TEXTO OFICIAL DEL BOE

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

BOE-A-2019-1790
Última actualización en el BOE: 2026-09-18
Recopilado por Coposita el 2026-11-11

Cómo usar este PDF

- El índice dice en qué página empieza cada título y capítulo; pulsa una línea para ir allí. El panel lateral de tu lector tiene los mismos marcadores.
- Arriba, en cada página, ves en qué título y capítulo estás.
- Cada artículo va en su bloque, con la numeración destacada.
- El texto es el del BOE, sin alterar. Comprueba siempre la versión vigente en el BOE.

La citan: 1 programa de oposición de Coposita

Versión oficial: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2019-1790

Índice

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS · I 6

TÍTULO PRELIMINAR 14

Disposiciones generales 14

TÍTULO I · Clasificación del suelo 17

TÍTULO II · La ordenación territorial y urbanística 19

CAPÍTULO 1 · Criterios de ordenación 19

CAPÍTULO 2 · La ordenación territorial 23

Sección 1.ª Instrumentos de ordenación territorial general 24

Subsección 1.ª Directrices de Ordenación Territorial 24

Subsección 2.ª Plan Territorial 27

Sección 2.ª Instrumentos de ordenación territorial de desarrollo 30

Subsección 1.ª Planes de Suelo Rústico 30

Subsección 2.ª Plan Especial de Ordenación del Territorio 31

Sección 3.ª Instrumentos de intervención directa 32

Subsección 1.ª Proyectos de Interés Regional 32

Sección 4.ª Ordenación sectorial 34

Subsección 1.ª Consulta sobre Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio 34

CAPÍTULO 3 · La ordenación urbanística 35

Sección 1.ª Disposiciones generales 35

Sección 2.ª Instrumento de planeamiento general 37

Sección 3.ª Instrumentos complementarios del planeamiento 40

Sección 4.ª Instrumentos de desarrollo del planeamiento 41

CAPÍTULO 4 · Normas comunes de los procedimientos 43

TÍTULO III · Régimen del suelo 46

CAPÍTULO I · Derechos, deberes y régimen de utilización 46

Sección 1.ª Normas comunes a todas las clases 46

Sección 2.ª Régimen del Suelo Rústico 47

Subsección 1.ª Derechos y deberes 47

Subsección 2.ª Condiciones de usos y autorización 49

Sección 3.ª Régimen del Suelo Urbano y Urbanizable 55

CAPÍTULO 2 · Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y urbanizable 57

TÍTULO IV · La ejecución del planeamiento 58

CAPÍTULO 1 58

Disposiciones generales 58

Sección 1.ª La actividad de ejecución 58

Sección 2.ª Sujetos de la actividad pública y privada 62

CAPÍTULO 2 · Las actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma 64
Sección 1.ª Disposiciones generales 64
Sección 2.ª Los sistemas de ejecución en régimen de gestión directa 67
Sección 3.ª Los sistemas de ejecución en régimen de gestión indirecta 67
CAPÍTULO 3 · Actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma 68
CAPÍTULO 4 · Otras formas de ejecución del planeamiento 69
Sección 1.ª Ejecución de los sistemas generales 69
Sección 2.ª La expropiación forzosa asistemática 70
Sección 3.ª La ocupación directa y la permuta forzosa 71
CAPÍTULO 5 · Instrumentos y técnicas para la gestión urbanística 72
Sección 1.ª Los programas de ejecución 72
Sección 2.ª Agente urbanizador 74
Sección 3.ª Los proyectos de urbanización 79
Sección 4.ª Instrumentos de equidistribución en el suelo objeto de obras de urbanización 80
Sección 5.ª Instrumentos de equidistribución en suelo urbanizado 82
TÍTULO V · Los patrimonios públicos de suelo 82
TÍTULO VI · La actividad edificatoria 85
CAPÍTULO 1 · Ejecución de las actuaciones edificatorias y modalidades de control 85
Sección 1.ª Ejecución de las actuaciones edificatorias 85
Sección 2.ª Modalidades de control de las actuaciones edificatorias 87
CAPÍTULO 2 · Procedimientos de control de actuaciones urbanísticas 88
Sección 1.ª Licencias urbanísticas 88
Sección 2.ª Comunicaciones urbanísticas previas 98
Sección 3.ª Declaraciones Responsables Urbanísticas 101
CAPÍTULO 3 · Deber de conservación y declaración de ruina 105
TÍTULO VII · Protección de la legalidad urbanística 109
CAPÍTULO 1 · Medidas de reacción ante actuaciones ilegales 109
Sección 1.ª Obras y usos en curso de ejecución, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido 110
Sección 2.ª Obras y usos terminados, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido 111
Sección 3.ª Disposiciones comunes 111
Sección 4.ª La relación entre las actuaciones de protección de la legalidad y el procedimiento sancionador 112
CAPÍTULO 2 · Inspección urbanística 112
CAPÍTULO 3 · Régimen sancionador 113
Sección 1.ª Infracciones urbanísticas 114
Sección 2.ª Sanciones 116
TÍTULO VIII · Entidades de certificación urbanísticas 118
Sección 1.ª Disposiciones generales 118

Sección 2.ª Autorización de las ECUs 120
Sección 3.ª Registro de las ECUs 123
Sección 4.ª Régimen jurídico 124
Sección 5.ª Medios de las ECUs 127
Sección 6.ª Régimen económico de las ECUs 129
Sección 7.ª Inspección y régimen sancionador 129
Disposición adicional primera. Derecho de realojo y de retorno. 132
Disposición adicional segunda. Dotaciones de aparcamiento. 132
Disposición adicional tercera. Uso de medios electrónicos, informáticos y telemáticos en los procedimientos regulados en esta ley. 133
Disposición adicional cuarta. Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano. 133
Disposición adicional quinta. Relación entre habitantes y metro cuadrado edificables de uso residencial. 134
Disposición adicional sexta. Ley de Grandes Instalaciones de Ocio. 134
Disposición adicional séptima. Exención a la reserva de vivienda protegida. 134
Disposición adicional octava. Apoyo técnico para la redacción de instrumentos de ordenación urbanística. 134
Disposición adicional novena. Apoyo y asistencia a los municipios. 134
Disposición adicional décima. Jurado Autonómico de Valoraciones. 134
Disposición adicional duodécima. Municipios sin planeamiento urbanístico general. 135
Disposición adicional decimotercera. Delegación intersubjetiva. 136
Disposición adicional decimocuarta. Consideración del uso residencial destinado a vivienda como uso alternativo al uso terciario. 136
Disposición transitoria primera. Planes Territoriales vigentes o en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley. 137
Disposición transitoria tercera. Proyectos de Interés Regional. 139
Disposición transitoria quinta. Instrumentos de gestión y ejecución aprobados antes de la entrada en vigor de la ley. 140
Disposición transitoria sexta. Calificaciones urbanísticas y calificaciones rústicas. 140
Disposición transitoria séptima. Procedimiento de licencias iniciadas antes de la entrada en vigor de esta ley. 140
Disposición transitoria octava. Procedimientos sancionadores y de restablecimiento de la legalidad urbanística. 141
Disposición transitoria novena. Conservación de urbanizaciones. 141
Disposición transitoria décima. Informe de Evaluación de Edificios. 141
Disposición transitoria decimoprimera. Aplicación de los reglamentos urbanísticos. 141
Disposición transitoria decimotercera. Procedimientos de aprobación y modificación de los planes especiales y planes parciales. 141
Disposición transitoria decimocuarta. Aprobación de los planes y directrices territoriales. 142
Disposición transitoria decimoquinta. Procedimiento de tramitación de programas de ejecución. 142
Disposición derogatoria única. Derogatoria normativa. 142
Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario. 142

Disposición final segunda. Entrada en vigor. 142

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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

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

Este es el ámbito jurídico-material en el que se desenvuelve la presente Ley, además, del marco normativo que, invocando diversos títulos competenciales, ha emanado de la legislación estatal. Entre estas leyes merecen especial mención el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana, o disposiciones como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la Ley 19/2013, de 9 de diciembre de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.

II

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

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

III

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

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

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

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

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

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

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

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

La Junta de Extremadura ha decidido emprender la transición hacia un referente propio de una economía verde y circular extremeña, que configure un nuevo modelo productivo regional, capaz de generar riqueza y empleo a través de nuestras enormes fortalezas ligadas a nuestros recursos naturales y nuestra especial situación en relación con los graves problemas a los que se enfrenta la humanidad, como son el cambio climático, la pérdida de biodiversidad, la escasez de agua y alimentos de calidad o la imperiosa necesidad de buscar fuentes alternativas de producción de energías.

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

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

IV

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

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

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

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

consensuadas entre las Consejerías competentes en materia de Medio Ambiente, Patrimonio y Cultura y de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

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

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

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

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

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

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

V

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Urbanismo inclusivo y sostenible. La Ley establece unos criterios específicos de ordenación territorial y urbana que favorecen la consecución de los retos autonómicos en materia de sostenibilidad social, ambiental y económica, por considerarlas cuestiones clave para combatir el problema de despoblamiento de nuestros municipios. En este sentido, el Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, ya incorporó a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio una persona experta en cohesión social. Las diferentes Administraciones públicas han de aplicar medidas de impulso respecto al urbanismo con perspectiva de género. Para ello, impulsarán al menos las siguientes medidas: formar a los empleados y empleadas públicos profesionales en urbanismo en materia de género; sensibilizar a las demás entidades, tanto públicas como privadas, que participan en los procesos urbanísticos; elaborar por parte de la Junta de Extremadura una guía de urbanismo con perspectiva de género.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI

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

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

En cuanto al suelo rústico, de modo tradicional la normativa urbanística reconoce al suelo rústico la naturaleza agropecuaria, forestal y cinegética, siendo esta afirmación una aproximación insuficiente centrada en los aprovechamientos monetizables que a corto o medio plazo generan altos rendimientos. Se obvian así otros aprovechamientos vinculados al territorio y compatibles con sus valores que generan riqueza colectiva a largo plazo: montes de utilidad pública, paisajes de interés, patrimonio cultural y etnográfico, arquitectura popular, entornos de alta calidad para el esparcimiento y la práctica deportiva, turismo vinculado al medio natural o la formación e investigación ligada a la naturaleza, la agroindustria o las energías renovables, todos ellos encuentran en suelo rustico un soporte idóneo.

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

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

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

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

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

El capítulo primero recoge los criterios de ordenación sostenible que deben seguir todos los planes de ordenación de Extremadura, atendiendo a la sostenibilidad social, ambiental y económica, con el objetivo de impulsar un cambio de tendencia hacia un modelo territorial y urbano sostenible y equilibrado. Se establecen criterios transversales para considerar la sostenibilidad, movilidad y accesibilidad, conservación del patrimonio y eficiencia energética. Los planes deberán analizar los indicadores de sostenibilidad existentes en el territorio o medio urbano y fijar las medidas precisas para avanzar paulatinamente hacia los indicadores que constituyan su objetivo, cumpliendo en cualquier caso los mínimos establecidos. Estos indicadores devuelven a la persona al centro de nuestras políticas urbanísticas, puesto que no se refieren a metros cuadrados construidos exclusivamente, sino a m^2 por habitante. Son parámetros dinámicos que permiten evaluar la evolución hacia un modelo más sostenible.

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

Referente a la movilidad sostenible y la cohesión social, se establecen criterios de proximidad y diversidad de usos frente a las zonificaciones. La autonomía de la población está relacionada con la proximidad de los servicios y las formas de movilidad, por lo que se dará prioridad a estos criterios frente a criterios económicos o productivos. Se promueve la creación de dotaciones destinadas a generar aparcamientos disuasorios situadas en coronas urbanas de todos los núcleos, con el objeto de reducir la presencia del coche en los núcleos urbanos y el consumo desmedido de espacio público, reduciendo así el destinado a las personas. Ello se complementa con otras formas de movilidad sostenible, como la creación de carriles bicis y transporte público interconectado. Los usuarios y las usuarias vulnerables de la vía (ciclistas, peatones y motoristas) se merecen una especial protección y priorización. Asimismo, se promueve la creación de secciones de tres niveles para los sistemas generales urbanos: área peatonal, carril bici, carril de transporte público y calzada para vehículos privados.

Para su adecuada implantación se establece que se computarán, a efectos de dotaciones públicas, aparcamientos y viarios que contengan los niveles que establece la ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

se gradúan atendiendo a la población y rango de los núcleos, siendo más sencillas en los núcleos de base del sistema territorial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finalmente, el Título VII se dedica a la protección de la legalidad urbanística, comprendiendo los procedimientos de reacción frente a las obras y usos en curso de ejecución o ya terminados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, la inspección urbanística como control que puede ejercerse en cualquier momento y, finalmente, el régimen sancionador, debiéndose destacar como innovación la reducción en la cuantía de las multas, así como el aumento en el tiempo de

prescripción para las edificaciones ilegales. Tres capítulos lo desarrollan el de reacción ante actuaciones ilegales, la inspección urbanística y el tercer capítulo destinado al régimen sancionador.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1 Objeto de la ley.

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

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

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

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

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

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

d) La igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, sin que pueda prevalecer desde el plano de la ordenación territorial discriminación de las personas con discapacidad o por razón alguna o circunstancia personal o social, entendiendo que la función pública y el interés general en una sociedad diversa se fundamentan en la atención específica de las necesidades diferenciadas.

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

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

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

Artículo 3 La ordenación territorial y urbanística como función pública.

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

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

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

Artículo 4 Coordinación de competencias y cooperación.

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

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

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

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

Artículo 5 Definiciones legales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Uso hotelero: actividades destinadas al alojamiento temporal.

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

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

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

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

6. A efectos de gestión se definen:

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

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

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

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

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

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

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

Se modifica el punto 3 de la letra c) del apartado 4 por el art. 1.1 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

TÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 6 Clasificación del suelo.

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

2. Son suelo urbano los terrenos que:

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

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

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

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

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

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

Artículo 7 Actuaciones de transformación en suelo urbano.

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

1. Que constituyan vacíos integrados en la trama urbana o colindantes con ésta, carentes de servicios urbanos, que se ordenen para completarla y generen nuevos solares.

2. Que se actúe sobre el tejido preexistente en cualquiera de las siguientes modalidades:

a) Ámbito de suelo urbano en el que el plan delimite un sector para su reforma interior con el objeto de modificar o mejorar su ordenación por falta o insuficiencia de algún servicio urbano o de dotaciones públicas, o porque otorgue un aumento de aprovechamiento que requiera un reajuste de las dotaciones y precise nueva ordenación o urbanización.

b) Ámbito de suelo urbano en el que el plan delimite un sector para realizar una actuación integral de regeneración o renovación urbana.

c) Ámbito de suelo urbano en el que, sin necesidad de renovar la urbanización, se deban incrementar las dotaciones públicas para reajustar la proporción por prever un aumento del aprovechamiento superior al 10% del preexistente.

Artículo 8 Solar.

1. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que estén integradas legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuenten, por tanto, con acceso desde espacio público urbanizado perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica y alumbrado público, todos ellos de características suficientes para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico. Si existiera planeamiento, además de lo anterior, habrán de contar con ordenación pormenorizada y estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano y suelo urbanizable sólo alcanzarán la condición de solar cuando se haya ejecutado el instrumento de ordenación y recibido por la administración las obras de urbanización exigibles incluidas, en su caso, las de conexión del sector con los sistemas generales existentes, ampliación o refuerzo.

3. La condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar licencia de edificación. No obstante, excepcional y motivadamente, se podrá autorizar la edificación y la urbanización simultáneas conforme al artículo 140.

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

1. Con objeto de hacer efectivas las diversas condiciones y protecciones que deban observarse en determinadas áreas de suelo rústico, los Planes Generales Municipales o las Planes de Suelo Rústico categorizarán las áreas de suelo rústico precisas y delimitarán las zonas de afección.

2. Los planes deberán adscribir a la categoría correspondiente las áreas de suelo rústico que, motivadamente, reúnan las siguientes circunstancias:

a) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico protegido las áreas de suelo rústico que, de forma motivada, deben ser objeto de protección de valores existentes tales como ecológicos, naturales, paisajísticos, culturales y otros análogos.

b) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico restringido los terrenos que, de forma motivada y objetiva, son vulnerables a distintos tipos y categorías de riesgos por lo que deben evitarse o limitarse la implantación de usos, actividades y edificaciones y los posibles desarrollos urbanísticos.

c) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico con asentamiento tradicional las áreas de suelo rústico constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

d) Reglamentariamente se podrán establecer subcategorías.

3. Con independencia de la categorización y de forma superpuesta, los planes que ordenen el suelo rústico establecerán las zonas de afección con limitaciones de usos o trámites específicos por la existencia de áreas en las que legislación sectorial otorga protección específica al patrimonio natural o cultural, o por la existencia de bienes de dominio público y sus zonas de protección.

TÍTULO II

La ordenación territorial y urbanística

CAPÍTULO 1 · Criterios de ordenación

Artículo 10 Criterios de ordenación sostenible.

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

1. Sostenibilidad:

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

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

c) La ordenación urbana debe favorecer:

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

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

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

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

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

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

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

2. Movilidad y accesibilidad:

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

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

1.º Los desplazamientos peatonales y ciclistas.

2.º El transporte público, de cualquier clase.

3.º El transporte colectivo, público o privado.

Para ello, los sistemas generales urbanos de nueva creación, deberán contener secciones que incluyan al menos los tres niveles anteriores. En los cascos históricos donde la trama no permita desarrollar el primer y segundo nivel en condiciones de accesibilidad, se favorecerán las calles peatonales frente a las rodadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k) La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y

renovación urbana, no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

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

3. Conservación del patrimonio cultural:

a) Favorecerán la conservación, recuperación y promoción del patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnográfico y la de los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales y/o las características propias de cada ámbito.

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

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

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

4. Eficiencia energética:

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

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

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

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

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

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

5. Perspectiva de género:

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

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

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

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

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

Artículo 11 Indicadores y estándares de sostenibilidad.

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

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

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

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

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

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

Artículo 12 Indicadores y estándares de sostenibilidad urbana.

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

Densidad:

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

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

Zonas verdes:

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

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

Dotaciones públicas:

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

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

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

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

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

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

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

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

Se modifica la letra a) del apartado 2 por el art. 1.2 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

CAPÍTULO 2 · La ordenación territorial

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

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

1. Instrumentos de ordenación territorial general:

a) Directrices de ordenación territorial.

b) Plan Territorial.

2. Instrumentos de ordenación territorial de desarrollo:

a) Plan de Suelo Rústico.

b) Plan Especial de Ordenación del Territorio.

3. Instrumentos de intervención directa:

a) Proyectos de Interés Regional.

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

1. Los instrumentos de ordenación territorial tendrán carácter vinculante para las distintas administraciones públicas, así como para cualquier persona natural o jurídica. Asimismo, serán vinculantes para los planes, programas y proyectos de la administración pública y de las personas.

2. Los instrumentos de ordenación territorial establecerán sus determinaciones con indicación de la clase de cada una, que podrán ser las siguientes:

a) De aplicación directa, que vinculan en todos sus términos, incluso a los instrumentos vigentes, que habrán de ser adaptados conforme a las previsiones del planeamiento territorial.

b) Directrices. Vinculantes en cuanto a fines, corresponde a las Administraciones públicas, en cada caso, establecer y aplicar las medidas concretas para llevarlas a cabo.

c) Recomendaciones. Orientaciones que deben seguir las Administraciones y las personas, salvo justificación del cumplimiento de los objetivos de la ordenación territorial por otros medios. Entre otras:

– Previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas, de manera que las personas con movilidad reducida vean facilitado al máximo el acceso directo a los espacios públicos y a las edificaciones públicas y privadas, de acuerdo con la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

– Medidas para eliminar los tendidos aéreos y prever el soterramiento de los existentes. En todo caso, habrán de soterrarse las redes de servicios de los nuevos desarrollos residenciales y terciarios.

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

1. Los instrumentos de ordenación territorial entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura y tendrán vigencia indefinida.

2. Las determinaciones de aplicación directa serán siempre vinculantes, por lo que prevalecerán frente a cualquier instrumento territorial y urbanístico que las contradigan.

3. Las directrices y recomendaciones que necesiten de la adaptación de otros instrumentos de ordenación territorial o urbanística serán de aplicación desde la publicación de la aprobación definitiva de dicha adaptación, siempre que se produzca en el plazo fijado. En caso contrario, entrarán en vigor al vencimiento de dicho plazo.

Artículo 16 Modificación y revisión.

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

a) Modificación del modelo territorial definido.

b) Modificación de los objetivos y criterios de ordenación.

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

3. La modificación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial se sujetarán a los mismos trámites prescritos para su aprobación, salvo la tramitación abreviada determinada en los propios instrumentos, que por su alcance no requieran la tramitación ordinaria.

Sección 1.ª Instrumentos de ordenación territorial general

Subsección 1.ª Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 17 Directrices de Ordenación Territorial.

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

2. Son sus objetivos:

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

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

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

3. Contendrán los siguientes estudios y determinaciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.º Protección frente a riesgos naturales y tecnológicos.

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

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

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

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

i) Programa de seguimiento de su implantación y eficacia.

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

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

Artículo 18 Documentación.

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

2. Se podrán desarrollar mediante Directrices Complementarias de Ordenación Territorial que estarán constituidas por el conjunto de determinaciones de aplicación directa, directrices o recomendaciones de desarrollo de las anteriores. Podrán tener carácter general o limitarse a un área geográfica determinada o circunscribir su objeto a uno o varios aspectos concretos.

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

– Estrategias básicas y objetivos de ordenación territorial.

– Directrices, que comprenderá el conjunto de determinaciones que ha de definir el modelo territorial de la comunidad autónoma.

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

– Memoria de la metodología de trabajo.

– Análisis y diagnóstico de la situación territorial actual de Extremadura.

– Memoria de difusión y participación pública para la elaboración del avance de las Directrices de Ordenación Territorial.

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

Artículo 19 Procedimiento de aprobación.

