbanística cuando concurren los supuestos del apartado 1. La innovación que conlleve la revisión de un uso global en el planeamiento urbanístico deberá integrar la de los restantes usos globales».

Dieciséis.

Se modifica el apartado 3 y se añade un nuevo apartado 4 al artículo 39, que quedan redactados del siguiente modo:

«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 artículo 19.3».

Diecisiete.

1. Se modifica el apartado 2 del artículo 40, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

2. Se modifica el apartado 5 del artículo 40, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

Dieciocho.

Se modifica el apartado 2.B) del artículo 45, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

Diecinueve.

Se modifica el apartado 1.g) del artículo 46, que queda redactado del siguiente modo:

«g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar».

Veinte.

1. Se modifica el apartado C) del artículo 50, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

2. Se modifica el apartado D) del artículo 50, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

3. Se modifica el apartado E) del artículo 50, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

Veintiuno.

Se modifica el apartado 2.b) del artículo 54, que queda redactado del siguiente modo:

«b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b), el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin».

Veintidós.

Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 55, redactado del siguiente modo:

«3. El régimen del suelo urbano no consolidado previsto en el artículo 45.2.B).c) será el establecido en el apartado 2. No obstante, las cesiones de suelo procedentes serán:

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.

Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.

b) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente. Este porcentaje podrá ser incrementado o disminuido de manera motivada por el planeamiento, en función de las plusvalías, hasta el quince y cinco por ciento, respectivamente.

En los supuestos en los que el planeamiento determine la sustitución de las cesiones de suelo por su valor en metálico, éste se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación, en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia el artículo 30.2 de esta Ley».

Veintitrés.

1. Se modifica el apartado 2 del artículo 58, que queda redactado del siguiente modo:

«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 artículo 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 artículo 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».

2. Se modifica el apartado 3 del artículo 58, que queda redactado del siguiente modo:

«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 artículo 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».

Veinticuatro.

1. Se añade un nuevo apartado 1 al artículo 59, y se reenumeran los siguientes, con la siguiente redacción:

«1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación».

2. Se modifican los reenumerados apartados 2 y 3 del artículo 59, que quedan redactados del siguiente modo:

«2. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

3. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos».

3. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 59, con la siguiente redacción:

«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».

Veinticinco.

Se modifica el apartado 3 del artículo 91, que queda con la siguiente redacción:

«3. En la creación y regulación de las Gerencias urbanísticas se cumplirán las previsiones establecidas por la legislación aplicable a la Administración que acuerde su constitución. No obstante, cualquiera que sea la forma adoptada para la constitución de las Gerencias, la Administración que las constituya no podrá descentralizar, desconcentrar o delegar en ellas funciones de dirección superior y fiscalización de la gestión encomendada».

Veintiséis.

Se modifica el apartado 1 del artículo 93, que queda con la siguiente redacción:

«1. Los consorcios constituidos entre las Administraciones según lo dispuesto en el artículo 90.2.c) limitarán sus funciones y actividades a la esfera de competencias de las Administraciones consorciadas. El régimen jurídico de los consorcios constituidos por entidades locales será el previsto en la legislación vigente en esta materia».

Veintisiete.

Se modifica el apartado 2 del artículo 96, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse los actos jurídicos de ejecución necesarios, siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación, que deberá incluir las bases orientativas para su ejecución relativas, al menos, a calidades, plazos y el diseño urbano, con el alcance necesario para calcular los gastos de urbanización imputables a la actuación».

Veintiocho.

Se añade un nuevo artículo 97 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 97 bis. *Agente urbanizador.*

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.

2. La condición de agente urbanizador puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo.

3. El agente urbanizador obtiene la legitimación para intervenir en la ejecución urbanística tras su selección en pública concurrencia por la Administración actuante y la suscripción del convenio urbanístico regulador de la actuación urbanizadora conforme a lo dispuesto en esta Ley y supletoriamente en la legislación de contratación del sector público para el contrato de gestión de servicios públicos.