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

a) Acuerdo de redacción por decreto de la Junta de Extremadura, a propuesta de quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que expresará los objetivos y plazos para la redacción y designará su dirección técnica, que radicará en la Consejería que ostente la competencia en ordenación territorial y urbanística. El acuerdo se publicará en el Diario Oficial de Extremadura.

b) Informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura sobre el avance de las Directrices.

c) Aprobación del avance por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

d) Información pública del avance, consultas sectoriales y acciones del proceso participativo, durante un periodo no inferior a dos meses.

e) Aprobación por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio del anteproyecto de las directrices.

f) Aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura del proyecto de las Directrices de Ordenación Territorial.

g) Remisión a la Asamblea de Extremadura para su aprobación como Directrices de Ordenación Territorial, con rango de ley.

h) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

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

a) Acuerdo de redacción por resolución de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

b) Aprobación inicial por quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

c) Información pública por espacio no inferior a dos meses y consultas sectoriales por el mismo plazo.

d) Informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

e) Resolución de la persona titular de la Consejería con competencias en materia de ordenación del territorio pronunciándose sobre las alegaciones e informes presentados.

f) Aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura.

g) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Artículo 20 Seguimiento.

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

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

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

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

Subsección 2.ª Plan Territorial

Artículo 21 Plan Territorial.

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

2. Objeto:

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

3. El plan contendrá las siguientes determinaciones:

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

1.º Movilidad y transporte público relacionado con la frecuencia y proximidad a las dotaciones y servicios públicos.

2.º Infraestructuras urbanas e infraestructuras vertebradoras.

3.º Dotaciones públicas y servicios supramunicipales.

4.º Telecomunicaciones.

5.º Gestión de residuos.

6.º Análisis y diagnóstico del potencial de explotación de energías renovables.

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

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

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

1.º Infraestructuras vertebradoras.

2.º Dotaciones públicas y servicios supramunicipales.

3.º Suelo para actividades productivas.

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

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

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

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

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

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

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

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

m) Programa de seguimiento de su implantación y eficacia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 24 Documentación.

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

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

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

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

d) Evaluación Ambiental.

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

f) Normativa.

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

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

Artículo 25 Procedimiento de aprobación.

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

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

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

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

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

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

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

6. Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Artículo 26 Iniciativa de los municipios.

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

Sección 2.ª Instrumentos de ordenación territorial de desarrollo

Subsección 1.ª Planes de Suelo Rústico

Artículo 27 Planes de Suelo Rústico.

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

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

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

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

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

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

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

2.º Regulación de usos y actividades.

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

Artículo 28 Documentación.

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

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

2. Memoria de ordenación, con la definición y justificación de la propuesta.

3. Evaluación ambiental.

4. Normativa.

5. Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la ordenación, sustanciada en la delimitación de las áreas de las diferentes categorías de suelo y la identificación y delimitación aproximada de las zonas de afección.

Artículo 29 Procedimiento de aprobación.

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

1. Acuerdo de redacción por resolución de quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio a instancia de las corporaciones locales del ámbito del plan. Los municipios que no hayan solicitado la redacción, podrán, con posterioridad, decidir que se aplique en su término municipal, por acuerdo plenario y publicación de dicho acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura.

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

3. Información pública por espacio de dos meses y trámite de audiencia de los municipios del ámbito del plan por el mismo plazo. En el caso de tramitación abreviada, el periodo de información pública y el trámite de audiencia se reduce de dos meses a uno.

4. Informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

5. Aprobación definitiva por resolución de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

6. Publicación en el Diario oficial de Extremadura.

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

1. Las determinaciones de los Planes de Suelo Rústico se impondrán a las que contengan los instrumentos de ordenación urbanística en vigor en los municipios que hayan asumido, mediante solicitud de redacción o acuerdo plenario, la eficacia del Plan de Suelo Rústico en su término municipal.

2. Los nuevos Planes Generales Municipales de municipios que hayan asumido un Plan de Suelo Rústico podrán mantener la vigencia de éste en sus respectivos ámbitos.

3. Las determinaciones de los Planes de Suelo Rústico serán aplicables en los municipios que carezcan de planeamiento y en aquellos que sólo cuenten con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y no hayan solicitado su inclusión en el ámbito del Plan, al menos hasta la aprobación de su Plan General Municipal.

Subsección 2.ª Plan Especial de Ordenación del Territorio

Artículo 31 Plan Especial de Ordenación del Territorio.

1. El Plan Especial de Ordenación del Territorio es el instrumento de desarrollo de los Planes Territoriales que tiene por objeto ampliar, regular detalladamente y complementar, o en su caso, modificar las determinaciones de los Planes Territoriales que se establezcan reglamentariamente.

2. El Plan Especial contendrá las determinaciones adecuadas a su finalidad concreta, que se ejecutarán mediante proyectos de obras y planes de gestión y servicios que correspondan, a redactar y aprobar por los organismos administrativos competentes y entidades procedentes por razón de la materia.

Artículo 32 Ordenación y gestión de asentamientos en suelo rústico.

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

Artículo 33 Documentación.

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

1. Memoria informativa, de análisis y diagnóstico de la materia y el territorio a ordenar.

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

3. Evaluación ambiental.

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

5. Normativa.

6. Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación.

Artículo 34 Procedimiento de aprobación.

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

1. Acuerdo de redacción por resolución de quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y publicación de dicho acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura.

2. Aprobación inicial por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y publicación de dicho acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura.

3. Información pública por espacio de dos meses y, simultáneamente, trámite de audiencia de los municipios del ámbito del plan por el mismo plazo. En el caso de tramitación abreviada, el periodo de información pública y el trámite de audiencia se reduce de dos meses a uno.

4. Informe vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura sobre su adecuación a la ordenación territorial.

5. Aprobación definitiva por orden de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

6. Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Sección 3.ª Instrumentos de intervención directa

Subsección 1.ª Proyectos de Interés Regional

Artículo 35 Proyecto de Interés Regional. Naturaleza y objeto.

1. El Proyecto de Interés Regional es el instrumento de intervención directa en la ordenación territorial que diseña, con carácter básico, para su inmediata ejecución, obras de infraestructura, servicios, dotaciones e instalaciones que se declaren de interés regional debido a su particular utilidad pública o interés social. El proyecto debe incluir las obras de urbanización y conexión que sean necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones que sean su objeto.

2. Los Proyectos de Interés Regional podrán desarrollarse en cualquier clase de suelo y comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales, con excepción de suelo no urbanizable protegido que tenga algún tipo de protección especial o posea valores ambientales que sean incompatibles con el desarrollo del PIR.

3. Los Proyectos de Interés Regional serán de promoción pública.

Artículo 36 Vinculación.

1. Las determinaciones de los Proyectos de Interés Regional vincularán directamente a los Planes Generales Municipales, Planes de Suelo Rústico, Planes Especiales de Ordenación del Territorio y Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio que les afecten y serán ejecutables y directamente aplicables sin que sea preciso que éstos estén adaptados.

2. Los proyectos serán igualmente vinculantes en su ámbito de aplicación para planes, programas y proyectos de la administración y de las personas.

3. Los Proyectos de Interés Regional están jerárquicamente subordinados a las Directrices de Ordenación Territorial y a los Planes Territoriales.

Artículo 37 Cautelas.

1. Los Proyectos de Interés Regional que afecten a suelos que, conforme el planeamiento territorial o urbanístico, estén clasificados como suelo rústico protegido, sólo podrán aprobarse cuando los usos y actividades que contemplen sean congruentes con los valores objeto de protección. En estos casos se requerirá informe favorable del organismo que ostente la competencia sectorial en razón de los valores protegidos.

2. Los proyectos de interés regional no podrán abordar nuevos desarrollos urbanísticos. Estos requerirán en todo caso de la aprobación del plan urbanístico que corresponda.

Artículo 38 Determinaciones y documentación.

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

a) Identificación y justificación de la necesidad de su objeto y de su adecuación a los principios y fines de la actuación pública con relación al territorio.

b) Identificación de la administración o entidad pública promotora del proyecto.

c) Justificación de su interés regional, utilidad pública e interés social.

d) Localización de las obras, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él comprendidos, en todos sus aspectos; comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características tanto físicas como jurídicas.

e) Descripción y características técnicas del proyecto y del impacto medioambiental y socioeconómico de su ejecución.

f) Estudio paisajístico de los terrenos objeto del proyecto y de su entorno. Afección y propuestas de mitigación o corrección.

g) Estudio de la adecuación del proyecto a los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico en vigor que le afecten e identificación de las determinaciones de éstos que hayan de modificarse.

h) Plazos de inicio y de ejecución de las obras y supuestos de caducidad.

i) Estudio económico financiero justificativo de su viabilidad.

j) Previsiones que resulten de los estudios de carácter técnico que sean exigibles.

2. Reglamentariamente podrán determinarse requerimientos específicos para los proyectos de interés regional en función de su naturaleza y características.

3. El Proyecto de Interés Regional se estructurará en los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

b) Planos a escala adecuada. El plano de la localización de las obras vendrá georreferenciado.

c) En su caso, proyectos técnicos necesarios para la total definición de las obras.

Artículo 39 Documentación complementaria.

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

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

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

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

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

Artículo 40 Procedimiento de aprobación y sus efectos.

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

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

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

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

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

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

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

Artículo 41 Ejecución.

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

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

Artículo 42 Caducidad.

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

a) El incumplimiento de las condiciones impuestas en el acuerdo de aprobación.

b) El transcurso de dos años desde su aprobación definitiva sin que se hubiera iniciado su ejecución o cuando iniciada ésta se interrumpiera, sin la concurrencia justificada de causa mayor, durante más de dos años.

c) La imposibilidad de cumplir las previsiones contenidas en el proyecto.

d) La modificación sustancial de las condiciones que motivaron la ejecución del proyecto.

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

2. Una vez producida la caducidad de proyecto:

a) Los terrenos afectados recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanística que tuvieran con anterioridad a la aprobación del proyecto.

b) La administración autonómica, responsable de su ejecución, deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución.

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

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

Sección 4.ª Ordenación sectorial

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

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

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

2. En su contenido se contemplará lo siguiente:

a) Análisis y diagnóstico en sus aspectos territoriales.

b) Definición de los objetivos de índole territorial.

c) Justificación de la coherencia del plan con los instrumentos de ordenación territorial en vigor.

3. Anteriormente a la aprobación de estos planes, deberá realizarse la consulta y constar informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, informe que versará sobre los aspectos territoriales del plan. En caso de ser el informe negativo, se convocará una mesa de concertación en el seno de la Comisión de Coordinación Intersectorial para lograr acuerdos sobre el interés prevalente.

4. La modificación o revisión de los planes con incidencia en la ordenación del territorio solamente requerirá nueva consulta a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio o, en su caso, a la Comisión de Coordinación Intersectorial, en lo que a esta ley se refiere, cuando suponga alteración de sus objetivos territoriales.

CAPÍTULO 3 · La ordenación urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 44 Instrumentos de la ordenación urbanística.

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

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

a) Planes Especiales.

b) Catálogos.

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

a) Planes Parciales.

b) Estudios de Detalle.

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

a) Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

b) Normas Técnicas de Planeamiento.

Se modifica el apartado 3 y se añade el apartado 4 por el art. 1.3 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

Artículo 45 Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

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

a) De ordenación estructural, que definen el modelo urbano del núcleo y su adecuación a las políticas territoriales. Su aprobación es de competencia autonómica.

b) De ordenación detallada, que desarrollan la ordenación pormenorizada de las determinaciones de ordenación estructural hasta el grado suficiente que permita la ejecución. Su aprobación es de competencia municipal.

2. Son determinaciones de ordenación estructural, las siguientes:

a) Identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio.

b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal con las mismas determinaciones que las establecidas en esta Ley cuando no esté asumido en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico.

c) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.

d) Señalamiento de los sistemas generales de rango supramunicipal en desarrollo de los Planes Territoriales.

e) Señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial.

f) Delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos, donde proceda.

g) Evaluación de la sostenibilidad urbana mediante la cuantificación de los estándares existentes y justificación de las medidas para alcanzar o mejorar, en su caso, los indicadores urbanísticos de sostenibilidad urbana definidos en esta Ley, en su caso, en los Planes Territoriales.

h) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales.

i) Reserva de viviendas de protección oficial en aplicación de las políticas de vivienda y legislación estatal.

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

a) En suelo urbano el trazado pormenorizado del diseño urbano con viales, espacios públicos destinados a espacios libres o dotaciones públicas y espacios privados.

b) Usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas de edificación.

c) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones detalladas.

4. Las determinaciones podrán ser desarrolladas y concretadas reglamentariamente.

Sección 2.ª Instrumento de planeamiento general

Artículo 46 Plan General Municipal.

1. El Plan General Municipal tiene por objeto establecer la ordenación urbanística de los municipios de Extremadura y la planificación de su desarrollo.

2. El ámbito de los Planes Generales Municipales será el término municipal, de conformidad con las reglas establecidas, en su caso, en los Planes Territoriales.

3. El Plan General Municipal estará compuesto por:

a) Plan General Estructural. Es el documento que contiene las determinaciones estructurales que definen el modelo territorial y urbano del municipio y la justificación de su adecuación a los planes de ordenación territorial. El Plan General Estructural debe justificar su adecuación a los Criterios de Ordenación Sostenible propios de sus determinaciones.

b) Plan General Detallado. Es el documento que desarrolla las determinaciones del Plan General Estructural definiendo la ordenación detallada y pormenoriza las medidas adoptadas para la consecución de los Criterios de Ordenación Sostenible.

Artículo 47 Plan General Estructural.

1. El Plan General Estructural deberá contener:

a) Análisis y diagnóstico del ámbito del plan desde el punto de vista ambiental, social y económico.

b) Objetivos generales del modelo territorial y urbano.

c) Estrategias de revitalización del núcleo existente y alternativas de ordenación y, en su caso, de crecimiento, con justificación de la alternativa elegida.

d) Estrategias y, en su caso, normas de ordenación para favorecer la cohesión social y la ordenación con perspectiva de género en los términos definidos en esta ley.

e) Normas, recomendaciones o criterios orientativos de desarrollo de la ordenación detallada, y régimen transitorio hasta la aprobación definitiva del Plan General Detallado.

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

a) No será preciso regular la categorización, ordenación y regulación del suelo rústico cuando esté asumido en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico.

b) Los municipios de relevancia territorial deberán contener, además las determinaciones estructurales definidas en los apartados e, y f del artículo 45.2. Deberá acompañarse, en su caso, de la justificación de cálculo del aprovechamiento y los coeficientes homogeneizadores.

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

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

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

c) Evaluación ambiental.

d) Memoria de viabilidad económica y social.

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

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

Artículo 48 Plan General Detallado.

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

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

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

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

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

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

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

b) Normativa.

c) Evaluación de la sostenibilidad económica.

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

Artículo 49 Procedimiento de aprobación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

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

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

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

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

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

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

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

q) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

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

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

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

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

a) La vinculación de los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones al destino que resulte de las determinaciones del plan.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones o instalaciones de conformidad con lo regulado en el artículo 142.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas o entidades.

d) La ejecutoriedad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación de la Administración de los medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupar los terrenos, edificaciones, construcciones o instalaciones cuando se prevean obras públicas ordinarias o sistemas de expropiación, incluyendo los terrenos exteriores para la conexión de infraestructuras y servicios urbanos.

f) La publicidad del contenido completo del Plan General Estructural.

g) La facultad para la redacción del Plan General Detallado.

h) La facultad para la promoción de los ámbitos que deben desarrollarse mediante Planes Especiales y Planes Parciales.

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

a) La vinculación de los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones al destino que resulte de las determinaciones del plan.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones o instalaciones de conformidad con lo regulado en el artículo 142.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas o entidades.

d) La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupar los terrenos, edificaciones, construcciones o instalaciones cuando se prevean obras públicas ordinarias o espacios públicos a obtener por el sistema de expropiación.

e) La publicidad del contenido completo del Plan General Detallado.

3. Los planes entrarán en vigor al día siguiente de su publicación y tendrán vigencia indefinida.

4. La revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación. No obstante, cuando no sea necesario someter a evaluación ambiental estratégica ordinaria la modificación del Plan General Municipal, el período de información pública tras el acuerdo de aprobación inicial será de un mes.

5. Cualquier modificación deberá contener un documento refundido de forma que el Plan Municipal se mantenga actualizado.

6. Los Planes Generales Estructurales no podrán modificarse en el primer año de su vigencia, excepto para su adaptación, si procede, a los instrumentos de ordenación territorial.

7. La revisión de los Planes Generales Municipales se realizará cuando se den las condiciones que ellos mismo determinen y siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Modificación de modelo urbano definido.

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

Se modifica el apartado 4 por el art. 2.1 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la modificación del apartado 4 por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se modifica el apartado 4 por el art. 2.1 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Se modifica el apartado 7 por la disposición final 3.1 de la Ley 3/2022, de 17 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5853#df-3

Sección 3.ª Instrumentos complementarios del planeamiento

Artículo 51 Plan Especial.

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

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

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

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

c) La ordenación de actividades turísticas o productivas.

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

e) El desarrollo de sistemas generales.

f) La protección del paisaje.

g) La regulación de asentamientos en suelo rústico.

h) Cualquier otro análogo.

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

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

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

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

a) Memoria justificativa.

b) Normativa.

c) Documentación gráfica.

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

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

Artículo 52 Catálogo.

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

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

3. El catálogo podrá formar parte del Plan de Suelo Rústico, Plan General Municipal o de Planes Especiales, o ser un instrumento independiente, en cuyo caso, su iniciativa y tramitación serán las previstas para los planes especiales, salvo la aprobación definitiva que se realizará por la Junta de Extremadura o por el Ayuntamiento, en función de sus competencias sobre determinaciones estructurales y detalladas.

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

5. Sus determinaciones y contenido se desarrollarán reglamentariamente.

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

Sección 4.ª Instrumentos de desarrollo del planeamiento

Artículo 53 Plan Parcial.

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

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

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

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

5. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones detalladas:

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

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

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

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

b) Normativa.

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

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

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

Artículo 54 Estudio de Detalle.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 55 Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

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

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

Artículo 56 Normas técnicas de planeamiento.

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

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

CAPÍTULO 4 · Normas comunes de los procedimientos

Artículo 57 Normas comunes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Directrices de Ordenación Territorial.

b) Plan Territorial.

c) Plan de Suelo Rústico.

d) Plan Especial de Ordenación del Territorio.

e) Proyectos de Interés Regional.

f) Plan General Estructural.

g) Catálogo. Determinaciones de ordenación estructural.

h) Normas Técnicas de planeamiento.

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

a) Plan General Detallado.

b) Plan Parcial.

c) Plan Especial.

d) Estudio de Detalle.

e) Catálogo. Determinaciones de ordenación detallada.

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

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

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

c) Aprobación parcial del Plan, cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia. El área o determinaciones sobre las

que existan objeciones, se quedarán en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados en la resolución aprobatoria.

d) Suspensión de la aprobación definitiva del plan, por deficiencias expresamente señaladas, por incumplimiento de la legalidad vigente o por determinaciones contrarias al modelo territorial, que deberá subsanar el ayuntamiento sometiéndolo, en su caso, a nueva información pública.

e) Desestimación de la aprobación definitiva del plan cuando contenga determinaciones contrarias a la legislación urbanística o sectorial o a los instrumentos de ordenación territorial que, en todo caso, no puedan ser objeto de subsanación.

4. El incumplimiento de la subsanación de deficiencias de los apartados c) y d) del punto anterior, en los dos años siguientes a su evacuación determinará la caducidad del procedimiento, previa audiencia al ayuntamiento interesado.

5. Transcurridos dos años desde la comunicación de las deficiencias conforme al apartado b), la resolución quedará sin efecto, previa audiencia al Ayuntamiento.

6. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en ejercicio de sus atribuciones observará las siguientes reglas en la evacuación de informes:

a) En los aspectos vinculantes se ceñirán a la supervisión jurídico-legal encomendada en esta ley.

b) En los aspectos no vinculantes sobre instrumentos de ordenación territorial o urbanística abordarán la supervisión jurídico-legal, con especial análisis de los aspectos que consideren relevantes.

Artículo 59 Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

1. A fin de garantizar la publicidad, disponibilidad y control administrativo de los instrumentos de ordenación y gestión territorial y urbanística se crea el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, dependiente de la Consejería con competencias en dicha materia.

2. Será obligatoria la inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de todos los instrumentos de ordenación y gestión territorial y urbanística aprobados definitivamente, incluidas sus modificaciones y revisiones, con carácter previo a su publicación.

Cuando un instrumento sea de aprobación definitiva municipal, la inscripción implicará el cumplimiento del deber de comunicación previsto en la legislación de Bases de Régimen Local.

3. Será obligatoria la inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de las calificaciones rústicas autorizadas.

4. En el registro se tomará razón y se depositará un ejemplar en soporte digital con garantía jurídica de autenticidad e integridad de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de gestión, incluidos los convenios, así como de los estatutos de consorcios y demás entidades que se determinen reglamentariamente por su relación con la ejecución y gestión urbanística.

5. El Registro será de consulta y acceso público y se establecerá reglamentariamente la consulta, obtención de copias, emisión de certificaciones y cuantas otras normas sean necesarias para su funcionamiento.

Artículo 60 Suspensión de la vigencia de los planes.

1. La Junta de Extremadura, a propuesta de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y audiencia durante un mes de los municipios interesados, podrá acordar la suspensión de la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere la presente ley, en todo o parte de su ámbito, y acordar su modificación o revisión.

2. En el mismo acuerdo de suspensión, la Junta de Extremadura a propuesta de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio aprobará inicialmente unas normas provisionales de planeamiento que suplan el plan objeto de suspensión, hasta que se apruebe su modificación o revisión. Las normas provisionales serán sometidas a información pública y evaluación ambiental, con carácter previo a su aprobación definitiva por la propia Junta.

TÍTULO III

Régimen del suelo

CAPÍTULO I · Derechos, deberes y régimen de utilización

Sección 1.ª Normas comunes a todas las clases

Artículo 61 Disposiciones generales.

1. La utilización del suelo, subsuelo y vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con su clasificación, asegurando que los mismos se utilicen en congruencia con la función social de la propiedad, y garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas en coordinación con la legislación sectorial. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto en las leyes o instrumentos de ordenación.

2. Las condiciones de uso del suelo y las edificaciones establecidas por el planeamiento territorial y urbanístico no conferirán derecho a las personas propietarias a exigir indemnización, salvo en los supuestos previstos en las leyes.

3. La regulación del régimen de usos del suelo se establecerá por los instrumentos de ordenación, de forma coordinada con todas las administraciones públicas con intereses territoriales, por lo que no será precisa la consulta sectorial en su aplicación, salvo las autorizaciones administrativas sectoriales legalmente reguladas.

4. La participación de la comunidad en las plusvalías y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre las entidades y personas afectadas, se producirán en los términos previstos en la presente ley.

Artículo 62 Derechos y deberes básicos.

1. Sin perjuicio del régimen que les sea de aplicación por razón de la clasificación, las personas que sean titulares de la propiedad del suelo, edificaciones, construcciones e instalaciones tienen derecho a:

a) El uso, disfrute y la explotación normal del bien en función de sus características y destino que, en todo caso, sea compatible con la ordenación territorial y urbanística.

b) A solicitar con carácter excepcional, autorización para la realización de obras y el desarrollo de usos con carácter meramente provisional y a reserva del desmantelamiento y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal o cuando se promueva la trasformación urbanística de su ámbito, sin derecho a indemnización.

c) A solicitar y obtener información urbanística.

2. Sin perjuicio del régimen que les sea de aplicación por razón de su clasificación, todas las personas que sean titulares de la propiedad del suelo, edificaciones, construcciones e instalaciones tienen el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural, sin realizar actuaciones que contaminen al agua, el aire, el suelo o subsuelo o que sean contrarias a la legislación vigente.

b) Respetar y hacer un uso racional de los bienes de dominio público y de los servicios urbanos.

c) Destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y cumplir los requisitos y condiciones administrativas y técnicas para la ejecución de las edificaciones y el ejercicio de las actividades.

d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y no desarrollar actuaciones prohibidas por la legislación.

Artículo 63 Subrogación real.

La transmisión de fincas y construcciones no modificará la situación de la persona que ostente su propiedad respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por actos de ejecución derivados de la misma. La nueva persona titular de la propiedad queda subrogada en los derechos y deberes en el lugar y puesto de la anterior persona propietaria asumidas por ésta frente a la administración competente o ante las Entidades Urbanísticas colaboradoras, en los términos referidos en la legislación básica del estado.

Sección 2.ª Régimen del Suelo Rústico

Subsección 1.ª Derechos y deberes

Artículo 64 Derechos de las personas propietarias de suelo rústico.

Las personas propietarias de suelo rústico tienen derecho al uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza. Se consideran propios de la naturaleza rústica del suelo, usos tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, piscícola o análoga, que se realicen con el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios.

Artículo 65 Deberes y limitaciones de las personas propietarias de suelo rústico.

1. Las personas que ostenten la propiedad de suelo rústico tienen los siguientes deberes:

a) Conservar y mantener el suelo y su cubierta vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud pública y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general, incluido el ambiental, evitando la contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, y la contaminación lumínica del cielo.

b) Permitir realizar a la Administración las actuaciones de conservación o restauración necesarias para garantizar la seguridad y salud pública.

c) Para obtener la autorización de edificaciones, construcciones e instalaciones, será requisito indispensable la adecuada integración paisajística, justificada y acreditada técnicamente mediante el estudio de las condiciones iniciales del paisaje, las alternativas realizables y la motivada elección de la solución propuesta. Se contemplarán aspectos visuales, perspectivas, composiciones formales, cromáticas, texturas, valores culturales y tradición constructiva.

d) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

2. Las personas propietarias de suelo rústico tienen las siguientes limitaciones:

a) No podrán realizarse obras, edificaciones o actos de división del suelo que supongan riesgo de formación de nuevo tejido urbano. A estos efectos, no suponen riesgo de formación de nuevo tejido urbano las rehabilitaciones, reformas o ampliaciones de edificaciones existentes previamente autorizadas.

b) Las obras de urbanización están prohibidas en suelo rústico, pudiéndose tan sólo autorizar la ejecución y conservación de sistemas generales o infraestructuras previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

c) Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.

b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.

c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano.

d) La existencia previa de tres edificaciones que resulten inscritas, total o parcialmente, en un círculo de 150 metros de radio. Al modo en que ha de trazarse el referido círculo y al cómputo de las tres edificaciones le serán de aplicación las siguientes reglas:

1.ª Tanto la representación del entorno, como los posibles círculos a trazar, se realizarán en proyección sobre plano horizontal y nunca en dimensión real sobre la superficie del terreno.

2.ª Los círculos que, incluyendo la edificación a autorizar, se tracen con objeto de verificar el cumplimiento de lo previsto en este apartado, tendrán como única condición geométrica la dimensión del radio igual a 150 metros, pudiendo tener su centro en cualquier punto del plano horizontal.

3.ª Los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción se computarán como un único elemento, cuando éstas compartan titularidad y uso urbanístico.

4.ª Serán computables a estos efectos las edificaciones de uso residencial, salvo los residenciales autónomos vinculados conforme a lo previsto en el artículo 67.3.b de esta Ley.

5.ª No serán computables las edificaciones destinadas a usos vinculados a la naturaleza del suelo rústico que, por su índole, superficie de implantación, ubicación del recurso a explotar o de la infraestructura a la que dan servicio, deban emplazarse en suelo rústico, y comprenderán a estos efectos los siguientes:

– Uso agropecuario: explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme o independiente a la naturaleza del terreno, incluyendo los núcleos zoológicos, la cría de caracoles, insectos u otros animales.

– Extracción de recursos mineros: explotaciones a cielo abierto, sin transformación, almacenaje o venta.

– Instalaciones de producción de energías renovables: que utilicen la energía del sol o el viento, incluyendo las construcciones y edificaciones complementarias.

– Estaciones de servicio, incluyendo las construcciones y edificaciones complementarias, como marquesinas para surtidores de combustible y recarga eléctrica, casetas, pequeñas tiendas, instalaciones para lavado de coches, gasocentros, y otras que complementen a la estación de servicio.

– Plantas de carbón: realización de hornos para la producción de carbón vegetal y naves de almacenamiento de la propia producción.

6.ª No se computarán las edificaciones de uso dotacional público que, por su índole o superficie de implantación, deban emplazarse en suelo rústico.

7.ª No se computarán las edificaciones que, careciendo del correspondiente título habilitante, fueran susceptibles de las acciones previstas en los artículos 172 y 174 de esta Ley.

8.ª No se computarán las edificaciones que pudieran estar en situación de fuera de ordenación o de disconformidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 142, únicamente cuando la edificación o instalación a autorizar sea de uso terciario, industrial o agroindustrial, ya sea de nueva planta o ampliación de una existente previamente autorizada. Las situaciones de fuera de ordenación o de disconformidad se acreditarán mediante certificación municipal.

Se modifica el apartado 3 por la disposición final 4.1 de la Ley 4/2023, de 29 de marzo. Ref. BOE-A-2023-9098

Se modifican los apartados 2.a) y 3 por el art. 13.1 y 2 del Ley 5/2022, de 25 de noviembre. Ref. BOE-A-2022-21019#a1-5

Artículo 66 Construcciones en suelo rústico.

1. En suelo rústico, en ausencia de otras determinaciones del planeamiento de ordenación territorial o urbanística, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta deberán observar las siguientes reglas:

a) Serán aisladas.

b) Serán adecuadas al uso o explotación a los que se vinculen y guardarán estricta proporción con sus necesidades.

c) Se situarán a una distancia no menor de 300 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que aquel cuente con una actuación urbanizadora aprobada por el órgano competente para ello. Esta regla se exceptuará en los supuestos siguientes:

– Infraestructuras de servicio público.

– Estaciones de servicio aisladas.

– Instalaciones o edificaciones destinadas a uso productivo-industrial o agroindustrial, ya sean de nueva implantación, ya se trate de ampliaciones de otras previamente existentes siempre que conformen una única unidad productiva y compartan titularidad y uso urbanístico, aunque presentaran separación física con las previamente existentes.

– Las edificaciones de uso dotacional.

– Las ampliaciones de edificaciones, construcciones e instalaciones con previa resolución favorable de calificación rústica o titulo habilitante equivalente.

– Las instalaciones para la producción de energías renovables destinadas al autoconsumo. En este caso, dichas instalaciones deben ser ejecutadas con carácter provisional y con los condicionantes y efectos previstos en el artículo 154. La vocación de permanencia deberá ir acompañada de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico. Se favorecerá la reversibilidad de las instalaciones y construcciones sujetas a temporalidad empleando materiales, técnicas y recursos adecuados que puedan biodegradarse, desmontarse o ser reutilizados posteriormente.

d) Se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

e) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior.

f) Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje. En el caso de actuaciones sobre bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural o artístico o sus entornos, deberá respetarse el campo visual y la armonía del conjunto.

g) Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar de la finca de menor impacto visual y ambiental y fuera de suelos de alto valor agroecológico; si bien, cuando se trate de almacenamiento o regulación de agua de riego, se dará prioridad a la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.

h) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.

Se modifica por la disposición final 4.2 de la Ley 4/2023, de 29 de marzo. Ref. BOE-A-2023-9098

Se modifica por el art. 13.3 del Ley 5/2022, de 25 de noviembre. Ref. BOE-A-2022-21019#a1-5

Subsección 2.ª Condiciones de usos y autorización

Artículo 67 Usos y actividades en suelo rústico.

1. En el suelo rústico se distinguen los siguientes tipos de usos: naturales, vinculados, permitidos, autorizables y prohibidos.

2. Se consideran usos naturales la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, sin incurrir en transformación del mismo y empleando medios técnicos ordinarios, así como los cultivos relacionados con el desarrollo científico agropecuario.

3. Se consideran usos vinculados los siguientes:

a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales, excluyendo la actividad de transformación de productos.

b) Residencial autónomo vinculado a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida.

4. Se consideran usos permitidos, los que expresamente determine el planeamiento de entre los siguientes, regulando sus condiciones de implantación, siempre que no precisen autorización o comunicación ambiental autonómica:

a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga, independiente de la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico, por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales.

b) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación, que deberán ser conforme, en todo caso, con su legislación específica.

c) El aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno; incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.

d) Producción de energías renovables, hasta 5 MW de potencia instalada, así como los usos que se determinen reglamentariamente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que deberán ser debidamente acreditadas.

e) Residencial autónomo.

f) Equipamientos e infraestructuras públicos y privados.

5. Se consideran usos autorizables, aquellos usos distintos de los usos naturales y los usos vinculados del suelo, cuando el planeamiento no los catalogue expresamente como permitidos o prohibidos, y, en cualquier caso:

a) Los recogidos en los apartados 4. a), b), c) y d) anteriores sobre usos permitidos, cuando requieran autorización ambiental o comunicación ambiental autonómica, cuando afecten a más de un término municipal, cuando se ubiquen en un municipio sin planeamiento o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.

b) El residencial autónomo, en ausencia de planeamiento, o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.

c) La actividad productiva, transformadora, o de almacenamiento, de productos de naturaleza no agropecuaria.

d) Los equipamientos e infraestructuras, en ausencia de planeamiento, o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.

e) La producción de energías renovables, con la excepción recogida en el apartado 4.d) del presente artículo.

6. Se consideran usos prohibidos, los expresamente catalogados así por el planeamiento, por resultar incompatibles con la conservación de las características ambientales, edafológicas, o sus valores singulares del suelo.

Se modifican los apartados 3 y 5 por el art. 1.4 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

Artículo 68 Autorización de usos en suelo rústico.

1. Los usos naturales no son objeto de control urbanístico.

2. Los usos vinculados están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso.

3. Los usos permitidos y los usos autorizables, están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso, previa obtención de la calificación rústica.

Se modifica el apartados 3 y se suprime el apartado 4 por el art. 1.5 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

Artículo 69 Calificación rústica.

1. La calificación rústica es un acto administrativo de carácter constitutivo y excepcional, de naturaleza no autorizatoria y eficacia temporal, por el que se establecen las condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la implantación de un uso permitido o autorizable en suelo rústico.

2. La obtención de la calificación rústica es un requisito indispensable previo a la licencia o comunicación municipal procedente.

3. La competencia para otorgar la calificación rústica corresponde a los Municipios cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la actividad se desarrolle sobre suelo no categorizado como suelo rústico protegido, ni como suelo rústico restringido.

b) Que el uso esté regulado en el planeamiento vigente, con sus correspondientes parámetros de intensidad y condiciones de implantación.

c) Que la actuación no esté sujeta a Autorización Ambiental Integrada o Unificada, a Comunicación Ambiental Autonómica, o a Evaluación de Impacto Ambiental, tanto ordinaria como simplificada.

d) Que el municipio sea un núcleo de relevancia territorial o que, siendo un núcleo de base del sistema territorial forme parte de una asociación o mancomunidad de municipios con Oficina Técnica Urbanística, que deberá evacuar los informes procedentes.

4. La competencia para otorgar la calificación rústica corresponde a la Junta de Extremadura en los siguientes casos:

a) Sobre suelo rústico protegido o restringido.

b) En ausencia de planeamiento, o cuando el planeamiento existente no regule el uso pretendido, con sus correspondientes parámetros de intensidad y condiciones de implantación.

c) Cuando la actuación esté sujeta a Autorización Ambiental Integrada o Unificada o a Comunicación Ambiental Autonómica, o a Evaluación de Impacto Ambiental, tanto ordinaria como simplificada.

d) En núcleos de base del sistema territorial, que no estuviesen integrados en una asociación o mancomunidad de municipios con Oficina Técnica Urbanística, que en su caso, debería evacuar los informes procedentes.

e) Cuando la implantación del uso afecte a más de un término municipal.

5. La calificación rústica tiene un periodo de eficacia temporal limitado y renovable, que en ningún caso será inferior al periodo de amortización de las inversiones precisas para materializar los actos sujetos a calificación. De modo automático, la caducidad de la autorización municipal vinculada conllevará la caducidad de la calificación rústica.

6. En los actos promovidos por las administraciones públicas, la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos lleva implícita la calificación rústica del suelo a que afecten, siempre que se cumplan los requisitos normativos precisos para su otorgamiento.

7. En el caso de las edificaciones, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras que deban ser ejecutadas o desarrolladas por particulares la calificación rústica se entenderá implícita, cuando sea favorable, en el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

8. La calificación rústica contendrá:

a) Las características específicas y condiciones de materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones precisas.

b) El importe del canon a satisfacer, que será provisional hasta que se finalice la obra y será definitivo con la liquidación de las mismas.

c) Las condiciones y características de las medidas medioambientales exigibles para preservar los valores naturales del ámbito de implantación, su entorno y paisaje.

d) El conjunto de deberes que, vinculados a la calificación rústica, sustancien los requisitos impuestos por las administraciones titulares de competencias afectadas.

e) El periodo de vigencia.

f) Relación de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ejecuten para la implantación y desarrollo de usos y actividades en suelo rústico, que deben comprender la totalidad de los servicios que demanden.

g) Representación gráfica georreferenciada de la envolvente poligonal de todos los elementos significativos a materializar sobre el terreno, y del área de suelo vinculada a la calificación.

9. Tramitación:

a) La solicitud de calificación rústica se presentará en el ayuntamiento acompañada de proyecto básico que defina la actuación y la inversión, así como de la documentación ambiental precisa conforme su normativa sectorial.

b) El ayuntamiento, previa evacuación de informes técnico y jurídico, resolverá cuando sea competente, o cuando no lo sea, la remitirá a la Junta de Extremadura para que resuelva sobre la misma, e informará a la persona interesada sobre dicha remisión.

c) El transcurso del plazo de tres meses sin notificación de la resolución de calificación rústica sólo podrá entenderse en sentido desestimatorio.

d) Del acto administrativo por el que se otorgue la calificación rústica se tomará razón en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la presentación de la declaración responsable de primera ocupación, a la que deberá acompañarse nota simple que acredite dicho cumplimiento.

e) Las calificaciones rústicas otorgadas por los municipios en el ejercicio de sus competencias, deberán ser comunicadas a la Junta de Extremadura para su inclusión en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. Los municipios están obligados a mantener actualizada la información sobre las condiciones y vigencia de las calificaciones otorgadas.

Se modifica la letra d) del apartado 9 por el art. 2.2 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se modifican los apartados 3 y 4 por el art. 1.6 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

Artículo 70 Requisitos de la calificación rústica.

1. La calificación rústica deberá cumplir con los requisitos establecidos en esta ley y los que pudieran establecerse reglamentariamente.

2. Las cuantías del canon que debe fijar la calificación rústica para las nuevas edificaciones, construcciones e instalaciones será un mínimo del 2% del importe total de la inversión realizada en la ejecución, con las siguientes salvedades:

a) Un 5% en usos residenciales, en todo caso.

b) Un 1% en el caso de rehabilitación de los edificios, construcciones o instalaciones tradicionales con una antigüedad de al menos 30 años, en el momento de entrada en vigor de esta ley.

c) Un 1% en el caso de ampliación, mejora o reforma de agroindustrias, así como las actividades relacionadas con la economía verde y circular que deban tener su necesaria implantación en suelo rústico por sus características.

d) En el caso de dotaciones o infraestructuras de titularidad pública, no será aplicable el canon.

3. La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 hectáreas, pudiendo vincularse fincas completas o parte de ellas. Solo los planes territoriales podrán establecer un valor para este mínimo absoluto. Tanto el planeamiento territorial como el urbanístico podrán establecer valores superiores a 1,5 hectáreas.

En el caso de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales con antigüedad no inferior a 30 años en el momento de entrada en vigor de esta ley, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera bastante la parcela preexistente siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores.

En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agroindustriales y agropecuarias, así como las actividades destinadas a economía verde y circular que deban tener su implantación en suelo rústico, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. Este tipo de instalaciones podrán contar con ocupaciones superiores a las genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente.

En los usos dotacionales, productivos, agropecuario y terciarios y los destinados a alojamientos turísticos o estaciones de servicio, en la resolución por la que se acuerde el otorgamiento de la calificación rústica y a instancias del interesado, podrá disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los indicadores de sostenibilidad territorial. Será condición imprescindible para acceder a la disminución, la conformidad de la iniciativa sujeta a calificación con la normativa urbanística aplicable.

En el procedimiento de calificación rústica de competencia municipal, una vez instruido el mismo e inmediatamente antes de la resolución, el municipio formulará solicitud de informe favorable a la Dirección General con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, acompañada de un informe acreditativo del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

En el procedimiento de calificación rústica de competencia autonómica, la resolución que ponga fin al mismo, deberá pronunciarse, previo informe del órgano autonómico competente, sobre la disminución de la parcela mínima exigible.

4. La superficie de suelo requerida para la calificación rústica quedará vinculada legalmente a las edificaciones, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Mientras la calificación rústica permanezca vigente, la unidad integrada por esos terrenos no podrá ser objeto de división.

5. La calificación rústica de usos autorizables requiere la justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Se modifica el apartado 3 por el art. 13.4 del Ley 5/2022, de 25 de noviembre. Ref. BOE-A-2022-21019#a1-5

Se modifica el apartado 3 por el art. 1.7 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

Artículo 71 Asentamientos en suelo rústico.

1. A los efectos de esta ley, se entiende por asentamiento en suelo rústico, de uso residencial autónomo o productivo, el conjunto de edificaciones, construcciones o instalaciones que presenta unos indicadores, tales como densidad u ocupación, superiores a los estándares de sostenibilidad territorial establecidos para el suelo rústico siendo, en cualquier caso, inferiores a los estándares de sostenibilidad urbana. En defecto de estándares, el criterio determinante será el hecho de que estas edificaciones, construcciones o instalaciones, manifiesten un riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

2. Los Planes Territoriales podrán prever la creación de asentamientos en suelo rústico para el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular. Para ello delimitarán los correspondientes sectores y fijarán las condiciones para su desarrollo, que en ningún caso supondrá la transformación urbanística del ámbito ni exceder de la estricta dotación de infraestructuras, suficiencia sanitaria, accesibilidad y un impacto ambiental admisible.

Se reconoce la iniciativa privada para la promoción y desarrollo de nuevos asentamientos en suelo rústico. La solicitud contendrá una expresión de la capacidad y solvencia de los promotores, la definición del proyecto empresarial y su contribución al desarrollo de la economía verde y circular e indicará de las inversiones necesarias para su ejecución. Asimismo, habrá de incluir una justificación de la compatibilidad con la ordenación territorial y urbanística de la zona. Esta solicitud será examinada por el órgano competente para la modificación de los planes territoriales y, en caso de que considere que quienes la promueven cuentan con la adecuada capacidad y solvencia económica y técnica para llevarla a

cabo, que el proyecto lleva ínsito un interés general relevante, es coherente con el modelo territorial vigente y conforme con las exigencias medioambientales, sin generar peligro de creación de núcleos urbanos, y que contribuye al fomento del desarrollo de una economía verde y circular, podrá iniciar la tramitación de la modificación del Plan Territorial por el procedimiento de tramitación abreviada, a los efectos de incluir en el mismo las determinaciones indicadas en el párrafo anterior, así como cualquier otra que resulte necesaria para el establecimiento del nuevo asentamiento.

Una vez aprobada la modificación del Plan Territorial, las personas físicas o jurídicas que hayan promovido la iniciativa, en el plazo que se establezca al efecto, deberán presentar la documentación necesaria para la tramitación del correspondiente Plan Especial de Ordenación del nuevo asentamiento con el contenido establecido reglamentariamente, así como las garantías que se les exijan para asegurar la efectiva implantación del nuevo asentamiento.

La comunidad autónoma y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus competencias, con las personas particulares interesadas, los convenios que resulten adecuados para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de los nuevos asentamientos rústicos con la finalidad de fomentar el desarrollo rural y la economía sostenible.

3. Los Planes Generales Municipales delimitarán en sectores los asentamientos irregulares de su ámbito para regularizar, ordenándolos, los que consideren viables, y para propiciar la extinción de los que motivadamente juzguen inviables, mediante el establecimiento de medidas a tal fin. A estos efectos se consideran asentamientos irregulares los generados por actos carentes de legitimación, sobre los que no cabe la actuación disciplinaria de restauración.