4. Cuando el agente urbanizador reúna los requisitos de capacidad para la ejecución por él mismo de las obras de urbanización y dichos requisitos y condiciones se hubieran recogido en el procedimiento para su selección, no será precisa la convocatoria de una nueva licitación pública para la ejecución de las obras».

Veintinueve.

Se añade un nuevo artículo 97 ter, con la siguiente redacción:

«Artículo 97 ter. *La empresa urbanizadora y la empresa constructora.*

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.

2. A los efectos de esta Ley, se entiende por empresa constructora aquella persona física o jurídica encargada de la ejecución material de las obras de urbanización.

Cuando la empresa constructora sea contratada por un agente urbanizador, éste asumirá la total responsabilidad de la ejecución de la actuación frente a la Administración, sin perjuicio de las relaciones jurídicas con la empresa constructora».

Treinta.

Se modifica el apartado 2.c) del artículo 108, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

Treinta y uno.

Se modifica la letra a) del artículo 116, que queda redactada del siguiente modo:

«a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 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».

Treinta y dos.

Se modifica el apartado 1.B).a) del artículo 123, que queda redactado del siguiente modo:

«a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 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».

Treinta y tres.

El artículo 130 queda redactado del siguiente modo:

«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 artículo 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 artículo 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 concurren las circunstancias que dispone el artículo 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.

2. En el supuesto previsto de la letra c) del apartado anterior, las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

A) Los estatutos y las bases de actuación del sistema, que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes:

a) La previsión de incorporación de las personas propietarias, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

b) La previsión de que las personas propietarias que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.

c) La previsión de que las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetas a reparcelación forzosa.

d) Oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectadas por la actuación.

e) Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.

f) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, personas propietarias o no, en la Junta de Compensación.

g) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

B) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio.

C) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.

D) Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.

3. A la documentación señalada en el apartado anterior, podrá añadirse para su tramitación simultánea la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

4. En los supuestos previstos en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo, las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la documentación señalada en los apartados 2.B) y D), así como el presupuesto de gastos totales de urbanización. En el caso de la letra b) del apartado 1, además, se presentarán los compromisos a que se refiere el apartado 2.C).

A esta documentación podrá añadirse para su tramitación simultánea, la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

5. En el supuesto contemplado en la letra d) del apartado 1 anterior, el contenido documental de la iniciativa a presentar por el aspirante a agente urbanizador deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Identificación de la persona ofertante y acreditación del cumplimiento de los requisitos exigibles en virtud de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 1.d) de este artículo.

b) Justificación de su propia iniciativa para desarrollar la actuación urbanizadora, en cumplimiento de las previsiones y directrices del planeamiento vigente.

c) Compromiso de contratar, salvo en el caso previsto en el apartado 4 del artículo 97 bis, las obras de urbanización a empresa constructora siguiendo los principios de publicidad y concurrencia.

d) La previsión de incorporación de las personas propietarias mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

e) La previsión de que las personas propietarias que no se incorporen a la iniciativa puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.

f) La previsión de que las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetas a reparcelación forzosa.

g) Oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias que, en su caso, no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

h) Presupuesto de gastos totales de urbanización, separando el coste de contrata de ejecución de las obras de urbanización del resto de gastos, y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.

i) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

j) Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como de las personas propietarias promotoras que se adhieran a la misma.

6. A la documentación señalada en el apartado anterior, podrá añadirse para su tramitación simultánea la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización».

Treinta y cuatro.

El artículo 131 queda redactado del siguiente modo:

«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 artículo 130.1.c) y d), conforme a los apartados siguientes.

2. En el supuesto previsto en el artículo 130.1.c), se iniciará el establecimiento del sistema con la aprobación inicial de los estatutos y de las bases de actuación y la apertura del trámite de información pública, por plazo mínimo de un mes, con notificación a las personas propietarias afectadas que no hayan suscrito la iniciativa.