El sector estará constituido por un ámbito de obligada continuidad física, admitiéndose las posibles excepciones de los casos en que se incluyan en el sector dominios públicos o se precise emplazar infraestructuras básicas de manera discontinua al ámbito principal.

En el sector podrán incluirse, excepcionalmente, parcelas vacantes cuya superficie y morfología sea similar a las que constituyen el asentamiento y tengan su origen en la misma actuación carente de legitimidad, siempre que estén insertas en la trama constituida por los caminos o viales que les proporcionan acceso, que no se ubiquen en los bordes exteriores del asentamiento y que no se originen por una parcelación irregular posterior a la fecha de entrada en vigor de esta ley.

La inclusión o exclusión de estas parcelas deberá justificarse en el Plan Especial Urbanístico de Asentamiento Irregular, que podrá incluir además otros criterios diferentes a los expresados en el párrafo anterior, que igualmente deberán estar justificados en la coherencia de la ordenación proyectada, la adecuada contribución a la gestión del asentamiento y la mitigación de los efectos negativos sobre el medio ambiente.

Las parcelas vacantes incluidas en el ámbito del asentamiento tendrán como destino preferente la implantación de elementos comunes, como infraestructuras y espacios libres. Excepcionalmente, podrán ser objeto de actos de edificación, construcción o instalación, en las condiciones que establezca el Plan Especial Urbanístico de Asentamiento Irregular.

Tendrán la consideración de parcelas vacantes, a los efectos de este artículo, aquellas parcelas sobre las que no existan construcciones, instalaciones u obras y también aquellas parcelas que, aun contando con las anteriores, las actuaciones realizadas se encuentren incursas en algún procedimiento, administrativo o judicial, de protección de la legalidad urbanística.

Para la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas será indispensable que se hayan cumplido las actuaciones previstas en el Plan Especial y que, por tanto, se encuentren ejecutadas, en condiciones de funcionamiento, las infraestructuras y las medidas encaminadas a compensar los impactos generados.

El Plan Especial Urbanístico de Asentamiento Irregular establecerá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución necesarias para la regularización del asentamiento, que podrán ser las previstas en el Titulo IV de esta ley, según las características de cada ámbito.

4. Las personas propietarias de terrenos delimitados como asentamientos irregulares en suelo rústico tienen el deber de contribuir a mitigar los efectos negativos que originan para el medio ambiente, mediante el abono de un canon con las siguientes características:

a) Importe igual al 2% del valor catastral de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes.

b) Periodicidad anual.

c) Inicio de la obligación de abono: la anualidad en la que entre en vigor el plan que delimite el asentamiento.

d) Duración de la obligación: hasta la completa ejecución de las determinaciones del Plan Especial de asentamiento correspondiente, previa constitución de la entidad autónoma de conservación.

e) El importe del canon se destinará al patrimonio público municipal, para acometer las medidas ambientales compensatorias que determine la ordenación territorial.

5. Los asentamientos irregulares inviables permanecerán con tal consideración, sujetos al canon correspondiente, hasta su extinción.

6. Los asentamientos de nueva creación y los irregulares viables se ordenarán y gestionarán mediante planes especiales de asentamiento que contendrán, al menos:

a) La delimitación del ámbito de aplicación con la relación de bienes que deberán integrarse obligatoriamente en la entidad autónoma de conservación.

b) La aplicación ejecutiva de las condiciones previstas en la ordenación territorial, o, en su defecto y en su caso, las del plan general municipal.

c) La definición detallada de las infraestructuras que deban ser ejecutadas, que serán las mínimas indispensables.

d) Las medidas ambientales a adoptar.

e) El estudio de viabilidad económica.

Los sectores de estos asentamientos constituirán los ámbitos de reparto de las cargas derivadas de su ordenación y el marco de la entidad autónoma de conservación que habrán de constituir para su mantenimiento las personas titulares de bienes afectados.

7. La entrada en vigor del plan especial de asentamiento llevará implícito el otorgamiento de las calificaciones rústicas, para todas las edificaciones, construcciones e instalaciones, en él previstas, dentro del ámbito. No obstante, estarán sujetas al preceptivo trámite de autorización o comunicación municipal.

8. Podrán presentarse, simultáneamente con el plan especial de asentamiento y ante la administración competente, proyectos de reparcelación para adaptar el régimen de propiedad a la realidad existente o pretendida.

Se modifica el apartado 2 por el art. 13.5 del Ley 5/2022, de 25 de noviembre. Ref. BOE-A-2022-21019#a1-5

Se modifica el apartado 3 por la disposición final 3.2 de la Ley 3/2022, de 17 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5853#df-3

Se modifica el apartado 3 por el art. 1.8 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

Sección 3.ª Régimen del Suelo Urbano y Urbanizable

Artículo 72 Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como suelo urbanizable las personas que ostenten la propiedad tienen derecho a:

a) Aplicar el régimen del suelo rústico hasta que se promueva su urbanización.

b) Promover su transformación urbanística mediante la redacción del instrumento de desarrollo, cuando proceda, y la urbanización de acuerdo con lo previsto en la Ley y en los planes de ordenación.

c) Participar en la ejecución de las actuaciones urbanísticas en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, para urbanizar los terrenos y que alcancen la condición de solar, previa aprobación del instrumento de gestión requerido y la obtención de la autorización correspondiente, de conformidad con el procedimiento regulado en el título IV de la ley.

d) Percibir el correspondiente justiprecio, cuando la administración hubiera determinado el sistema de expropiación o cuando voluntariamente antes de la aprobación del Programa de ejecución hubiera renunciado a intervenir en el desarrollo urbanístico.

e) El aprovechamiento urbanístico susceptible de los terrenos, previo cumplimiento de los deberes asociados a su transformación urbanística.

f) Edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, conforme a las condiciones establecidas en la presente Ley.

2. Las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo urbanizable tienen el deber de:

a) Aplicar el régimen del suelo rústico hasta que se promueva su urbanización.

b) Participar en los deberes y cargas derivados de las actuaciones de transformación urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. A tal efecto, deberán ceder gratuitamente el viario público resultante de la ordenación, así como las zonas verdes, espacios libres y suelos para dotaciones públicas locales y generales que defina el Plan General Municipal o el planeamiento de desarrollo en aplicación de los criterios de ordenación urbanística.

c) Entregar al Ayuntamiento la superficie de suelo, libre de cargas de urbanización, precisa para materializar el porcentaje del aprovechamiento del sector fijado por el planeamiento en aplicación de esta ley, en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generada.

d) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización y la conexión con las redes e infraestructuras urbanas, así como su ampliación o refuerzo de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

Artículo 73 Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano.

1. Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano tienen el derecho a:

a) Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

b) Las personas propietarias de suelo urbano carentes de la condición de solar tienen además el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar. Este derecho podrá ejercitarse de forma individual o conjunta con otras personas que ostenten la propiedad de terrenos en las mismas condiciones.

2. Las personas propietarias de suelo urbano tienen el deber de:

a) Edificar solicitando y obteniendo las autorizaciones administrativas preceptivas y, en su caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

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

c) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.

d) Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano carentes de la condición de solar tienen además el deber de completar a su costa la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo la cesión gratuita al municipio de los terrenos afectados por las alineaciones en proporción no superior al 15% de la superficie de la parcela a edificar, siempre que sobre la parcela restante se pueda materializar el aprovechamiento previsto por el planeamiento, computado sobre la parcela original. En caso contrario, se indemnizará bien el aprovechamiento correspondiente al exceso de superficie cedida sobre el 15%, bien el aprovechamiento no materializable como consecuencia de la cesión superior o inferior al 15%.

Artículo 74 Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano objeto de actuaciones sistemáticas o simplificadas de nueva urbanización o reforma.

1. Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano sujeto a una actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, de conformidad con las determinaciones del plan, tienen los mismos derechos y deberes que las personas propietarias del suelo urbanizable salvo en lo relativo a la aplicación del régimen de suelo rústico.

2. Las cesiones de espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de las actuaciones sistemáticas de reforma serán las estrictamente necesarias para cumplir los objetivos del plan dimensionadas, en su caso, en función del incremento de aprovechamiento motivado por el plan.

3. Las personas propietarias de suelo urbano sometido a actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, de conformidad con las determinaciones del plan, tienen derecho a:

a) Colaborar con la Administración en la ejecución y gestión de la actuación mediante la suscripción del correspondiente convenio de ejecución y la creación, en su caso, de una entidad urbanística de colaboración.

b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de los terrenos, previo cumplimiento de los deberes asociados a su transformación urbanística.

c) Edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, conforme a las condiciones establecidas en la presente Ley.

4. Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano sometido a actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, tienen el deber de:

a) Participar en los deberes y cargas derivados de las actuaciones de transformación urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, con anterioridad al inicio del mismo. A tal efecto, se cederá gratuitamente el viario público resultante de la ordenación, así como, en su caso, las zonas verdes y otros suelos para dotaciones públicas que defina el Plan General Municipal o el planeamiento de desarrollo en aplicación de los criterios de ordenación urbanística.

b) Entregar al Ayuntamiento, en su caso, la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el porcentaje del aprovechamiento del sector fijado por el planeamiento en aplicación de esta ley, en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generadas.

c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización.

CAPÍTULO 2 · Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y urbanizable

Artículo 75 Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

1. Las áreas de reparto son ámbitos de suelo delimitados por el Plan General Municipal con el objeto de establecer una ejecución justa y racional de las actuaciones de trasformación urbanística, mediante el cálculo del aprovechamiento medio de las mismas. Las áreas de reparto estarán constituidas por uno o varios sectores de suelo urbanizable o suelo urbano, conformando unidades funcionalmente completas.

2. En los núcleos de base del sistema territorial cada sector constituirá un área de reparto. La superficie de los sistemas generales se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada y debidamente calculada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

3. En los núcleos de relevancia territorial las áreas de reparto deben comprender:

a) En suelo urbanizable uno o varios sectores y los sistemas generales no incluidos en ningún sector. La superficie de estos sistemas se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada y debidamente calculada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

b) En suelo urbano se procederá como en el suelo urbanizable sin que sea obligatorio la inclusión de los sistemas generales.

4. La diferencia entre aprovechamientos medios de los distintos sectores de igual uso global no podrá ser superior al 10%.

Artículo 76 Coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias.

1. En los núcleos de relevancia territorial, cuando el Plan General Municipal prevea dentro de un área de reparto, usos y tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos muy diferentes por unidad de edificación, en el cálculo del aprovechamiento medio deberá establecer un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado.

2. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad de equidistribución que la fijación de coeficientes debe perseguir.

3. El plan podrá, asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de bonificar aquellas parcelas destinadas a vivienda sujeta a cualquier régimen de protección oficial o a otros usos de interés social objeto de incentivos administrativos.

4. El plan deberá motivar la procedencia y cuantía de los coeficientes correctores previstos en los apartados anteriores que establezca.

5. En ausencia de coeficientes de homogeneización o cuando estos no estén actualizados y con la exclusiva finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, las operaciones de reparcelación se verificarán, en todo caso, empleando coeficientes de ponderación concretos y actualizados, sobre la base de un riguroso estudio de mercado para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada aprobada.

Para ello, se aplicará a la superficie edificable correspondiente a los diferentes usos y tipologías, los coeficientes de ponderación relativos derivados de los respectivos valores de repercusión, procediéndose, ulteriormente, a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a los diferentes adjudicatarios en la operación reparcelatoria de acuerdo con sus respectivos derechos. En todo caso, los coeficientes de ponderación tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y formarán parte integrante del mismo.

Artículo 77 Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano sometido a actuaciones de nueva urbanización o reforma y su urbanizable.

1. El aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de suelo urbanizable es el resultado de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

2. El aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de suelo urbano sometido a actuaciones de nueva urbanización o reforma es el resultado de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, salvo los siguientes casos:

a) En núcleos de base del sistema territorial, el 95%.

b) En sectores incluidos completamente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural, el 100%.

c) En sectores que tengan por objeto la rehabilitación, renovación o regeneración urbana y en las actuaciones de dotación: la suma del aprovechamiento preexistente más el 95 % del incremento de aprovechamiento.

Se modifica la letra c) del apartado 2 por el art. 1.9 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

Artículo 78 **Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no sujeto a actuaciones de nueva urbanización o reforma.**

El aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de suelo urbano no sujeto a actuaciones de nueva urbanización o reforma es el aprovechamiento o edificabilidad real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre el solar. Las personas que ostenten la propiedad materializarán el aprovechamiento directamente sobre sus solares o tras la normalización de fincas.

TÍTULO IV

La ejecución del planeamiento

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Sección 1.ª La actividad de ejecución

Artículo 79 **La actividad de ejecución.**

1. Actividad de ejecución del planeamiento es la materialización de las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, general o de desarrollo, utilizando para ello el conjunto de procedimientos, técnicas e instrumentos descritos y regulados en la presente Ley.

2. La ejecución del planeamiento se rige por los principios básicos de la justa distribución de los beneficios y cargas generados por la ordenación urbanística y por el de la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de aquella, en su caso.

Artículo 80 **Contenido de la actividad de ejecución.**

La actividad administrativa de ejecución de los planes comprende:

1. La determinación por la Administración de la modalidad de ejecución requerida, del régimen de gestión de la actividad y del sistema de ejecución y la tramitación y aprobación, cuando proceda, de los Programas de Ejecución.

2. La organización temporal de la ejecución y del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística o proceda modificarlas.

3. La definición del ámbito físico de la actuación de transformación urbanística mediante la delimitación de unidades de actuación.

4. La ejecución de los sistemas generales que, sin perjuicio de ser ejecutados por gestión directa, podrán ser incluidos o adscritos a Unidades de Actuación Integral y realizarse en el contexto de las mismas de acuerdo con lo previsto en la presente ley.

5. La conservación de las obras de urbanización y el control de las actuaciones edificatorias.

Artículo 81 **Modalidades de la actividad de ejecución.**

La ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación puede llevarse a cabo conforme a las siguientes modalidades:

1. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización. Son operaciones destinadas a la generación de nuevo suelo urbanizado en forma de solares a partir de suelo carente de urbanización. En función del municipio donde se actúe, de la clase de suelo al que afecte y de la entidad de la operación de transformación, las actuaciones pueden ser:

a) Actuaciones Sistemáticas de nueva urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de relevancia territorial y en suelo urbanizable de cualquier núcleo.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación integral. Cuando no se especifique, se considerará que el sector es una única unidad de actuación.

b) Actuaciones Simplificadas de nueva urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en el suelo urbano de núcleos de base del sistema territorial.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación simplificada, que podrán ser discontinuas. Cuando no se especifique, se considerará que el sector es una única unidad de actuación.

También será la modalidad para la ejecución, en los núcleos de relevancia territorial, de pequeñas actuaciones de transformación urbanística que permitan completar la trama urbana en un ámbito no superior a una manzana. En este caso, el planeamiento deberá justificar la innecesariedad de la modalidad de actuación sistemática de nueva urbanización y determinará, en su caso, las cesiones a la Administración de conformidad con la presente Ley.

2. Actuaciones de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización. Son operaciones destinadas a la renovación total, ampliación o mejora de la urbanización o de las dotaciones públicas en un ámbito de suelo urbano preexistente en el que se dan procesos de obsolescencia o degradación. En función de la entidad de la actuación y del municipio donde se opere pueden ser:

a) Actuaciones Sistemáticas de reforma, para la actuación dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de relevancia territorial.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación integral, que podrán ser discontinuas.

b) Actuaciones Simplificadas de reforma, para la actuación dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de base del sistema territorial.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación simplificada, que podrán ser discontinuas.

También será la modalidad para la ejecución, en los núcleos de relevancia territorial, de actuaciones de reordenación del tejido preexistente de escasa entidad que afecten a un ámbito no superior a una manzana. En este caso, el planeamiento deberá justificar la innecesariedad de la modalidad de actuación sistemática de reforma y determinará, en su caso, las cesiones a la Administración de conformidad con la presente Ley.

3. Actuaciones Aisladas. Son actuaciones puntuales que no precisan establecer un sistema ni la previa aprobación de un programa de ejecución y pueden incluir o no urbanización, ejecutadas en régimen de gestión directa por la Administración o con la colaboración de particulares.

Será la modalidad de ejecución del planeamiento en el suelo urbano sometido a pequeñas actuaciones para corrección de alineaciones, culminación de la apertura de un vial u obtención de espacio libre público no incluido en una actuación sistemática o simplificada, y en la remodelación de la urbanización y espacios públicos preexistentes mediante el correspondiente Proyecto de Obras Públicas, así como para la ejecución de los sistemas generales, no adscritos o incluidos en ámbitos de gestión sistemática, en cualquier tipo de suelo.

Se incluyen también en esta modalidad de ejecución las actuaciones de dotación, entendidas como operaciones de renovación de la ordenación de ámbitos del suelo urbano que supongan un aumento del aprovechamiento superior al 10% del preexistente y no requieran la reforma o renovación de su urbanización. Estas actuaciones conllevarán el deber de ceder los terrenos destinados a las dotaciones públicas necesarias para compensar el incremento de aprovechamiento o su equivalente en metálico.

4. Actuaciones Edificatorias. Son actuaciones aisladas de nueva edificación o rehabilitación de la existente en suelo urbano, incluso cuando requieran obras de urbanización accesorias para completar los servicios urbanísticos existentes o conectarse a ellos de modo que la parcela adquiera la condición de solar.

5. Cuando la Administración sea propietaria o disponga de todos los bienes y derechos integrados en una unidad de actuación, ya sea de nueva urbanización o reforma, podrá actuar en la modalidad de actuaciones simplificadas.

6. Con carácter general, en los núcleos de relevancia territorial las actuaciones de transformación se llevarán a cabo como actuaciones sistemáticas. No obstante, en suelo urbano el Ayuntamiento podrá, justificadamente, decidir la instrumentación de alguna como actuación simplificada. Inversamente, en los núcleos de base del sistema territorial se aplicará como regla la actuación simplificada, si bien, el Ayuntamiento podrá decidir, en casos concretos, la actuación sistemática.

Artículo 82 Régimen de gestión.

La ejecución del planeamiento puede realizarse en alguno de los siguientes regímenes:

1. Gestión directa, que implica la acción directa de las administraciones con competencia en materia urbanística, para el desarrollo de la actuación de acuerdo con uno de los sistemas de ejecución pública.

2. Gestión indirecta, que consiste en la atribución por la administración de la condición de agente urbanizador a una persona física o jurídica, sea o no la propietaria de los terrenos a transformar, para el desarrollo de la actuación de acuerdo con uno de los sistemas de ejecución privada.

Artículo 83 Sistemas de ejecución.

Los sistemas de ejecución son los siguientes:

1. En el régimen de gestión directa:

a) Cooperación.

b) Expropiación.

2. En el régimen de gestión indirecta:

a) Compensación.

b) Concertación.

Artículo 84 Participación privada y dirección y control públicos en la actividad de ejecución.

1. Las personas o entidades titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervienen en la actividad de ejecución del planeamiento en la forma y términos previstos en esta ley.

2. Las Administraciones públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigirán, inspeccionarán y controlarán la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con los planes de ordenación y los demás instrumentos y acuerdos aprobados o adoptados para la ejecución de éstos, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

3. Las Administraciones con competencia en materia de urbanismo y ordenación del territorio tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada en el desarrollo de actividad de ejecución del planeamiento.

Artículo 85 Presupuestos de la actividad de ejecución.

El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo o simultáneo y respecto de la totalidad de los terrenos a que se refiera de:

a) El planeamiento de ordenación territorial y urbanística idóneo, conforme a esta ley, para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todos los casos.

b) El Programa de Ejecución en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma.

c) El proyecto de urbanización en todos los supuestos. En el caso de actuaciones edificatorias que requieran urbanización, el proyecto podrá formar parte del proyecto de edificación.

d) El proyecto de edificación que legalmente proceda, en el caso de actuaciones edificatorias.

Artículo 86 Gastos de urbanización

1. Los gastos de urbanización a cuyo pago deben contribuir las personas que ostenten la propiedad de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación, por estar éstos afectados legalmente al cumplimiento de los deberes de promoción de dicha actuación, son los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad reducida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo, en su caso, las de potabilización y, en todo caso, las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de reparcelación y urbanización, así como de la dirección técnica de las obras.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan a favor de las personas propietarias o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones legalmente ejecutadas que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Costes del realojo y retorno, cuando procedan.

i) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento de ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de ejecución, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos y, en concreto, las infraestructuras de transporte público que requiera una movilidad sostenible, conforme a los criterios sobre movilidad contenidos en el apartado 2 del artículo 10.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y a las personas propietarias de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.

3. Las personas propietarias de los solares resultantes y, en su caso, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración.

Artículo 87 Terminación y recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La entrega de las obras de urbanización incumbirá a la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación cuando se trate de obras resultantes de una actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal. En otro caso, a la persona que materialmente las haya ejecutado.

3. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción será de tres meses a contar desde la comunicación al Municipio de la finalización de las obras interesando su recepción, aunque será ampliable hasta en la mitad de dicho plazo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso del plazo máximo aplicable en cada caso sin que se haya producido el levantamiento del acta de recepción, positiva o negativa, de las obras ejecutadas determinará la recepción a todos los efectos por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.

4. La recepción producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de recepción de las obras ejecutadas, la cual expresará el resultado de todas las actuaciones dirigidas a la comprobación de aquéllas. Cuando con motivo de su práctica se observen deficiencias, el acta deberá determinar éstas y fijar un plazo determinado para su subsanación, quedando en suspenso su eficacia hasta que esta última se produzca.

Artículo 88 Conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe en todo caso al Municipio. Se exceptúan de esta regla los supuestos de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso mayoritario turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o consistentes en complejos industriales o terciarios de similar carácter, en los que se deberán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por las personas propietarias de terrenos, edificaciones e instalaciones, de manera obligatoria.

2. En las obras de urbanización realizadas en régimen de gestión indirecta y, en todo caso, por particulares, el deber previsto en el párrafo anterior comienza en el momento de la recepción definitiva por el Municipio de las correspondientes obras.

3. En las obras de urbanización realizadas por Administraciones o entidades públicas distintas del municipio el deber previsto en el párrafo primero comienza a partir de la entrega efectiva a éste, por la actuante, de las obras de urbanización.

Sección 2.ª Sujetos de la actividad pública y privada

Artículo 89 Actuación pública y privada.

1. Corresponderá a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:

a) La actividad de ejecución del planeamiento completa en la modalidad de actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma en régimen de gestión directa, así como en la modalidad de actuación simplificada de nueva urbanización o reforma ejecutada mediante obra pública.

b) La dirección, la supervisión y el control de la actividad de ejecución en la modalidad de actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma en régimen de gestión indirecta.

c) La intervención de la actividad de ejecución de las personas propietarias en las modalidades de actuaciones edificatorias y actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma ejecutadas por particulares mediante convenio con la Administración.

2. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en la modalidad de actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma sólo podrán ser realizados por la Administración en régimen de gestión directa y por los sujetos privados legitimados para ello en régimen de gestión indirecta y según el sistema de ejecución elegido, que son:

a) En el sistema de compensación: las personas que ostenten la propiedad de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación.

b) En el sistema de concertación: la persona que resulte seleccionada en el proceso concurrencial para la adjudicación de la ejecución de la actuación sistemática.

3. Los particulares, a petición propia y previa creación de una entidad urbanística colaboradora integrada por las personas propietarias de los terrenos sometidos a la actuación de transformación urbanística, podrán intervenir en la ejecución de actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, siempre que así lo decida la administración actuante por considerar que de este modo se agiliza y garantiza la gestión y mediante la aprobación del correspondiente convenio urbanístico de gestión.

4. Los actos de edificación, junto con los de previa o simultánea urbanización para la conversión de parcelas en solares, corresponden a las personas propietarias titulares de derechos suficientes al efecto.

Artículo 90 Modalidades de gestión directa.

1. En el régimen de gestión directa la Administración podrá utilizar, en el marco de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local. Todas ellas estarán habilitadas para crear Organismos Autónomos de carácter gerencial y entidades mercantiles de capital íntegramente público, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones. En particular, podrán crear sociedades anónimas según la normativa mercantil vigente para alguno de los fines siguientes:

a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.

b) Consultoría y asistencia técnica.

c) Prestación de servicios.

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

2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior, las Administraciones previstas en este podrán, además:

a) Celebrar convenios interadministrativos de colaboración cuando la actividad a desarrollar no requiera la creación de una organización específica.

b) En concreto, la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura y los municipios podrán convenir la creación de Oficinas Técnicas Urbanísticas.

c) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.

d) Transferir y delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las Administraciones públicas podrán suscribir convenios urbanísticos con sujetos privados para el mejor desarrollo de la actividad urbanística, conforme a lo regulado en el artículo siguiente.

Artículo 91 Convenios con particulares para la ejecución del planeamiento.

1. La comunidad autónoma y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios con particulares, tengan éstos o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.

2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, cuando proceda, de concurrencia.

3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán según tengan por objeto:

a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su contenido o cumplimiento pueda derivarse o resultar innovación de dicho planeamiento. A los compromisos asumidos por las partes del convenio les será de aplicación la subrogación legal de los terceros adquirentes de unidades aptas para la edificación, parcelas, solares o inmuebles.

b) La determinación del contenido de posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas para la viabilidad de lo estipulado.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste. Las estipulaciones previstas en la letra b) del párrafo anterior sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación.

5. Los convenios urbanísticos que deban formar parte de Programas de Ejecución de iniciativa privada se regirán por las normas reguladoras de éstos. No obstante, para todo lo no previsto en dichas normas reguladoras les serán de aplicación las reglas contenidas en los apartados anteriores.

6. Todo convenio deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de requisitos que establezca la legislación.

7. Todas las administraciones públicas deberán comunicar al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, previsto en el artículo 59 de la presente ley, el acuerdo aprobatorio de los convenios y su texto definitivo. Independientemente que el Registro será de consulta y acceso público, las diferentes administraciones harán públicos los citados convenios en sus respectivos portales electrónicos de transparencia.

CAPÍTULO 2 · Las actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 92 Actuación sistemática de nueva urbanización o reforma.

1. Se entiende por actuación sistemática de nueva urbanización o de reforma el conjunto de operaciones, tanto de urbanización como jurídicas o económicas, sujetas a la previa aprobación de un Programa de Ejecución, para la transformación del suelo carente de urbanización en suelo urbanizado o para la reforma o renovación de la urbanización del suelo urbanizado, con el empleo de las técnicas y los procedimientos establecidos en esta ley para cada uno de los sistemas de ejecución. Puede desarrollarse por la administración en régimen de gestión directa o por particulares en régimen de gestión indirecta.

2. La actuación sistemática de nueva urbanización o reforma garantiza la distribución equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento entre las personas propietarias de los terrenos incluidos en la unidad de actuación y conlleva la entrega a la administración de los viales, las zonas verdes y demás espacios libres y los suelos para dotaciones públicas establecidos por el planeamiento, así como la entrega al Ayuntamiento, y con destino a patrimonio público de suelo, del suelo libre de cargas sobre el que materializar el porcentaje de aprovechamiento del sector en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento.

Cuando la actuación sistemática sea de reforma, y las características de la actuación imposibiliten el cumplimiento del deber en el ámbito correspondiente, el suelo destinado a la cesión al Ayuntamiento de aprovechamiento con destino a patrimonio público de suelo, puede ser sustituido por su valor en metálico, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo.

Artículo 93 Unidad de Actuación Integral.

1. Los sectores delimitados por los instrumentos de planeamiento se podrán dividir en unidades de actuación integral para la ejecución de las actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma. Cada unidad, o conjunto de unidades, de actuación integral sujetas a una única programación deberán incluir los terrenos dotacionales correspondientes al aprovechamiento materializable sobre los solares que se generen con la obra urbanizadora, de modo que todo ámbito de suelo urbanizado de nueva creación resultado de una única programación esté suficientemente dotada.

2. La Unidad de Actuación Integral opera como el ámbito de referencia en cuyo seno se produce el cumplimiento de los deberes de equidistribución y cesión, con la entrega de los terrenos que corresponden al Municipio, así como el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar la misma; y posibilita, tras la aprobación del instrumento de redistribución dominical, la localización y cuantificación concreta del aprovechamiento que corresponde a cada persona propietaria o a otras participantes en la operación transformadora y, en su caso, a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

3. La delimitación de las unidades de actuación integral puede estar contenida en los Planes Generales cuando establezcan la ordenación detallada, o pueden establecerse o modificarse en el programa de ejecución tramitado para su desarrollo, o en el instrumento de desarrollo que defina la ordenación detallada.

4. El Ayuntamiento podrá delimitar, a instancia propia, una unidad de actuación integral en todo momento, por el procedimiento que se determine reglamentariamente que, en todo caso, incluirá los trámites de aprobación inicial, información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo común de 20 días y publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

5. Las unidades de actuación integral deberán contener todos los terrenos objeto de trasformación y los sistemas generales incluidos o adscritos a las mismas.

Artículo 94 Obtención de terrenos dotacionales.

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidades de actuación integral son de cesión obligatoria y gratuita. La entrega al Ayuntamiento se producirá por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

2. Los terrenos afectos a sistemas generales incluidos o adscritos a unidades de actuación integral se obtendrán mediante cesión obligatoria en el marco de la reparcelación La entrega al Ayuntamiento se producirá por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

3. No obstante, cuando interese adelantar su obtención sin esperar al proceso de reparcelación se podrán obtener mediante expropiación, ocupación directa o permuta forzosa.

Artículo 95 Consulta previa para la determinación del sistema de ejecución.

1. Los particulares podrán formular al Ayuntamiento consulta sobre la viabilidad de la actuación de transformación urbanística de un sector o una unidad de actuación integral. En la solicitud de consulta se especificarán, al menos, la propuesta del sector afectado, la delimitación de la unidad de actuación integral, los plazos indicativos, régimen y sistema de ejecución y cualificación técnica de los consultantes.

2. En el caso de sectores de suelo urbanizable para los que el planeamiento general no haya proyectado la ordenación detallada, la consulta previa propondrá la misma mediante un avance de Plan Parcial, así como las unidades de actuación en las que, en su caso, se pretende dividir el sector y aquella para la que se solicita la determinación de la viabilidad y establecimiento del sistema de actuación.

3. El Ayuntamiento, valorando los aspectos especificados en la consulta, declarará su viabilidad o su inviabilidad en el plazo de dos meses. El acuerdo deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento o de la Consejería competente, según el caso.

Artículo 96 Elección del sistema de ejecución.

1. La ejecución del planeamiento en la modalidad de actuaciones sistemática de urbanización o reforma exige la redacción del correspondiente Programa de Ejecución, la determinación del régimen de gestión y la elección de uno de los sistemas de ejecución establecidos en la presente Ley.

2. El sistema de ejecución se determinará por la Administración, de oficio o a instancia de particular y en los términos prescritos en la presente Ley, conforme a los siguientes criterios:

a) Si se opta por uno de los sistemas de ejecución en régimen de gestión directa, la resolución debe contener los compromisos de tipo económico y técnico y los plazos y las condiciones que permitan garantizar la ejecución pública de la actuación. La resolución implicará la incoación del procedimiento para la formulación y aprobación del preceptivo programa de ejecución en el sistema de cooperación y del proyecto correspondiente en el sistema de expropiación y autorizará a la Administración a inadmitir a trámite las solicitudes de consulta que se formulen, incluso por las personas propietarias, para el desarrollo de esa unidad de actuación integral.

b) Se determinará el sistema de compensación cuando la consulta previa regulada en el artículo anterior hubiera sido formulada en primer lugar por las personas propietarias de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación comprometidas en la constitución de una agrupación de interés urbanístico.

La determinación del sistema de compensación implicará la obligación para las personas propietarias consultantes de constituirse en agrupación de interés urbanístico y de presentar el correspondiente Programa de Ejecución junto con la restante documentación técnica, garantías y compromisos económicos para asegurar el completo desarrollo de la actuación, todo ello en el plazo de dos meses a contar desde la publicación del acuerdo de determinación del sistema.

Este plazo, podrá ampliarse, excepcionalmente, por una sola vez y por periodo no superior a un mes cuando, por imposibilidad justificada de constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico en el plazo inicial, así se solicite por las personas propietarias consultantes antes de la finalización del mismo.

Transcurrido este plazo y en su caso, su prórroga, sin que se hubiera presentado en tiempo y forma toda la documentación exigible por la agrupación debidamente constituida, el procedimiento se entiende paralizado por causa imputable a las personas interesadas, a los efectos de poder acordar la caducidad del mismo en los términos previstos en la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

c) Se determinará el sistema de concertación cuando la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por una o varias personas propietarias de terrenos que no alcancen el 50% de la superficie de la actuación o por la persona interesada que no sea propietaria de terrenos en ella, así como, en todo caso, cuando así lo decida motivadamente el Ayuntamiento.

La determinación del sistema de concertación comportará la apertura de un periodo de dos meses para la presentación en competencia por cualquier persona interesada, tenga o no la condición de propietaria, de la documentación correspondiente a la Propuesta Técnica de un Programa de Ejecución y restantes documentos técnicos y garantías preceptivas para la selección de la persona adjudicataria de la condición de agente urbanizador de la actuación.

Cuando no estuvieran previstas ya en el planeamiento, la resolución por la que se determine el sistema establecerá las bases orientativas de la actuación que determinarán las condiciones objetivas para el desarrollo y la programación de la actividad de ejecución.

Sección 2.ª Los sistemas de ejecución en régimen de gestión directa

Artículo 97 Sistema de cooperación.

1. El sistema de cooperación es aquel en que la Administración actuante asume la condición propia de agente urbanizador público en el desarrollo de una unidad de actuación integral completa. Las personas propietarias aportan el suelo de cesión obligatoria y asumen los gastos derivados de la actuación de transformación urbanística, que es ejecutada por la Administración.

2. La gestión directa por cooperación se aplicará por unidades de actuación integral completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas.

3. El expediente de reparcelación forzosa se entenderá iniciado con la aprobación del Programa de Ejecución, cuyo acuerdo podrá considerar otorgar a las personas que ostenten la propiedad del suelo un plazo no superior a seis meses para que presenten propuesta de reparcelación voluntaria.

4. La Administración actuante podrá exigir el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a las personas titulares de bienes y derechos de la unidad de actuación que hayan de sufragar los costes de urbanización, así como convenir con los mismos aplazamientos del pago por plazo nunca superior a cinco años, que requerirán en todo caso la prestación de garantía suficiente a juicio de la Administración y devengarán el interés legal correspondiente desde que la Administración reciba definitivamente las obras de urbanización.

5. El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio por la Administración actuante. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero.

6. El programa de ejecución sólo podrá ser formulado y ejecutado por la Administración en cualquiera de las formas reguladas en esta ley con las siguientes especificidades:

a) La Propuesta Técnica del Programa de ejecución contendrá el Proyecto de Urbanización.

b) La propuesta de convenio urbanístico será sustituida por una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración para el desarrollo de la actuación urbanizadora.

Artículo 98 Sistema de expropiación.

1. El sistema de expropiación es aquel en que la Administración expropia la totalidad o parte de los bienes y derechos incluidos en el ámbito de la unidad de actuación integral y realiza las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2. La administración podrá acordar motivadamente, antes de proceder a la ocupación de los bienes, derechos y aprovechamientos sujetos a expropiación, liberar de la expropiación determinados bienes, derechos o aprovechamientos mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para la ejecución del planeamiento. El procedimiento será desarrollado reglamentariamente.

3. El justiprecio de los bienes y derechos afectados se determinará por el procedimiento de tasación conjunta mediante la aplicación de los criterios establecidos por la legislación básica para la valoración por razón de urbanismo.

4. En caso de acuerdo con la persona o entidad expropiada, el pago del justiprecio podrá realizarse mediante la adjudicación diferida de terrenos ya urbanizados de valor equivalente a los bienes expropiados, situados en la misma unidad de actuación integral.

5. La delimitación de unidades de actuación deberá ir acompañada de una relación de las personas propietarias y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente.

6. La Administración podrá otorgar a una persona o entidad concesionaria privada la ejecución del sistema de expropiación, en cuyo caso, dicha concesionaria tendrá la condición de beneficiaria de la expropiación.

Sección 3.ª Los sistemas de ejecución en régimen de gestión indirecta

Artículo 99 Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de las personas propietarias en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.

2. En el sistema de compensación la persona propietaria única de los terrenos incluidos en la unidad de actuación integral o las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie de la misma, integrados en este caso en una agrupación de interés urbanístico, aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones establecidos en el Programa de Ejecución aprobado, asumiendo la condición de agente urbanizador.

3. La agrupación de interés urbanístico a que se refiere el número anterior, en nombre y por cuenta de las personas que ostenten la propiedad que formen parte de ella y para quienes actúa, asume las prerrogativas y obligaciones propias de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador de la actuación, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

a) Integrar a las personas propietarias de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa.

b) Tener por objeto la adjudicación de un Programa de Ejecución.

c) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de las personas propietarias integradas. La afectación de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser anotada en el Registro de la Propiedad.

d) Reconocer a las personas propietarias de terrenos no fundadoras, el derecho a adherirse a la agrupación en las mismas condiciones y análogos derechos que éstas. Para ello, tras la constitución de la agrupación, se les comunicará dicha facultad en su domicilio fiscal adjuntándose a la comunicación copia de los estatutos. A partir de la recepción de la comunicación, las personas receptoras dispondrán de un plazo de 20 días para optar por la integración en la agrupación. El transcurso de dicho plazo no impedirá a las personas propietarias no adheridas hacerlo con posterioridad, pero habilitará a la agrupación a ejercer respecto de ellas las prerrogativas propias de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

4. Las normas de constitución y actuación de las agrupaciones de interés urbanístico se desarrollarán reglamentariamente.

Artículo 100 Sistema de concertación.

En el sistema de concertación la persona adjudicataria de la ejecución de la actuación sistemática de nueva urbanización o reforma asume y lleva a cabo la ejecución en la condición de agente urbanizador y en los términos del Programa de Ejecución aprobado al efecto, obteniendo su retribución de las personas propietarias afectadas por la actuación.

CAPÍTULO 3 · Actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma

Artículo 101 Actuación simplificada de nueva urbanización o reforma. Unidad de actuación simplificada.

1. Se entiende por actuación simplificada de nueva urbanización o reforma el conjunto de operaciones no sujetas a previa aprobación de un Programa de Ejecución necesarias para completar la urbanización o el nivel de dotaciones de un sector de suelo urbano.

2. Las obras que sean de urbanización se ejecutarán en régimen de gestión directa por la administración, aunque en caso de acuerdo, suscrito en el correspondiente Convenio de Gestión, podrán ser ejecutadas por una entidad urbanística colaboradora integrada por las personas propietarias de los terrenos afectados o beneficiarias de la actuación urbanística.

3. El ámbito físico de la actuación simplificada de nueva urbanización o reforma se determinará mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Simplificada dentro de un sector, que se constituirá en el área de referencia para la equidistribución de beneficios y cargas y, en su caso, cesión de suelos con destino dotacional, y para el establecimiento de las cuotas de urbanización a satisfacer por las personas propietarias de los bienes afectados o beneficiadas por la actuación.

4. La delimitación de las unidades de actuación simplificadas deberá incluir todos los terrenos objeto de transformación o reforma y podrá estar contenida en los Planes Generales Municipales o en los instrumentos de desarrollo o de gestión, o bien efectuarse por el municipio, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo común de 20 días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y la sede electrónica municipal.

5. Cuando las características de la actuación imposibiliten el cumplimiento, en el ámbito correspondiente, del deber de entrega al Ayuntamiento del suelo libre de cargas sobre el que materializar el porcentaje de aprovechamiento del ámbito en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, si procediera, puede ser

sustituido por el valor en metálico de dicho suelo, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo y con destino, en todo caso, a patrimonio público de suelo.

Artículo 102 Obtención de terrenos dotacionales.

Los suelos afectos a dotaciones públicas de carácter local comprendidos en el ámbito de una actuación simplificada de nueva urbanización se obtendrán por la Administración actuante, en virtud de:

a) Cesión mediante compromiso asumido en el convenio urbanístico que deberá suscribirse entre la Administración y las personas propietarias afectadas.

b) Cesión por determinación del proyecto de reparcelación, voluntaria o forzosa, aprobado.

c) Expropiación por la Administración actuante.

Artículo 103 Gestión y ejecución de la urbanización y pago de las obras de urbanización.

1. Las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de una actuación simplificada de nueva urbanización y beneficiarias de ésta deberán costear las obras que sean de urbanización mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización.

2. Las cuotas de urbanización se fijarán en el convenio urbanístico suscrito, en el proyecto de reparcelación o en el propio proyecto de urbanización o de obras públicas redactado al efecto.

3. La Administración actuante podrá disponer el pago aplazado de las cuotas hasta un máximo de diez años, previa constitución de las garantías que procedan.

4. En cualquier caso, los solares edificables resultantes de la urbanización quedarán afectos con carácter real al pago de las cuotas de urbanización.

CAPÍTULO 4 · Otras formas de ejecución del planeamiento

Sección 1.ª Ejecución de los sistemas generales

Artículo 104 Obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá según las determinaciones establecidas en función de la modalidad de ejecución.

a) Cuando esté incluido o adscrito a un sector o unidad de actuación integral, en virtud de cesión obligatoria, con ocasión de la reparcelación para la justa distribución de los beneficios y cargas en la correspondiente unidad de actuación.

b) Cuando estando adscrito a un sector o unidad de actuación sea necesario anticipar su obtención al proceso de reparcelación, mediante expropiación, ocupación directa o permuta forzosa. Efectuada la expropiación o permuta forzosa, la administración expropiante se incorporará a la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

c) Cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos, se obtendrán por expropiación o permuta forzosa.

d) Cuando esté incluido o adscrito a una unidad de actuación simplificada, se obtendrá por expropiación.

2. Si el sistema previsto por el planeamiento para la obtención del suelo destinado a sistemas generales es el de expropiación, ocupación directa o permuta forzosa, ésta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución. Transcurrido dicho plazo sin efecto, el procedimiento se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por la persona propietaria afectada o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, las personas propietarias pueden presentar sus correspondientes hojas de aprecio, y transcurridos tres meses sin que el Ayuntamiento notifique su aceptación o bien sus hojas de aprecio contradictorias, las personas que ostenten la propiedad pueden dirigirse al jurado de valoraciones para que fije el justiprecio correspondiente. La valoración debe entenderse referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en los supuestos en que no hubieren transcurrido 5 años desde la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la expropiación o, cuando habiendo transcurrido el citado plazo, la persona propietaria afectada o sus causahabientes no hubieren efectuado el requerimiento previsto a tal fin, la

aprobación inicial de la modificación o revisión del planeamiento que comporte la supresión de la determinación que implique la expropiación suspenderá por un plazo de 2 años la posibilidad de aquéllos de instar la expropiación forzosa de sus terrenos. La misma suspensión y por igual plazo se producirá en los supuestos en los que la persona propietaria afectada o sus causahabientes hubieren formulado ya el requerimiento previsto a tal fin, pero aún no hubieren presentado su correspondiente hoja de aprecio ante la administración expropiante.

Para que tenga lugar esta suspensión deberá recogerse un pronunciamiento expreso en este sentido en el acuerdo de aprobación inicial previsto en los artículos 49.3.c y 49.4.c de esta ley o en un acuerdo complementario de aquél que sea adoptado posteriormente por el mismo órgano. En este último caso, el inicio del plazo de 2 años de suspensión quedará referido a la fecha en que se hubiere acordado la aprobación inicial y no a la fecha en que se hubiere adoptado el acuerdo complementario.