En el caso de que junto con la iniciativa se hubiese presentado la ordenación detallada y, en su caso, el proyecto de urbanización, se podrá acordar el inicio de la tramitación de dichos instrumentos.

Finalizado este plazo y dentro del mes siguiente, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva del sistema de actuación por compensación, de los estatutos y de las bases de actuación.

3. En el supuesto previsto en el artículo 130.1.d), tras la aceptación de la iniciativa de la persona aspirante a agente urbanizador, se abrirá trámite de información pública durante plazo mínimo de un mes, con notificación a las personas propietarias afectadas a los efectos de que presenten alegaciones y sugerencias en el plazo de un mes desde la notificación. En el caso de que las personas propietarias que dispongan de la mayoría de la superficie de la actuación manifiesten su intención de asumir la iniciativa urbanizadora, se suspenderá el procedimiento para el establecimiento del sistema. Durante el mes siguiente, las personas propietarias deberán presentar la documentación correspondiente, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo anterior. La no presentación de la misma conllevará la reanudación automática del citado procedimiento con la iniciativa de la persona aspirante a agente urbanizador sin necesidad de adopción de acuerdo alguno.

Si el agente urbanizador alcanzare acuerdo con esas personas propietarias, se estará a lo formalmente convenido entre ellos y continuará la tramitación del procedimiento.

En caso contrario, cuando las personas propietarias asuman la iniciativa, no resultando adjudicataria la persona aspirante a agente urbanizador, ésta tendrá derecho al resarcimiento de los gastos efectuados para la elaboración de la iniciativa, que podrán imponerse a las personas propietarias como condición contractual en el convenio urbanístico que se suscriba a estos efectos.

Si las personas propietarias afectadas no asumen la iniciativa urbanizadora, o asumiéndola no presentan la documentación necesaria, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento concursal sobre la base de un pliego de condiciones que desarrollará las bases orientativas del diseño urbano, conteniendo como mínimo el esquema de la trama via-

ria, la localización espacial de las dotaciones y de las viviendas protegidas, así como los plazos, las calidades de los servicios urbanísticos y los criterios objetivos de adjudicación. Asimismo, se fijarán los siguientes plazos:

a) El primero, no inferior a dos meses, para que cualquier persona interesada en asumir la gestión como agente urbanizador anuncie, en plica abierta, su intención de presentarse, como alternativa a la iniciativa existente, al concurso aportando la documentación relacionada en los apartados *a)*, *b)*, *c)*, *d)*, *e)*, *f)* y *j)* del artículo 130.5, así como la garantía económica establecida en el artículo 130.5.i), de acuerdo con los costes de urbanización presentados por la persona aspirante iniciadora del sistema. En el caso de que el pliego de condiciones modificara la alternativa presentada por la persona iniciadora del sistema, ésta podrá presentar una nueva documentación acorde al pliego aprobado.

b) El segundo, de un mes a partir de la finalización del plazo anterior, para la presentación por todas las personas aspirantes a agente urbanizador de la proposición jurídico-económica, en plica cerrada, que como mínimo estará integrada por la documentación citada en los apartados *g)* y *h)* del artículo 130.5, e incluirá propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre la persona adjudicataria y la Administración.

Finalizado el segundo de los plazos se procederá, en un máximo de 10 días, a abrir las plicas cerradas en acto público del que se levantará acta por la Secretaría General del Ayuntamiento, con notificación expresa a las personas propietarias afectadas.

El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes, deberá acordar la desestimación de las alternativas y las proposiciones jurídico-económicas que no reúnan los requisitos establecidos en el pliego de condiciones del concurso, o bien la aprobación de la propuesta más procedente al interés general.

En el supuesto de que no se hayan presentado alternativas, se procederá a la aprobación de la iniciativa y proposición jurídico-económica aportada por la única persona aspirante a agente urbanizador, toda vez que no podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible y siempre que cumpla con los criterios que figuren en el pliego, de conformidad con la legislación de contratos del sector público.

4. El establecimiento definitivo del sistema de actuación por compensación mediante agente urbanizador y la adjudicación de la ejecución se formalizarán mediante convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador y la Administración. En este convenio se harán constar las bases orientativas de ordenación, los pliegos, compromisos y plazos para la ejecución de la actuación, así como las garantías que se deban prestar para asegurar su cumplimiento y las posibles penalizaciones por incumplimiento, conforme a lo establecido en el correspondiente pliego de condiciones previo y, en su caso, a las mejoras ofertadas, fijándose el plazo máximo desde la suscripción para la presentación, en su caso, de los acuerdos con las personas propietarias, del instrumento de planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización y de reparcelación.

5. El municipio podrá establecer y exigir el pago de una tasa por el examen, tramitación y resolución de las iniciativas a que se refiere este artículo».

Treinta y cinco.

Se modifican los apartados 2 y 3 del artículo 134, que quedan redactados del siguiente modo:

«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 artículo 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.

3. En los supuestos de gestión por persona propietaria única o por agente urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 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».

Treinta y seis.

Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 138, que quedan redactados del siguiente modo:

«1. En el supuesto de gestión por persona propietaria única o por la totalidad de las personas propietarias, cuando de forma unánime estén dispuestas a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, conforme a condiciones libremente pactadas, y exista conformidad entre ellas y el Ayuntamiento, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio urbanístico entre ellas y éste.

2. Salvo las condiciones o garantías específicas que se establezcan en el convenio, la aplicación del sistema mediante convenio urbanístico se llevará a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de persona propietaria única».

Treinta y siete.

Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 139, y se renumera el siguiente, con la siguiente redacción:

«2. Cuando por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 55.3.a) proceda el pago en dinero como medida sustitutiva de la cesión de los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones, el municipio quedará obligado en el plazo máximo de tres años a obtener éstas mediante la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que califique los suelos para tal fin, y con las cantidades depositadas en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de tales dotaciones.

La aportación económica que habrá de depositarse se realizará con ocasión de la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento contemplada en el citado artículo, quedando condicionada la publicación del documento en el Boletín Oficial que corresponda a la efectiva entrega de dicha cantidad.

Durante el período de tres años esta cantidad se podrá acumular con otras que se hubieren aportado por el mismo motivo, con el objeto de reservar y obtener nuevas dotaciones con entidad suficiente para dar cumplimiento a los criterios de coherencia, funcionalidad y accesibilidad a los que se refiere el artículo 9.E).

En todo caso, transcurridos tres años desde la constitución del depósito de mayor antigüedad, en la primera innovación de planeamiento general que se tramite y apruebe deberá forzosamente aplicarse la cantidad acumulada a dicho objeto».

Treinta y ocho.

Se modifica el apartado 1 del artículo 141, que queda redactado del siguiente modo:

«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.

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».

Treinta y nueve.

Se modifica el artículo 150, que queda redactado del siguiente modo:

«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.

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 artículo 151, previa formulación del Pliego de Condiciones que regulará los requisitos necesarios para su adjudicación, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

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».

Cuarenta.

Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 168, y se renumera el siguiente, con la siguiente redacción:

«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».

Cuarenta y uno.

Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 175, con la siguiente redacción:

«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 artículo 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».

Cuarenta y dos.

Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 176, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

Cuarenta y tres.

Se modifica el apartado 1 del artículo 181, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

Cuarenta y cuatro.

Se modifica el apartado 1 del artículo 185, que queda redactado del siguiente modo:

«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».

Cuarenta y cinco.

Se modifican los apartados 4 y 5 del artículo 201, que quedan redactados del siguiente modo:

«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 repre-

sente 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».

Cuarenta y seis.