Excepcionalmente, la suspensión prevista en este apartado podrá anticiparse al momento en que se adopte el acuerdo de avance de Plan General Estructural a que se refieren los artículos 49.3.b y 49.4.b de esta ley cuando así se recoja expresa y motivadamente en el mismo. En este caso, la suspensión no podrá tener una duración superior a 1 año. Transcurrido este plazo de suspensión se dejará sin efecto la misma, salvo que antes de su finalización se hubiere adoptado el acuerdo de aprobación inicial previsto en los artículos 49.3.c y 49.4.c de esta ley, en cuyo caso, habrá de estarse a lo previsto anteriormente. Esta suspensión excepcional podrá ser igualmente acordada de forma motivada mediante acuerdo complementario posterior adoptado por el mismo órgano que hubiere adoptado el acuerdo de avance de Plan General Estructural. En este último caso, el inicio del plazo de 1 año de suspensión quedará referido a la fecha en que se hubiere acordado el citado avance y no a la fecha en que se hubiere adoptado el acuerdo complementario.

4. Si durante el plazo de suspensión de 2 años el Ayuntamiento aprobara definitivamente la modificación o revisión del planeamiento que comporte la supresión de la determinación que implique la expropiación, decaerá definitivamente la posibilidad de las personas propietarias o sus causahabientes de instar la expropiación forzosa de sus terrenos o de presentar las correspondientes hojas de aprecio. Cuando no se hubiera producido esta aprobación definitiva, el transcurso del plazo de 2 años supondrá la reanudación de los plazos que aún no estuvieren cumplidos y de la posibilidad de los propietarios de instar la expropiación forzosa de sus terrenos.

5. Cuando el ejercicio de la expropiación forzosa prevista en el apartado 2 comprometiera seriamente los principios de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera, de eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos o de responsabilidad, en los términos de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, la Administración competente podrá declarar la imposibilidad material de dar cumplimiento a lo previsto en este precepto en orden a la materialización de la expropiación de bienes y derechos por ministerio de la ley.

Dicha declaración, deberá acordarse previa audiencia del interesado y producirse antes de trascurrir los plazos previstos en este precepto y, en todo caso, antes de la resolución del Jurado Autonómico de Valoraciones. La declaración comportará el derecho del titular a percibir los intereses legales calculados conforme al justiprecio aprobado de los terrenos afectados, hasta una efectiva adquisición en el plazo máximo de cinco años.

6. Las obras correspondientes a los sistemas generales se realizarán en régimen de gestión directa por la Administración, como obras públicas; o en régimen de gestión indirecta por las personas propietarias o la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, cuando así se establezca por el planeamiento.

Se modifica por la disposición final 4.3 de la Ley 4/2023, de 29 de marzo. Ref. BOE-A-2023-9098

Sección 2.ª La expropiación forzosa asistemática

Artículo 105 Objeto.

1. Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:

a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

b) Sustituir a las personas propietarias del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

2. Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta desarrollado reglamentariamente.

3. A solicitud de la persona interesada, la Administración actuante podrá, previo trámite de información pública, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

Artículo 106 Requisitos y efectos.

1. La ejecución de las actuaciones aisladas de expropiación requiere:

a) Que su ámbito se delimite por un instrumento de planeamiento urbanístico o, en su defecto, por un Proyecto de Expropiación aprobado conforme al procedimiento que se determina reglamentariamente.

b) Que el Proyecto de Expropiación incluya la relación de personas propietarias y demás personas titulares afectadas por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar.

c) En particular, cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto ejecutar los sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, que el Proyecto de Expropiación las defina así y califique los terrenos necesarios con dicha finalidad.

2. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación produce los siguientes efectos, en cuanto no se deriven del planeamiento urbanístico previamente aprobado:

a) La declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos.

b) La necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.

Sección 3.ª La ocupación directa y la permuta forzosa

Artículo 107 La ocupación directa.

1. El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones públicas.

2. La ocupación directa consiste en el reconocimiento a la persona propietaria de estos terrenos, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación integral de suelo urbano o de suelo urbanizable, en la que el aprovechamiento permitido por el planeamiento exceda del que corresponda a las personas propietarias de aquella. En dicha unidad, la persona propietaria ocupada se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

3. Requisitos de la ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa:

a) Que esté aprobado el instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación en la que haya de integrarse la persona propietaria de los terrenos afectados por la ocupación. No obstante, este requisito podrá excusarse si dicha persona propietaria accede a ello.

b) Que los terrenos que se vayan a ocupar estén calificados como dotaciones públicas y se determine el aprovechamiento urbanístico que les asigne el planeamiento y corresponda a la persona propietaria de aquellos.

4. Las actuaciones aisladas de ocupación directa deben iniciarse antes de transcurridos cinco años desde la entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada.

5. La ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa produce los siguientes efectos:

a) El levantamiento del acta de ocupación directa produce los efectos propios de la reparcelación.

b) Las cargas o derechos existentes sobre las fincas ocupadas pueden quedar liberadas, recibiendo sus titulares aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación la persona propietaria de la finca y las personas titulares de las cargas presentan escritura pública otorgada por ellas en la que se repartan el aprovechamiento de la finca ocupada a título de dominio. En tal caso, todas ellas tienen la consideración de propietarias al efecto de hacer efectivo su derecho en la unidad de actuación en que han de integrarse.

c) Las personas propietarias afectadas por la ocupación directa tienen derecho a indemnización por ocupación temporal, conforme a la legislación del Estado, desde el levantamiento del acta de ocupación hasta la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación de la unidad de actuación en la que se hayan integrado.

Artículo 108 La permuta forzosa.

1. Los terrenos destinados a sistemas generales o locales podrán obtenerse también mediante la permuta forzosa con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo y que sean de características adecuadas para servir de soporte al

aprovechamiento urbanístico subjetivo que corresponda a la persona propietaria, salvo que ésta aceptase voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

2. La permuta forzosa de terrenos requiere que medie acuerdo con la persona que sea la titular de la propiedad y que se determine previamente:

a) El aprovechamiento urbanístico que corresponde a la persona propietaria afectada.

b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados por los ocupados y en los que se pueda materializar todo o parte del aprovechamiento urbanístico de éstos.

c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en los mismos.

3. La permuta forzosa de terrenos debe iniciarse antes de transcurridos cinco años desde la aprobación del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada y se llevará a cabo por el procedimiento establecido reglamentariamente.

CAPÍTULO 5 · Instrumentos y técnicas para la gestión urbanística

Sección 1.ª Los programas de ejecución

Artículo 109 Programa de Ejecución.

1. El programa de ejecución es el instrumento de gestión urbanística que identifica y organiza la concreta actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, para lo que delimita definitivamente el ámbito espacial objeto de la actuación y las condiciones de su desarrollo.

2. El Programa de Ejecución puede englobar una o varias unidades de actuación integral.

3. La aprobación del Programa de Ejecución determina el cambio del régimen urbanístico aplicable al suelo al que afecta.

Artículo 110 Contenido funcional del Programa de Ejecución.

1. El Programa de Ejecución tendrá el siguiente contenido funcional:

a) Describirá las obras de urbanización a realizar con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Establecerá el plazo total de ejecución de la actuación sistemática de nueva urbanización o reforma.

c) Garantizará el cumplimiento de sus previsiones, según el régimen de gestión de la actuación, mediante:

1.º En el régimen de gestión directa: crédito retenido con cargo al presupuesto de la Administración actuante por importe equivalente a la totalidad de los gastos de urbanización estimados para la ejecución de la actuación urbanizadora correspondiente.

2.º En el régimen de gestión indirecta: garantía financiera o real, prestada y mantenida por quien actúe como agente urbanizador, por importe igual al 7% del coste de las obras de urbanización, excluidos los impuestos, si bien dicho porcentaje podrá reducirse en proporción al mayor importe de los costes de la actuación urbanizadora como se establezca reglamentariamente.

Las garantías referidas se prestarán en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la contratación del sector público.

2. Cuando programe una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, justificará la viabilidad económica de la actuación.

Artículo 111 Contenido documental del Programa de Ejecución.

El programa de Ejecución contendrá los siguientes documentos:

1. Propuesta Técnica, que contendrá un documento en el que se exprese la asunción de la ordenación detallada incluida en los planes de ordenación; o bien una propuesta de ordenación detallada alternativa o definitoria si no estuviese definida, concretada en un Plan Parcial o Especial, y el anteproyecto de urbanización.

2. Proposición jurídico-económica que comprenda el desarrollo de las relaciones entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y las personas propietarias y la estimación de los gastos de urbanización indicando el beneficio empresarial de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador. Cuando se programe una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, incluirá una memoria en la que se justifique la viabilidad económica de la actuación de acuerdo con las determinaciones de la legislación estatal de suelo en materia de la garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

3. Propuesta de convenio urbanístico, a suscribir entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, la Administración actuante y, en su caso, las personas propietarias afectadas que acepten colaborar con la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, en el caso de régimen de gestión indirecta con aplicación de cualquiera de los sistemas de ejecución privada.

En el caso de régimen de gestión directa con aplicación del sistema de cooperación, este convenio será sustituido por una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración actuante.

Artículo 112 Iniciativa del Programa de Ejecución.

Podrán formular y promover Programas de Ejecución:

a) Los Municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.

b) La Junta de Extremadura o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones de urbanización que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.

c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.

d) Las personas físicas, sean o no propietarias de los terrenos, individualmente o constituidas en una agrupación de interés urbanístico.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Ejecución podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas, conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas, pudiendo, además, formular consulta y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Artículo 113 Tramitación del Programa de Ejecución.

El procedimiento para la tramitación de los programas de ejecución se determinará reglamentariamente para sus modalidades de gestión directa, indirecta.

Artículo 114 Causas de resolución del Programa de Ejecución.

1. Serán causas de resolución del contrato para la realización del Programa de Ejecución las siguientes:

a) La falta de prestación por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador de las garantías legalmente exigibles en los plazos establecidos para ello.

b) La falta de suscripción del contrato en que se materialicen los compromisos de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y el municipio.

c) El incumplimiento grave de los compromisos y obligaciones asumidos por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador apreciado por el municipio.

d) La caducidad del Programa de Ejecución por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.

e) El mutuo acuerdo entre el municipio y la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de las personas propietarias de terrenos u otros afectados.

f) La incapacidad sobrevenida de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, en los casos y términos análogos a los aplicables a la persona o entidad contratista en el contrato de concesión de servicios, incluso por declaración de su insolvencia, o la extinción de la persona jurídica que ostente la condición de agente urbanizador. Sin perjuicio de ello, el municipio podrá acordar que la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador continúe la ejecución del contrato, bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.

2. A su vez, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador podrá instar la resolución de la adjudicación del Programa de Ejecución, con las compensaciones procedentes, cuando:

a) La Administración apruebe planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del programa.

b) La inactividad de la Administración en el cumplimiento de sus obligaciones o para la adopción de las resoluciones administrativas precisas para la ejecución del Programa impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico de modo relevante.

3. El procedimiento para la resolución del Programa de Ejecución se desarrollará reglamentariamente.

Sección 2.ª Agente urbanizador

Artículo 115 Agente urbanizador.

1. Agente urbanizador es aquella persona o entidad, responsable de ejecutar la actuación de urbanización por cuenta de la Administración en la gestión indirecta. Podrá ser o no titular del suelo afectado por la actuación y será seleccionado en pública competencia conforme a lo establecido en esta ley y, en lo que resulte de aplicación, la normativa de contratación del sector público.

2. La persona o entidad con la condición de agente urbanizador podrá ceder, total o parcialmente, su condición en favor de tercera persona que se subrogue en todas sus obligaciones ante el municipio previa aprobación por éste, siempre que las cualidades técnicas o personales de la persona cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación.

3. La persona o entidad con la condición de agente urbanizador pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercera persona, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, sin más que dar cuenta de ello a ésta.

4. En el sistema de cooperación, la Administración actuante asume la condición propia de agente urbanizador público en el desarrollo de una unidad de actuación.

Artículo 116 Prerrogativas y facultades de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador.

La persona o entidad con la condición de agente urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

1. Redactar y someter a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.

2. Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del programa.

3. Exigir, prestando las garantías exigibles, que las personas propietarias le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación. La persona o entidad con condición como agente urbanizador, en cuanto perceptora de dicha retribución, tendrá la consideración legal de entidad urbanística colaboradora a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

4. Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización.

5. Instar de la Administración, en los términos que resulten del programa, el ejercicio de sus potestades públicas en relación con la actuación y, especialmente, la expropiación o la imposición forzosa de la reparcelación.

6. Ostentar la condición de persona o entidad beneficiaria de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo para la ejecución de la urbanización ordenada en el programa. El municipio podrá revocar la condición de beneficiaria de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador.

Artículo 117 Relación de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador con la Administració

1. La relación entre la persona o entidad con la condición de agente urbanizador y la Administración se rige por lo establecido en esta ley y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación del sector público para el contrato de concesión de servicios.

2. La capacidad de obrar y la solvencia técnica y financiera de las personas y entidades aspirantes a adquirir la condición de agente urbanizador se acreditará en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público, sin que resulte exigible la clasificación. Esta acreditación no será necesaria en el caso de las agrupaciones de interés urbanístico.

3. En ningún caso podrán promover Programas de Ejecución ni resultar adjudicatarias de los mismos las personas o entidades que carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o se encuentren comprendidas en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público.

4. La Administración ostentará la prerrogativa de interpretar los Programas de Ejecución, resolviendo aquellas dudas que se planteen en su cumplimiento, previa audiencia a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos establecidos en esta ley y en la normativa de contratación del sector público.

Artículo 118 Relación de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador con las personas propietarias.

1. Las relaciones entre la persona o entidad con la condición de agente urbanizador y las personas propietarias afectadas se regirán por las siguientes bases:

a) La persona o entidad con la condición de agente urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por las personas que ostenten la propiedad de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

b) Las personas propietarias podrán cooperar con la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador mediante la aportación de sus fincas o parcelas originarias, en el estado en que se encontrarán con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1.º Abonando en metálico y como retribución a favor de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio la o las parcelas urbanizadas o solares que le correspondan de acuerdo con el Programa de Ejecución.

2.º Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

2. Las personas propietarias podrán renunciar a participar en la ejecución de la actuación de urbanización mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Ejecución, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación. Dicha solicitud determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente según el valor que corresponda al suelo conforme a la legislación aplicable. Cuando más de una persona propietaria decline cooperar, el expediente expropiatorio podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta mediante la incorporación de las sucesivas fincas o parcelas al expediente incoado con motivo de la primera solicitud formulada.

3. Las personas propietarias tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de abonar.

4. La persona propietaria que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador la ejecute con diligencia y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley. El derecho de las personas propietarias afectadas por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.

5. Los conflictos derivados de la ejecución de Programa de Ejecución que se produzcan entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y las personas propietarias acerca de sus derechos y obligaciones serán resueltos por el municipio.

6. En lo no dispuesto por esta ley, las relaciones entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y las personas propietarias se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada.

Artículo 119 Retribución a la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador.

1. La retribución la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables o en metálico conforme a lo que establezca el Programa de Ejecución aprobado.

2. La retribución a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador deberá tener lugar en metálico en los siguientes supuestos:

a) Cuando, habiéndose establecido en el programa la retribución en terrenos edificables, alguna persona propietaria exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder. La persona propietaria podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y al municipio dentro del mes siguiente a la aprobación del Programa de Ejecución, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la garantía de promoción prestada por la que ostente la condición de agente urbanizador.

b) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones al alza en los costes de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador. Las diferencias se aprobarán por el municipio y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

3. La retribución a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables cuando éste asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o usos de interés social sobre dichos terrenos, de acuerdo con lo que señale el Programa de Ejecución. Cuando la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas tendrá derecho preferente en la reparcelación a la adjudicación de los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento correspondiente a las mismas.

4. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el municipio, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de costes de urbanización o, en su caso, con la modificada cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 5 siguiente. La aprobación del importe de las cuotas y su forma de liquidación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto,

cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.

b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas previstas en el mismo, y las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones sustitutivas quedarán afectadas a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección real en la cuantía que apruebe el municipio, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que las personas o entidades dueñas tengan afianzados o avalados.

c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a las personas propietarias de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva que se tramitará conforme a lo dispuesto en la letra a).

d) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a, el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el municipio y en beneficio de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e) El municipio, al aprobar el programa, podrá establecer la posibilidad de aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

5. El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de las personas propietarias, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá superar los límites máximos establecidos en la legislación reguladora de la contratación del sector público ni tampoco podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

6. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento, las cargas totales del programa o unidad de ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente.

7. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en este artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación integrada, las personas propietarias que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas.

Artículo 120 Garantías de promoción y retribución.

1. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador ha de prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las previsiones del Programa, en los términos y cuantía establecidos en éste, por importe mínimo no inferior al siete por ciento de las cargas de urbanización, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo 2.º del apartado 1.c) del artículo 110. Cuando actúen como agente urbanizador las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales, el cumplimiento de las previsiones del programa que le incumba podrá garantizarse en la forma que establezca su normativa específica.

2. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, para percibir de las personas propietarias sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

a) Se irán constituyendo, con independencia de la garantía definitiva general de promoción del apartado anterior, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen

a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación del sector público.

d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

Artículo 121 Responsabilidades de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador.

1. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador que incumpla la obligación expresada en el artículo anterior adeudará a la Administración actuante:

a) En caso de resolución del Programa de Ejecución, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y

b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

2. La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia de la persona interesada y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a las personas propietarias por los perjuicios sufridos.

3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores y en el apartado 2 del artículo 120 no será de aplicación en los casos de gestión indirecta en los que la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y la persona propietaria así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan, así como en aquéllos en los que se haya declarado resuelta la adjudicación del Programa de Ejecución, mientras la retribución de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador se encuentre depositada a disposición de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al dueño inicial. Esta última afección se establecerá en la resolución aprobatoria de la reparcelación, siempre que la persona o entidad con la condición de agente urbanizador así lo solicite, y se cancelará, a instancia de la Administración actuante, tan pronto aquél asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en esta Ley.

4. Las personas o entidades distintas de aquella que tenga la condición de agente urbanizador que presten garantías a favor de ésta, no podrán utilizar el beneficio de excusión a que se refieren el artículo 1.830 y concordantes del Código Civil.

5. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador será responsable de los daños causados a las personas propietarias o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

Sección 3.ª Los proyectos de urbanización

Artículo 122 Proyecto de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras de urbanización con la amplitud y detalle suficiente para poder ser ejecutadas en desarrollo de su contenido.

2. La ejecución de cualquier obra pública de urbanización requerirá la elaboración y aprobación administrativa del mismo y la publicación.

3. Los proyectos de urbanización contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las obras.

b) Mediciones y presupuesto.

c) Pliego de condiciones.

d) Planos de proyecto y detalle adecuados a las obras a definir.

4. Formulación y aprobación:

a) Los proyectos de urbanización podrán ser de iniciativa pública o privada.

b) Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al procedimiento previsto para los Planes Parciales salvo en lo que se refiere a la iniciativa, y salvo los que formen parte de un programa de ejecución de una actuación sistemática de nueva urbanización o reforma que se tramitarán como parte de los mismos.

c) Los proyectos de urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán junto con el proyecto de edificación por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

Sección 4.ª Instrumentos de equidistribución en el suelo objeto de obras de urbanización

Artículo 123 La reparcelación urbanística.

1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en una unidad de actuación para su nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, con cesión al municipio de los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones públicas, y con adjudicación de las parcelas resultantes a las personas propietarias de las fincas, a la Administración actuante y en su caso a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La regularización de las fincas, parcelas y solares existentes para adaptar su configuración a las determinaciones del planeamiento.

b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en solares conforme al planeamiento.

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

e) La sustitución en el patrimonio de las personas propietarias, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos y con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, de las parcelas iniciales por solares resultantes de la ejecución, conforme a dos posibles modalidades:

1.º Recibiendo la superficie de solares precisa para servir de soporte a todo el aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho la persona que ostente la propiedad, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización y gestión.

2.º Recibiendo la superficie de solares precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la persona propietaria que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.

3. La delimitación de la unidad de actuación tras la aprobación del acto que autorice el inicio de la actuación de transformación urbanística correspondiente coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

Artículo 124 Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa.

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

2. Será voluntaria la propuesta de reparcelación en los siguientes supuestos:

a) La presentada al Municipio por las personas propietarias de común acuerdo y formalizada en documento público, en el plazo no superior a tres meses desde la fecha de aprobación del correspondiente Programa de Ejecución en el sistema de cooperación o, en el caso de actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, desde la delimitación de la unidad de actuación simplificada.

b) La presentada al Municipio, de común acuerdo y formalizada en documento público, por las personas propietarias constituidas en agrupación de interés urbanístico en el sistema de compensación o en unión de la persona o entidad con la condición de agente urbanizador en el de concertación, en el plazo no superior a tres meses desde la fecha de aprobación del correspondiente Programa de Ejecución.

c) La presentada por las personas propietarias incluidas en actuaciones derivadas de la necesidad de reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes y de la participación en las plusvalías, por aumentos del aprovechamiento o densidad de usos preexistente.

d) La reparcelación voluntaria será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes. Recaída la aprobación municipal, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública o certificación administrativa del acuerdo municipal aprobatorio.

3. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento y las personas propietarias no hayan presentado propuesta de reparcelación voluntaria conforme al apartado anterior y dentro del plazo otorgado para ello.

Artículo 125 Reparcelación económica.

1. La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al Plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a un 50 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución o cuando, aun no concurriendo dichas circunstancias, así lo acepten las personas propietarias que representen ese mismo porcentaje.

2. En este caso la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor de la Administración y las indemnizaciones entre las personas afectadas, incluidos las titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

Artículo 126 Normalización de fincas.

1. La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación éntrelas personas propietarias afectadas, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte el valor de las mismas en proporción superior al 15 por 100 ni a las edificaciones existentes., en caso contrario deberá seguirse el procedimiento general de la reparcelación. Las diferencias se compensarán en metálico.

3. La normalización se tramitará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de todos o alguno de las personas propietarias, con trámite de audiencia de quince días y citación personal a las partes interesadas.

Artículo 127 Vías públicas.

1. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

2. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deben desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

Artículo 128 Efectos de la reparcelación.

1. El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes a la actuación de transformación urbanística, que podrá ser sustituida por otra garantía que el Ayuntamiento considere suficiente.

2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad o ámbito de actuación y, en todo caso, antes de que transcurran los plazos establecidos en el proyecto de reparcelación.

Sección 5.ª Instrumentos de equidistribución en suelo urbanizado

Artículo 129 Transferencias de aprovechamiento.

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

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por las personas interesadas y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados.

3. Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio público de suelo que conlleve, deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. La eficacia de toda transferencia dependerá de la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento objetivo que es objeto de adquisición mediante la transferencia.

Artículo 130 Reservas de aprovechamiento.

Con motivo de la incorporación al dominio público de terrenos con destino dotacional, conforme a esta ley, podrá hacerse reserva, para su posterior transferencia, del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos.

Artículo 131 Compensaciones monetarias sustitutivas.

1. En el suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación los Municipios podrán, por razones de interés público local y con motivo de la solicitud de licencia de edificación, transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, el excedente de aprovechamiento objetivo materializable sobre parcelas o solares.

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

3. Los recursos así obtenidos se destinarán con preferencia a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

4. Los Municipios podrán aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que el Municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio público de suelo.

5. El excedente en suelo urbano y suelo urbanizable que, en su caso, pueda existir, sólo podrá ser adquirido cumpliendo los siguientes requisitos:

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

b) Que se tase de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo.

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

6. La adquisición de excedentes de aprovechamiento objetivo en metálico tendrá en todo caso carácter subsidiario respecto de la adquisición mediante transferencias o reserva de aprovechamiento y de las cesiones a la Administración del suelo necesario para la materialización de los excedentes.

TÍTULO V

Los patrimonios públicos de suelo

Artículo 132 Constitución de los patrimonios públicos de suelo.

1. La Administración de la comunidad autónoma de Extremadura y los Municipios deben constituir patrimonios públicos de suelo con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes y recursos que, por ministerio de la ley, hayan de integrar los patrimonios públicos de suelo, estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este Título, con independencia de que la Administración titular haya procedido, o no, a su constitución.

Artículo 133 Naturaleza de los patrimonios públicos de suelo.

Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo constituyen un patrimonio separado afecto a la consecución de los fines señalados en el artículo anterior.

Artículo 134 Bienes y recursos integrantes.

Los patrimonios públicos de suelo estarán integrados por:

1. Los bienes y derechos adquiridos en virtud del cumplimiento de la obligación de ceder a la Administración actuante terrenos en el que se localice el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, incluido el dinero que se hubiere obtenido en sustitución por el abono en metálico del valor de aquellas.

2. Los bienes y derechos de la Administración titular que voluntariamente decida incorporar, con carácter permanente o no.

3. Los frutos y las rentas que puedan devengar los bienes y recursos integrantes del patrimonio público del suelo.

4. Los recursos obtenidos por la enajenación de bienes o derechos integrantes del patrimonio público del suelo.

5. Las diferentes administraciones públicas han de tener actualizado su registro de patrimonio público de suelo. Se debe garantizar el acceso a la ciudadanía a la información de los patrimonios públicos de suelo y su gestión.

Artículo 135 Reservas de terrenos.

1. Los Planes Generales Municipales y los Planes Especiales podrán delimitar terrenos que queden reservados para su adquisición por el municipio, en los cinco primeros años desde su entrada en vigor, con destino a su patrimonio público de suelo.

2. La delimitación de estas reservas implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa.

3. La Administración a cuyo favor se constituya la reserva tendrá derecho de tanteo y retracto sobre los bienes comprendidos dentro de ella.

Las personas propietarias de bienes incluidos en terrenos reservados, a que se refiere el apartado 1, notificarán a la administración actuante la decisión de enajenar, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y las restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

La administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto, cuando no se le haya hecho la notificación prevista en el apartado anterior, cuando se haya omitido cualquiera de los requisitos exigidos, o cuando el precio efectivo de la transmisión haya resultado inferior o menos onerosas las restantes condiciones de esta.

No podrán hacerse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones previstas en los apartados anteriores.

A tal efecto, el ayuntamiento enviará a los registros de la propiedad correspondientes una copia certificada de los planos que reflejan la delimitación y la relación detallada de las calles o los sectores comprendidos en aquellas áreas y de las personas propietarias y los bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de una copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y la extensión del derecho de adquisición preferente.

4. Mediante convenio celebrado entre el Municipio y la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura podrán acordar la adquisición por esta de terrenos situados en las citadas reservas que se habrán de integrar en su propio patrimonio público de suelo.

5. La reserva de terrenos para su adquisición y el régimen jurídico derivado de la misma se extingue con la aprobación del programa de ejecución del ámbito en que se hallaren.

Artículo 136 Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes, recursos y derechos integrantes del patrimonio público del suelo deben destinarse preferentemente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a sufragar gastos de inversión que tengan por objeto la conservación, administración y ampliación del propio patrimonio público de suelo.

2. A los efectos señalados en el párrafo anterior, se consideran actos de administración, el pago de las cuotas de urbanización a que pudiera estar obligada la Administración como titular de terrenos que, pertenecientes al patrimonio público del suelo, fueran objeto ejecución urbanística.

3. Asimismo, en el caso de actuaciones de dotación, cuando se haya optado por cumplir la obligación de cesión de suelo mediante sustitución de su entrega por su valor en metálico, con la finalidad de integrarlo en el patrimonio público del suelo, los recursos así obtenidos se destinarán con preferencia a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, así como a actuaciones de accesibilidad.

4. Podrán destinarse también, a otros usos de interés social con fines urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o del patrimonio cultural y de carácter socioeconómico para atender necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana que no tuvieran el deber de soportar los particulares. A tales efectos, se consideran fines admisibles, siempre que quede acreditado que se encuentra suficientemente satisfecha la demanda de vivienda sometida a algún régimen de protección, los siguientes:

a) La financiación de inversiones para la ejecución, conservación y rehabilitación de dotaciones públicas,

b) Las inversiones destinadas a proteger y mejorar espacios naturales o encaminadas a la mejora de la calidad de las aguas o la protección contra incendios forestales, y

c) Las inversiones que tengan por objeto la rehabilitación del entorno de conjuntos monumentales, o la puesta en valor de edificios de interés histórico o cultural, cuando se trate de inversiones que excedan de lo que les es legalmente exigible a sus titulares.

Por Decreto de la Junta de Extremadura podrán establecerse otros fines admisibles a los que pueda destinarse el patrimonio público del suelo.

Artículo 137 Disposición de los bienes y derechos de los patrimonios públicos de suelo.

1. El suelo de uso residencial, perteneciente al patrimonio público de suelo, apto para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, podrá:

a) Enajenarse mediante concurso, sin que puedan ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

En el pliego que haya de regir el concurso se establecerán las limitaciones, obligaciones, plazo máximo de construcción y demás condiciones que fueren oportunas para asegurar la promoción de las viviendas. El incumplimiento de las mismas será causa de resolución de la enajenación. La Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada cuidará de que dicha causa de resolución sea inscrita en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación estatal de suelo.

b) Cederse a título gratuito, mediante convenio suscrito a tal fin, a otras Administraciones Públicas de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes, siempre que se destinen a la ejecución, conservación y mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. La enajenación del resto de elementos patrimoniales que pudieran integrarse en el patrimonio público de suelo, se regirá por las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas, excepto en el supuesto de que el suelo y las construcciones existentes sobre el mismo se destinen a infraestructuras o equipamientos públicos de interés general, en cuyo caso la transmisión podrá realizarse mediante cesión gratuita a otras Administraciones Públicas de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes a través de un convenio suscrito a tal fin.

Se modifica por el art. 2.3 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la modificación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se modifica por el art. 2.2 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 138 Constitución de derechos de superficie sobre bienes del patrimonio público del suelo.

1. En los derechos de superficie que se constituyan sobre bienes de la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura o de los Municipios que se encuentren integrados en sus patrimonios públicos de suelo, la persona o entidad superficiaria asumirá la obligación de destinarlo a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o a cualquier otro uso a que puedan destinarse estos siempre y cuando no sean contrarios al régimen de usos que, de acuerdo con su calificación urbanística, permita el planeamiento.

2. La constitución de derechos reales de superficie que graven terrenos pertenecientes al patrimonio público del suelo se regirá por las mismas normas que las previstas para su enajenación.

3. El derecho real de superficie se regirá por las disposiciones básicas previstas en la legislación del suelo del Estado, por la legislación civil en lo no previsto en ella y por el título constitutivo del derecho.

TÍTULO VI

La actividad edificatoria

CAPÍTULO 1 · Ejecución de las actuaciones edificatorias y modalidades de control

Sección 1.ª Ejecución de las actuaciones edificatorias

Artículo 139 Edificación de parcelas y solares.

1. La ultimación de la ejecución del planeamiento en el suelo urbano no sujeto a actuaciones de transformación urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente en función de las características del municipio. Dichos plazos no deberán superar los cuarenta y ocho meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal, en los municipios con relevancia territorial.

3. El derecho y el deber de edificar un solar corresponderán a quien sea la persona propietaria del mismo. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber.

Artículo 140 Presupuestos de la edificación.

1. La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación conforme al apartado siguiente.

2. Para simultanear las obras edificación y las obras de urbanización que resten aún para transformar las parcelas en solares, la persona propietaria deberá:

a) Comprometerse a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e incluir tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o cesión del uso del inmueble. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

b) Prestar garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Artículo 141 Incumplimiento del deber de edificar.

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará al Municipio para expropiar la parcela o el solar, o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución de la persona propietaria. Excepcionalmente se podrá suspender temporalmente las potestades de expropiación o ejecución por sustitución nacidas por el incumplimiento del deber de edificar en el caso que se formalice un convenio de cesión temporal de uso en favor del Municipio. Esta suspensión temporal de potestades tendrá la misma duración que la cesión de uso provisional, y en todo caso deberá ser compatible con el planeamiento.

2. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto la del incumplimiento del deber de edificar en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en el que deberá darse audiencia a la persona propietaria afectada. Una y otra declaraciones podrán tener lugar en una misma resolución.

3. La declaración de la situación de ejecución por sustitución habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de un particular bien de oficio por la Administración actuante, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.

Artículo 142 El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación y actuaciones disconformes.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal que, siendo conformes con la ordenación vigente al momento de su autorización y con el título que hubiera habilitado su construcción, vinieran a no estar ajustadas a la ordenación prevista en el nuevo plan, quedarán en situación de fuera de ordenación en los términos previstos en los preceptos siguientes. La incompatibilidad entre los usos legalmente autorizados que vinieran desarrollándose en los inmuebles y los previstos en el nuevo planeamiento no determina, por sí misma, la situación de fuera de ordenación.

a) Los Planes Generales Municipales deberán contener de manera específica e individualizada, una relación detallada de edificaciones, construcciones e instalaciones que queden en situación sobrevenida de fuera de ordenación por su incompatibilidad con el plan y que deban ser objeto de expropiación u ocupación directa, al ocupar de manera total o parcial, suelo destinado a dotaciones públicas impidiendo la efectividad de su destino, sin que a este respecto sea necesario ningún pronunciamiento declarativo posterior a la aprobación definitiva del plan.

Además, el Plan deberá establecer el plazo máximo previsto para materializar el uso dotacional que prevea, que en ningún caso podrá ser superior a cinco años desde su entrada en vigor, transcurrido el cual, la persona propietaria interesada podrá formular hoja de aprecio instando la ejecución del planeamiento.

Las construcciones, edificaciones e instalaciones mantendrán, hasta que no se ejecute el plan, el uso autorizado con anterioridad, salvo que el nuevo Plan General Municipal de manera expresa, impida el uso preexistente por razones justificadas de interés general. Se podrá cambiar el uso y actividad al que estén destinadas las edificaciones, construcciones e instalaciones, siempre que el uso se encuentre entre los permitidos en la zona urbanística.

En las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, no se podrán autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización, que supongan un incremento de valor a efectos expropiatorios. Podrán autorizarse las obras de conservación y las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad, y la higiene de las personas que residan u ocupen dichas edificaciones y aquellas obras cuyo objeto sea su adaptación al plan o aquellas destinadas a adaptar o introducir las condiciones de accesibilidad exigibles.

b) La entrada en vigor de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico o territorial, llevará aparejada la declaración en situación sobrevenida de fuera de ordenación de aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que existiendo con anterioridad y al amparo de título habilitante, no se ajusten a los parámetros urbanísticos a determinar por el nuevo plan, por motivos diferentes a los establecidos en el primer apartado de este artículo.

La disconformidad de la edificación, construcción o instalación con el nuevo instrumento de planeamiento podrá ser total o parcial, dependiendo del desajuste de una parte o de su totalidad.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones mantendrán, hasta que no se ejecute el plan, el uso autorizado, salvo que el nuevo plan de manera expresa impida el uso preexistente por razones justificadas de interés general. Se podrá cambiar el uso y actividad al que estén destinadas las edificaciones, construcciones e instalaciones, siempre que para ello no se ejecuten obras no permitidas.

En las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, se permitirá la ejecución de obras de conservación y las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen dichas edificaciones, y las obras que lleven por objeto su adaptación al plan o aquellas destinadas a adaptar o introducir las condiciones de accesibilidad exigibles.

Cuando la afección determinante de la situación sobrevenida de fuera de ordenación del inmueble no afecte a la parte del edificio, construcción o instalación sobre la que se pretenda actuar, y siempre que según el planeamiento vigente pueda llevarse a cabo autónomamente la regularización de la parte del inmueble no ajustada al mismo, podrán admitirse las obras que expresamente prevea el plan, siempre que se acrediten las circunstancias señaladas, salvo aquellas que impliquen cualquier tipo de reestructuración. Así mismo, podrán concederse licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades sobre los locales en los que se den dichas circunstancias.

2. Mediante resolución expresa municipal se reconocerán en situación de actuación disconforme, aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones no amparadas en título habilitante y que resulten inatacables por haber transcurrido el plazo máximo previsto en esta ley para llevar a cabo la restauración de la legalidad que implique su demolición, mientras no se proceda a su legalización.

La resolución municipal se adoptará a petición de las personas interesadas previa comprobación de que no se encuentra en trámite ningún tipo de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística infringida respecto del inmueble objeto de reconocimiento y de que no es posible adoptar ninguna medida al efecto. En la misma deberá indicarse expresamente el régimen jurídico aplicable al inmueble, reflejando las condiciones a las que se sujeta.

En estas edificaciones, construcciones o instalaciones sólo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la accesibilidad de los elementos existentes, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad. No podrán ejecutarse obras de consolidación, ampliación, aumento de volumen o modernización.

3. En las edificaciones o construcciones ejecutadas al amparo de título habilitante en las que se hayan ejecutado obras de ampliación o reforma sin título habilitante o habiendo sido anulado, previa comprobación de que no se encuentra en trámite ningún tipo de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística infringida y de que no es posible adoptar ninguna medida al efecto, serán autorizables, en todo caso, las obras de salubridad, seguridad, accesibilidad universal e higiene y, de manera excepcional, aquellas que expresamente prevea el Plan únicamente en la parte realizada legalmente.

4. La ordenación del procedimiento quedará pendiente de desarrollo reglamentario.

Sección 2.ª Modalidades de control de las actuaciones edificatorias

Artículo 143 Régimen del control administrativo de las actividades urbanísticas.

En aplicación de la presente ley y sin perjuicio de otros requisitos administrativos:

1. Se consideran actividades urbanísticas sujetas a control administrativo:

a) Las del uso y transformación del suelo y el subsuelo.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones.

c) Las de implantación de usos en las construcciones, edificaciones e instalaciones.

d) Las divisiones del suelo, de las edificaciones e instalaciones.

e) Las de modificación de cualquier alcance de las situaciones anteriores.

2. El control administrativo de las actividades se gradúa atendiendo al momento y al alcance de su intervención:

a) Licencia: autorización administrativa por la que se permiten de forma expresa las actividades urbanísticas descritas, se otorgan con anterioridad a la realización de la actividad, y suponen un control administrativo de su adecuación a la legalidad urbanística.

b) Comunicación previa: aquel documento mediante el que las personas interesadas ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.

c) Declaración responsable: documento suscrito por una persona interesada en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

d) Inspección urbanística: intervención administrativa que se produce con posterioridad a la realización de las actividades sujetas a licencias, comunicaciones previas, declaraciones responsables, a lo largo de toda su vida útil.

e) Protección de la legalidad urbanística: intervención administrativa que se produce con posterioridad a la realización de la actividad urbanística, cuando se infrinjan las determinaciones legales vigentes, las licencias urbanísticas otorgadas, cuando las comunicaciones o declaraciones no cumplen el referido marco legal, o se incumpla cualquier determinación de regulación urbanística.

3. La competencia del control administrativo de las actividades urbanística corresponde:

a) Al municipio, en la implantación de actividades sujetas a licencias, comunicaciones, y declaraciones responsables. Las inspecciones urbanísticas ulteriores a la implantación de las actividades. Las actuaciones de protección de la legalidad urbanística a consecuencia dichas actividades, a excepción de las que se por su alcance se reserve la comunidad autónoma.

b) A la comunidad autónoma, en materia de protección de la legalidad urbanística en los supuestos previstos en esta ley.

4. Los municipios podrán suscribir convenios de colaboración con otras entidades públicas u organismos dependientes de ellas para que asuman sus competencias de control administrativo.

5. Los procedimientos de control previstos en la presente ley serán aplicables en los casos en que la normativa sectorial estatal o autonómica no establezca un procedimiento específico de control previo o posterior, que sujete una determinada actuación de uso o transformación del suelo, el vuelo o el subsuelo, a un régimen de licencia, comunicación previa o declaración responsable, sin perjuicio de la necesidad de la calificación rústica en suelo rústico que resulte exigible de acuerdo con lo previsto en la presente ley.

Artículo 144 Acceso a la información territorial y urbanística.

1. Todas las personas tienen derecho a acceder a la información sobre la ordenación territorial y urbanística y su evaluación ambiental, que esté en poder de las Administraciones Públicas competentes, así como a obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora. Las Administraciones Públicas propiciarán la información telemática de los instrumentos y procedimientos de ordenación territorial y urbanística.

2. La cédula urbanística es un documento informativo expedido por el Ayuntamiento a través del cual y a petición de las personas interesadas, se les informa sobre el régimen y condiciones urbanísticas de un terreno, parcela, finca o ámbito de planeamiento, en un plazo máximo de quince días desde su solicitud. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas pertinentes para la tramitación y expedición de la cédula urbanística a través de su sede electrónica.

CAPÍTULO 2 · Procedimientos de control de actuaciones urbanísticas

Sección 1.ª Licencias urbanísticas

Artículo 145 Licencias urbanísticas.

1. La competencia y el procedimiento para otorgar cualquier tipo de licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local y se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial aplicable y la de procedimiento administrativo común.

2. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas, excepto en los casos en los que se vean afectados bienes de dominio público o patrimoniales.

3. Los ayuntamientos deberán publicar, en sus respectivos portales electrónicos de transparencia, la relación de actuaciones sujetas a licencia municipal y a comunicación previa. En dichos portales se facilitará, igualmente, el acceso a los modelos de solicitud de licencia y comunicación previa que se establezcan por cada administración.

Artículo 146 Licencia de obras de edificación, construcción e instalación.

1. Estarán sujetos a licencia municipal de obras de edificación, construcción e instalación, sin perjuicio de las demás licencias o autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a esta ley y de aquellas que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) Las obras de toda clase de nueva planta.

b) La demolición de edificaciones y construcciones, salvo en los supuestos de declaración de ruina inminente.

c) Las obras de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización o actuaciones aisladas de urbanización.

d) Las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

e) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que su ejecución forme parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado por el Ayuntamiento.

f) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

g) Los trabajos de investigación relacionados con actividades mineras que puedan afectar a la configuración de los terrenos.

h) La ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes.

i) La instalación de invernaderos de altura igual o superior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea igual o superior a 500 m2.

j) Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.

k) La apertura de caminos o vías de acceso de titularidad privada o la modificación de su trazado.

l) La modificación del uso característico o mayoritario de los edificios, construcciones e instalaciones.

m) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de transporte de energía.

n) Las construcciones e instalaciones de carácter temporal destinadas a espectáculos públicos y actividades recreativas.

o) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

p) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística u ordenanzas municipales.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. Quedan exceptuados del procedimiento de licencia urbanística las siguientes obras:

a) Las obras promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

b) Las obras públicas que estén expresamente eximidas por la legislación sectorial y los proyectos empresariales de interés autonómico que dispongan de declaración de la comunidad autónoma de Extremadura.

c) Las actuaciones por realizar en cumplimiento de lo dispuesto en una orden de ejecución.

d) Las obras de urbanización incluidas en proyectos de urbanización sometidos a aprobación municipal.

Artículo 147 El procedimiento general de otorgamiento de licencia de obras de edificación, construcción e instalaci

1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia se regulará por las correspondientes ordenanzas municipales, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, cuya regulación se aplicará, en todo caso, con carácter supletorio.

2. El procedimiento se iniciará a instancia de la persona interesada, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a) Memoria descriptiva de la actuación sujeta a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.

b) Las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de las concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

3. El Ayuntamiento deberá recabar los informes sectoriales que resulten procedentes para resolver. Se podrá suspender el plazo máximo legal para resolver, por el tiempo que medie entre la petición de informe, que deberá comunicarse a las partes interesadas, y la recepción del mismo. Esta suspensión no podrá exceder el plazo de tres meses.

4. Con carácter previo a la resolución o acuerdo municipal que ponga fin al procedimiento, deberán emitirse los informes técnico y jurídico que formarán parte del expediente administrativo y que podrán ser emitidos por los propios servicios técnicos municipales o bien por otros servicios de apoyo, como son las Oficinas Técnicas Urbanísticas o el servicio de asistencia técnica de las Diputaciones Provinciales, o por algún organismo oficial colegiado o de acreditación técnica.