Se incorpora una nueva disposición adicional décima, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional décima. *Recuperación de dotaciones y aprovechamiento público en actuaciones irregulares en suelo urbano.*

1. El Plan General de Ordenación Urbanística o sus innovaciones podrán considerar que concurren las circunstancias previstas en el artículo 45.2.B).c) de esta Ley en las actuaciones irregularmente materializadas en suelo urbano siempre que expresamente se justifique la integración y coherencia de éstas respecto del modelo urbano propuesto y se dé cumplimiento a los deberes regulados en el artículo 55 para esta clase y categoría de suelo. A tal efecto, acreditada la dificultad de aportar los terrenos para compensar el defecto de dotaciones o la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá imponer su sustitución en metálico, cuyo pago se hará efectivo al solicitar la correspondiente autorización en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

El porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías se fijará reglamentariamente entre el diez y el quince por ciento, que se integrará en el patrimonio público de suelo.

Asimismo, el pago en metálico como medida sustitutiva de la cesión de los terrenos necesarios para las dotaciones se integrará en el depósito referido en el artículo 139.2 de esta Ley.

En los supuestos en los que exista resolución administrativa firme acordando la reposición de la realidad física alterada, únicamente se entenderá ejecutada la misma por equivalencia cuando los deberes establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística o sus innovaciones, conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del presente apartado, hayan sido definitivamente cumplidos, en la forma y plazos que dicho instrumento de planeamiento establezca, y sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

2. En los casos que, tratándose de suelo urbano, no concurriesen las circunstancias descritas en el artículo 45.2.B) para su adscripción al suelo urbano no consolidado, la resolución administrativa firme que acuerde la reposición de la realidad física alterada sólo se entenderá ejecutada por equivalencia cuando haya sido íntegramente satisfecha la indemnización que, en su caso, se prevea en dicha resolución en la forma y plazos establecidos en la misma».

Cuarenta y siete.

Se incorpora una nueva disposición adicional undécima, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional undécima. *Actuaciones de relevancia autonómica.*

1. Las actuaciones de interés autonómico contempladas en el Título IV de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tienen los efectos recogidos en el artículo 34 de esta Ley para los planes urbanísticos, sin perjuicio de su régimen específico.

Particularmente, los proyectos de actuación incorporarán aquellas determinaciones propias del planeamiento urbanístico que, conforme a esta Ley, sean necesarias para permitir la actuación urbanizadora que se pretenda llevar a cabo.

2. En las actuaciones de interés autonómico que conlleven desarrollo urbanístico, las funciones que el artículo 39.3 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, atribuye a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo implicarán su ejercicio como Administración actuante, a los efectos de la legislación urbanística.

3. La incorporación al planeamiento urbanístico de las actuaciones urbanizadoras provenientes de los Planes de Ordenación del Territorio, así como de las contempladas en los Títulos V y VI de la Ley 1/1994, de 11 de enero, precisará de la innovación de la ordenación urbanística establecida, en aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por estas actuaciones, en razón a su naturaleza y alcance.

4. Los proyectos y planes relativos a las actuaciones reguladas en el Título IV de la Ley 1/1994, de 11 de enero, contendrán las determinaciones necesarias que garanticen su integración en la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística, conllevando la innovación del mismo».

Cuarenta y ocho.

Se incorpora una nueva disposición adicional duodécima, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional duodécima. *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 15.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se deberá formular con una periodicidad cuatrienal. A los efectos de garantizar su publicidad, se aplicará el régimen establecido en el apartado 5 del artículo 40».

Cuarenta y nueve.

Se incorpora una nueva disposición adicional decimotercera, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional decimotercera. *Edificaciones anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo.*

Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas 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 municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística».

Cincuenta.

Se suprime el párrafo segundo de la disposición transitoria séptima.

Disposición adicional primera. *Alteraciones de la calificación del suelo para vivienda protegida.*

Los suelos que, a la entrada en vigor de esta Ley, se encuentren calificados para concretar la reserva de vivienda protegida no podrán ser objeto de alteración para destinarlos a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal, salvo que se proceda a la correspondiente innovación de planeamiento urbanístico conforme al artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de acuerdo con los coeficientes de aprovechamiento urbanístico que correspondan a cada uso pormenorizado de vivienda según el régimen de protección.

Disposición adicional segunda. *Reglas específicas para modificaciones de planeamiento adaptado de forma parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

Las modificaciones de planeamiento adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, conforme al procedimiento establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, que afecten a suelos incluidos en un ámbito en el que se hayan realizado correcciones de edificabilidad o de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento vigente, conforme al artículo 3.2. b) del citado Decreto, se regirán por las siguientes reglas particulares:

1.^a Las que tengan por objeto un aumento o disminución de la densidad tendrán la consideración de alteración de la ordenación estructural de planeamiento general.

2.^a Las que tengan por objeto un cambio de calificación de vivienda protegida a vivienda sujeta a algún régimen de protección municipal requerirán la necesaria adecuación de la densidad o edificabilidad de acuerdo con el coeficiente otorgado a la vivienda sujeta a algún régimen de protección municipal.

Disposición adicional tercera. *Informe preceptivo de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.*

Todo Plan Municipal de Vivienda y Suelo que arroje una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, requerirá de informe de la Consejería competente en materia de vivienda con carácter previo a su aprobación.

Disposición adicional cuarta. *Constitución del órgano colegiado y regulación de la tramitación telemática de los planes urbanísticos.*

1. El órgano colegiado previsto en el apartado 1.2.^a del artículo 32 deberá constituirse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley.

2. La Administración de la Junta de Andalucía establecerá el procedimiento de tramitación informática y telemática de los instrumentos de planeamiento, regulado en el apartado 6 del artículo 32, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley.

Disposición transitoria primera. *Planes Generales de Ordenación Urbanística sin delimitación de zonas del suelo urbano.*

Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento o mejora de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B).c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el caso de que el planeamiento general vigente no tenga delimitado su suelo urbano en zonas y no sea posible definir la media dotacional de éstas conforme al artículo 10.2.A).g) de dicha Ley, deberá definir un ámbito espacial que presente unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas que permitan su identificación.

Esta definición del ámbito deberá estar suficientemente motivada, y sólo tendrá efectos estrictamente para el cálculo de la media dotacional, determinando el régimen del suelo urbano no consolidado conforme a los apartados 2 y 3 del artículo 55 de la citada Ley.

Disposición transitoria segunda. *Modificaciones de planeamiento relativas a densidad.*

Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos del veinte por ciento no conllevará la alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General.

Disposición transitoria tercera. *Medidas para garantizar la habitabilidad de edificaciones existentes en suelo no urbanizable que constituyan la vivienda habitual de sus propietarios.*

1. A los efectos de garantizar la habitabilidad en condiciones mínimas de salubridad de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable respecto de las que ya no quepa la adopción de medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido, conforme a lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y siempre que tales edificaciones constituyan la vivienda habitual de sus propietarios a la entrada en vigor de esta Ley, los municipios podrán autorizar, con carácter excepcional y transitorio hasta que se resuelva el procedimiento de reconocimiento y en su caso regularización de las edificaciones en suelo no urbanizable establecido reglamentariamente, la contratación provisional de los servicios básicos con compañía suministradora. Dicha autorización no conllevará la ejecución de obras de reparación, conservación o de cualquier otra naturaleza.

2. Para conceder dicha autorización el Ayuntamiento deberá acreditar, mediante informe técnico y jurídico de los servicios municipales, que la edificación se encuentra terminada, en uso, y constituye la vivienda habitual de sus propietarios; que no concurren ninguna de las circunstancias descritas en el apartado 2 del artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y que no está en curso procedimiento administrativo ni judicial alguno. Asimismo, será preceptiva la acreditación por parte de la compañía suministradora de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, la acometida es viable y no se induce a la implantación de nuevas edificaciones.

3. Pasado un año de la entrada en vigor de la presente Ley, no se podrán conceder nuevas autorizaciones y cesará la contratación del suministro autorizado, salvo que con anterioridad a dicho plazo se haya resuelto favorablemente el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en cuyo caso el suministro se efectuará con las condiciones establecidas en dicha resolución.