Los informes técnico y jurídico deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

El informe técnico deberá confrontar la actuación con la ordenación aplicable y comprobar su adecuación a las normas urbanísticas. El informe jurídico contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un juicio jurídico sobre el acomodo a la legalidad del proyecto o actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento.

5. En el supuesto de que la actuación sujeta a licencia municipal requiera la previa tramitación de un procedimiento de evaluación ambiental, quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de licencia, así como el cómputo del plazo máximo para resolver, hasta tanto se acredite en el expediente el carácter favorable de la correspondiente autorización, declaración o informe ambiental, y la inclusión en el proyecto, de las medidas correctoras resultantes.

6. No se podrá otorgar licencia cuando la declaración o informe de impacto ambiental hubieran sido desfavorables, o se incumplieran las medidas correctoras impuestas por la Administración competente en materia de medio ambiente.

7. La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto, la operación o la actividad sometido a licencia.

8. Las licencias se resolverán en el plazo máximo de un mes.

El cómputo de dicho plazo máximo para resolver se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud formulada.

9. El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, excepto en los casos en que la legislación básica del Estado señale que se requiere el acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

c) La ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes.

d) La ejecución de obras y usos provisionales previstos en el Artículo 154.

e) La ejecución de obras y usos que afecten o se realicen sobre bienes de dominio público o patrimoniales de la Administración.

10. Obtenida una licencia por silencio administrativo, la persona interesada comunicará fehacientemente al Ayuntamiento con una antelación mínima de 10 días, la fecha de comienzo de las obras o actividades correspondientes.

11. Serán nulas de pleno derecho las licencias obtenidas por acto expreso o presunto que contravengan de modo grave y manifiesto la legislación o el planeamiento urbanístico. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las leyes, de la ordenación urbanística o territorial, proyectos, programas u ordenanzas municipales.

12. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanísticas vigentes en el momento de otorgarlas, siempre que se resuelvan en plazo. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver. En todo caso, constará en el procedimiento el correspondiente informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido en estas previsiones.

Artículo 148 Licencias de división del suelo y de las edificaciones e instalaciones.

1. Está sujeta a licencia la constitución o modificación de los complejos inmobiliarios, así como cualquier tipo de intervención u operación jurídica que afecte al régimen de propiedad de un inmueble mediante su división, produciendo un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior.

2. Están sujetas a licencia municipal de división o declaración de innecesariedad, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, las parcelaciones o cualesquiera otros actos de segregación de fincas o predios en cualquier clase de suelo.

3. Todas las parcelas resultantes deberán reunir la superficie y características establecidas en la legislación aplicable y en la ordenación territorial y urbanística.

4. La licencia de división llevará aparejada la cesión de todos aquellos terrenos afectados por regularización de alineaciones oficiales, ajustándose a la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico.

5. En ningún caso serán edificables los terrenos resultantes de parcelaciones efectuadas sin reunir los requisitos exigidos en la presente Ley.

6. Serán indivisibles las siguientes parcelas:

a) Las que cuenten con una superficie inferior al doble de la exigida como mínima por la ordenación territorial y urbanística, salvo que el exceso sobre ésta se adquiera simultáneamente por la persona propietaria del terreno colindante, con el fin de agruparlo y formar una nueva finca que cumpla con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela agotando su edificabilidad, el Ayuntamiento hará constar en la licencia la condición de indivisibilidad de la parcela y lo comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

c) Las parcelas en suelo rústico vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizados sobre ellas. Las Notarías y los Registros de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

7. Régimen de división en suelo rústico:

a) En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

b) No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o análoga.

c) La calificación rústica sobre una finca registral se hará constar en el registro de la propiedad con carácter previo a la presentación ante la administración competente de la declaración responsable que habilite la primera ocupación o utilización del inmueble. Dicha afectación implicará la vinculación entre la actuación autorizada y la superficie afectada de la finca registral, impidiendo futuras divisiones o fraccionamientos mientras permanezca vigente la calificación rústica.

8. Régimen de división en suelo urbanizable y suelo urbano que precisen para su desarrollo la delimitación de unidades de actuación integral:

a) No se podrán llevar a cabo parcelaciones urbanísticas hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

b) Hasta que no exista ordenación detallada y que no adquiera firmeza en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, solamente se podrán realizar parcelaciones rústicas siempre que se respete la superficie dispuesta en la legislación agraria, forestal o análoga y las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes.

9. En el resto del suelo urbano será posible la división o segregación de terrenos con arreglo a lo dispuesto en esta ley y en el planeamiento urbanístico.

10. En municipios sin planeamiento urbanístico, podrán otorgarse licencias de parcelación en los siguientes supuestos:

a) En parcelas que reúnan la condición de solar, siempre que cada una de las parcelas resultantes disponga de una superficie, frente y fondo, similar a las del resto de solares del entorno y sus características hagan viable la ejecución de obras de construcción de nueva planta.

b) En suelo rústico, siempre que cada una de las parcelas resultantes reúna los requisitos establecidos en la legislación sectorial agrícola, forestal o análoga.

11. Será innecesaria la licencia de división en los siguientes casos:

a) En el supuesto de parcelaciones incluidas en proyectos de reparcelación.

b) La parcelación en suelo urbano destinada a cumplir el deber de cesión de terrenos para uso dotacional público en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

c) La parcelación o división provocada directamente por el planeamiento al incluir la finca matriz en diferentes clases o categorías de suelo, sujetando una misma parcela a diferentes regímenes jurídicos.

d) En el supuesto de una parcelación ilegal que resulte inatacable por transcurrir el plazo máximo legal previsto para ello.

e) En casos de concentración parcelaria o similares aprobados por la Administración con la finalidad de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.

Se modifica la letra c) del apartado 7 por el art. 2.4 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la modificación de la letra c) del apartado 7 por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se modifica la letra c) del apartado 7 por el art. 2.3 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 149 Procedimiento de otorgamiento de licencias de división del suelo.

1. La solicitud de licencia de división, deberá presentarse ante el respectivo Ayuntamiento adjuntando la siguiente documentación, suscrita por técnico competente:

a) Memoria técnica y justificativa en la que se definan los lotes resultantes y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable.

b) Plano de información a escala mínima 1:1.000 con detalle de los lindes de las fincas registrales o catastrales previas, elementos preexistentes y clasificación urbanística aplicable, cuando la finca se ubique en suelo urbano o urbanizable, y 1:10.000 si se sitúa en suelo rústico.

c) Planos de división a escala mínima 1:1.000 o 1:10.000, según la clasificación del suelo, como en el apartado anterior, donde se identifiquen las parcelas resultantes y su adecuación al uso establecido.

d) En el caso de existencia de edificaciones deberán señalarse gráficamente indicando su ajuste o no a las determinaciones urbanísticas en vigor justificando numérica y gráficamente que se cumplen las determinaciones urbanísticas previstas en el planeamiento aplicable para cada una de las parcelas resultantes.

e) Deberán acotarse cada una de las lindes de las parcelas resultantes, señalando las alineaciones oficiales según el planeamiento vigente.

f) Declaración responsable suscrita por la persona o personas interesadas, en la que se declare que ostentan derecho bastante para realizar la división que se interesa y que son ciertos cuantos datos y documentos han sido expuestos en la documentación presentada ante el Ayuntamiento.

2. El plazo para otorgar la licencia urbanística de división o para declarar la su innecesariedad será de un mes.

3. La resolución municipal que otorgue la licencia o declare su innecesariedad debe incorporar como documento anexo una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.

4. Las licencias de división y las certificaciones declaratorias de su innecesariedad se entenderán otorgadas y expedidas legalmente bajo la condición de la presentación en el Municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, del documento público en el que se hayan formalizado los actos de división o fraccionamiento, que deberá contener testimonio íntegro de la licencia o certificación que viabilice éstos y, cuando proceda, del carácter indivisible de las fincas o predios en cualquier clase de suelo.

5. El transcurso del plazo citado sin que se hubiera presentado el pertinente documento público de formalización en el Municipio, determinará la caducidad de la licencia otorgada o de la certificación expedida, por ministerio de la ley y sin necesidad de acto alguno para su declaración. El plazo de presentación podrá ser objeto de prórroga por causa justificada.

Artículo 150 Procedimiento de otorgamiento de licencias de división de edificaciones o construcciones.

1. La solicitud de licencia de división para la constitución o modificación de los complejos inmobiliarios, así como cualquier tipo de intervención u operación jurídica que afecte al régimen de propiedad de un inmueble, deberá presentarse ante el respectivo Ayuntamiento adjuntando la siguiente documentación, suscrita por técnico competente:

a) Memoria justificativa de la adecuación del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente propuestos en las determinaciones del planeamiento urbanístico y en la legislación sectorial aplicable.

b) Planos a escala adecuada en que consten el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente, su superficie y uso urbanístico.

c) Nota simple o certificación del Registro de la Propiedad donde conste la descripción de la finca o edificación, en caso de encontrase inscrita.

2. El plazo para resolver sobre el otorgamiento de la licencia será de un mes.

Artículo 151 Licencia de actividad.

1. Está sujeta a licencia de actividad la implantación de cualquier uso terciario productivo que precise autorización ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable.

2. Asimismo, de conformidad con la legislación reguladora de las Bases del Régimen Local, la Administración Municipal podrá someter a licencia determinadas actividades en los siguientes casos:

a) Cuando esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una comunicación previa o declaración responsable.

b) Cuando por la escasez de recursos naturales, la utilización de dominio público, la existencia de inequívocos impedimentos técnicos o en función de la existencia de servicios públicos sometidos a tarifas reguladas, el número de operadores económicos del mercado sea limitado.

3. La Consejería competente en materia de medio ambiente deberá pronunciarse sobre la sujeción de las actividades a la autorización ambiental.

4. No obstante lo anteriormente expuesto, la licencia de actividad no será aplicable a aquellas actividades económicas cuya legislación específica, estatal o autonómica, exima del procedimiento de licencia y requiera para su puesta en funcionamiento de la presentación de una comunicación previa o declaración responsable.

5. Se tramitarán en un único procedimiento de manera simultánea e integrada los procedimientos autonómicos de autorización ambiental integrada o unificada y el procedimiento municipal de otorgamiento de licencia de actividad.

El procedimiento de autorización ambiental integrará aquellos trámites necesarios para que conste el pronunciamiento municipal sobre todos aquellos aspectos de su competencia, con especial atención a la verificación del cumplimiento de la normativa urbanística.

La persona interesada, de estimarlo conveniente, podrá comprobar previamente a la presentación de la solicitud de autorización ambiental, la ordenación urbanística aplicable a la ubicación propuesta, a través de una cédula urbanística a solicitar ante el correspondiente Ayuntamiento.

La resolución firme denegando la autorización ambiental llevará aparejada la de la licencia de actividad sin necesidad de una posterior resolución expresa municipal.

En el supuesto de obtener autorización ambiental favorable, el Ayuntamiento deberá otorgar licencia de actividad mediante resolución expresa en un plazo máximo de 15 días desde que reciba la comunicación del órgano ambiental. Transcurrido dicho plazo sin que se notifique el otorgamiento, ésta se entenderá concedida con sujeción a las condiciones que en su caso figuren en la autorización ambiental.

En el caso de que la actuación propuesta se ubique en suelo rústico y requiera calificación rústica autonómica, será obligatorio el otorgamiento expreso de licencia de actividad, sin que pueda otorgarse la misma hasta que no conste la documentación que acredite que se ha autorizado la calificación rústica requerida.

Serán nulas de pleno derecho las licencias de actividad que se concedan sin la previa autorización ambiental y calificación rústica, cuando sea precisa.

6. En el supuesto de que la actuación requiera de la ejecución de obras sujetas a licencia, ésta se tramitará de manera conjunta o posterior a la licencia de actividad, sin que pueda iniciarse la ejecución de la obra hasta la obtención de la licencia de actividad.

Una vez finalizadas las obras, quien ostente la titularidad de la actividad deberá solicitar licencia de primera utilización y comunicar el inicio de la actividad al Ayuntamiento, acompañando la siguiente documentación:

a) Certificado final de obras suscrito por la dirección facultativa.

b) Informes o autorizaciones favorables que legalmente procedan en función de las características de la actividad.

c) Cualquier otro documento que el Ayuntamiento estime conveniente al objeto de acreditar el cumplimiento de la normativa exigible, de acuerdo con lo dispuesto en sus ordenanzas municipales.

7. La licencia de primera utilización deberá resolverse en un plazo máximo de un mes que podrá ampliarse por razones justificadas hasta un máximo de un mes.

Artículo 152 Licencia de primera ocupación o utilización.

(Derogado)

Se deroga por el art. 2.5 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la derogación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se deroga por el art. 2.4 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Se añaden los apartados 3 y 4 por el art. 1.10 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

Artículo 153 Licencias en supuestos de interés general.

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos productivos o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado y vigente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, y que el uso propuesto sea el previsto en el mismo.

b) Que la persona o entidad promotora se comprometa expresamente mediante documento público, con anterioridad al otorgamiento de la licencia, a cumplir íntegramente los deberes urbanísticos pendientes.

c) Que se constituya una garantía para asegurar dicho cumplimiento en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por el importe íntegro de los gastos de urbanización correspondientes sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras.

d) Que se incluyan las condiciones anteriores en cualquier transmisión, a título gratuito u oneroso, a terceros de derechos de uso o propiedad.

2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deberán motivar y fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique. Las condiciones especiales que incluyan, entre las que debe figurar el compromiso de cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, deben hacerse constar expresamente en la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 154 Licencias especiales de obras y usos provisionales.

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los planes, podrán autorizarse en suelo urbano, urbanizable o rústico, usos y obras justificadas de naturaleza provisional que sean fácilmente desmontables, siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística o sectorial, ni por el Plan General Municipal.

2. En ningún caso se admitirán como usos provisionales los usos residenciales, el uso vivienda, o los usos productivos o terciarios con vocación de permanencia.

3. Los usos autorizados habrán de cesar, con obligación de desmontar las instalaciones o demoler las obras realizadas, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acordare el Ayuntamiento, condición que debe ser aceptada expresamente por la persona interesada como requisito previo a su otorgamiento.

4. La eficacia de la licencia quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente, de conformidad con la legislación hipotecaria.

5. La licencia especial se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.

6. El Ayuntamiento podrá exigir el depósito de un aval en cuantía suficiente para garantizar la reposición del terreno a su estado inicial.

Artículo 155 Actos promovidos por Administraciones Públicas.

1. Las obras promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal, se entenderán autorizadas mediante el acuerdo municipal correspondiente, que deberá someterse a los mismos requisitos previos de verificación de cumplimiento de la normativa aplicable.

2. Los actos de transformación o uso del suelo que sean promovidos por el resto de Administración Públicas o por las entidades de derecho público dependientes o vinculadas a ellas, estarán sujetos a licencia urbanística o título habilitante correspondiente, salvo las excepciones previstas en la legislación sectorial aplicable, en las que el control preventivo propio de la actuación se sustituye por una consulta al Ayuntamiento respectivo.

3. En los que casos en los que la actuación a realizar no esté sometida a licencia municipal o título habilitante, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de dos meses para informar el proyecto y la actuación con relación a la ordenación urbanística en vigor, transcurrido el cual, sin que se evacue informe se entenderá otorgada la conformidad al proyecto. No obstante, en el supuesto de que concurran razones de urgencia o de excepcional interés público en la obra a ejecutar, el Ayuntamiento deberá pronunciarse en el plazo de un mes.

4. En caso de disconformidad ha de elevarse el proyecto a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que habrá de resolver sobre la ejecución o modificación de dicho proyecto, o al Consejo de Ministros cuando las obras sean promovidas por la Administración del Estado.

Artículo 156 Los efectos de la licencia urbanística.

1. La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y la implantación y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes.

2. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la modificación del vigente al tiempo de aquéllas y las obras no hayan aún concluido, el Municipio:

a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia de la persona interesada, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 157 Caducidad de las licencias.

1. La resolución por la que se otorgue licencia deberá contener expresamente los plazos para iniciar y finalizar las obras, y el plazo máximo de interrupción de las mismas.

2. En caso de no estar previstos en la licencia, el plazo de iniciación no podrá exceder de seis meses y el de terminación de dos años, a contar desde la notificación de su otorgamiento, no pudiendo estar suspendidos los trabajos de ejecución de las obras por tiempo igual o superior a tres meses.

3. El Ayuntamiento a solicitud de quien ostente la titularidad de la licencia, podrá conceder prórroga de los plazos previstos en la licencia, siempre que no hubieren transcurrido los mismos.

4. El órgano municipal competente para otorgar la licencia declarará la caducidad de la misma, previa audiencia a la persona interesada, una vez transcurridos los plazos correspondientes.

5. La declaración de caducidad por incumplimiento de los plazos previstos llevará aparejada la pérdida de la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

6. En el supuesto de que la licencia de obras de edificación, construcción o instalación se haya solicitado y otorgado mediante la presentación de un proyecto básico, insuficiente para iniciar las obras, será preceptivo que en el plazo máximo de tres meses desde la notificación de su otorgamiento se presente ante el Ayuntamiento un proyecto de ejecución ajustado a sus determinaciones. La falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos de la licencia, en cuyo caso se debe solicitar una nueva licencia.

Artículo 158 Trámite de consulta sustitutiva de la licencia o autorización.

1. La licencia urbanística o, en su caso, la licencia de obras y usos provisionales podrá ser sustituida por el trámite de consulta en el caso de los proyectos empresariales de interés autonómico cuyo carácter haya sido declarado por Consejo de Gobierno. Lo anterior se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias que, en su caso, fueran exigibles.

2. La consulta, que versará sobre la adecuación a la ordenación urbanística y, en su caso la cuantificación de las obligaciones tributarias municipales correspondientes, se formulará al ayuntamiento competente por razón del territorio, que deberá evacuarla en el plazo máximo de quince días.

3. Si las obras o actos proyectados no estuvieran expresamente previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, y siempre que no estuvieran expresamente prohibidos en los mismos o por la legislación sectorial aplicable, en el plazo más breve posible se procederá a tramitar el correspondiente expediente de suspensión parcial de la aplicación de dicho planeamiento para su revisión o modificación.

4. La evacuación de la consulta en disconformidad no impedirá la continuación y terminación del procedimiento. A estos efectos, se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para que, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, lo apruebe definitivamente y disponga, en su caso, lo necesario para su ejecución, determinando, cuando proceda, la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento.

5. Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, los Proyectos Empresariales de Interés Autonómico que afecten suelos protegidos sólo podrán ejecutarse cuando los usos y actividades que contemplen sean congruentes con los valores objeto de protección y siempre que no estén expresamente prohibidos. En estos casos se requerirá informe favorable del organismo que ostente la competencia sectorial en razón de los valores protegidos.

6. Finalizada la ejecución de las obras o instalaciones, la persona o entidad promotora presentará ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística certificación acreditativa de tal extremo, así como de que aquéllas se han llevado a cabo conforme al proyecto, de lo que la Consejería dará traslado al ayuntamiento, autorizando a continuación el inicio de la actividad.

Se modifica por el art. 13.6 del Ley 5/2022, de 25 de noviembre. Ref. BOE-A-2022-21019#a1-5

Artículo 159 La responsabilidad de las técnicas y técnicos redactores de proyectos.

La persona en ejercicio de su actividad profesional autora de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de licencia, la comunicación previa y la declaración responsable responderá a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

Artículo 160 Información y publicidad en obras.

1. En toda obra de construcción, edificación, instalación o urbanización será obligatoria la existencia de un cartel oficial informativo que resulte visible desde la vía pública, que cuente con información sobre la fecha de otorgamiento de licencia y el objeto de las obras autorizadas, facilitando las tareas de inspección, de manera que cualquier agente de la autoridad o los servicios técnicos municipales puedan saber si determinada obra cuenta con la necesaria autorización municipal.

2. La publicidad que se haga de las obras por cualquier medio no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de ejecución.

3. Las disposiciones generales relativas a la colocación del preceptivo cartel informativo de obra se recogerán en las correspondientes ordenanzas municipales.

4. Las licencias o comunicaciones previas de uso y actividad se exhibirán en un lugar visible del local, establecimiento o instalación, con la información y características que dispongan las correspondientes ordenanzas municipales.

Artículo 161 La prestación de servicios por las compañías suministradoras.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía, telecomunicaciones y demás servicios exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación del título habilitante que resulte preciso, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Las empresas citadas en el número anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación para uso residencial:

a) Cédula de habitabilidad o calificación definitiva en el supuesto de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

b) Justificante de la presentación ante el ayuntamiento de la Declaración responsable de primera ocupación.

3. Las empresas exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación para actividades agrícolas, ganaderas, comerciales, de ocio, industriales y de servicios:

a) Licencia de actividad o, en el caso de usos y actividades sujetas al régimen de comunicación previa, documento acreditativo de haberse presentado la misma en el correspondiente Ayuntamiento.

b) Justificante de la presentación ante el ayuntamiento de la Declaración responsable de primera utilización.

4. Las órdenes de paralización o demolición de cualquier obra, uso o edificación serán notificadas a las correspondientes compañías para la no concesión o, en su caso, suspensión del suministro de los servicios de agua, electricidad, gas, telefonía y telecomunicaciones.

5. El incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo constituirá una infracción urbanística de la que será responsable la empresa suministradora de servicios.

6. Las compañías suministradoras de servicios deberán:

a) Colaborar con las Administraciones públicas en la protección de la legalidad urbanística.

b) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinen, una copia de los cuales exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.

c) Atender en el plazo de diez días desde su recepción las órdenes de no contratación o suspensión de los suministros dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

d) Atender cumplidamente, respecto de los servicios que presten, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirija.

Se modifican las letras b) de los apartados 2 y 3 por el art. 2.6 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la modificación de la letra b) de los apartados 2 y 3 por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se modifica la letra b) de los apartados 2 y 3 por el art. 2.5 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Sección 2.ª Comunicaciones urbanísticas previas

Artículo 162 Comunicaciones previas de obras, instalación y construcción.

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo y los de obras de construcción, edificación, instalación y urbanización, no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 146 y en particular, los siguientes:

a) Las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación y las que modifiquen la distribución interior de las edificaciones o construcciones existentes, cualquiera que sea su uso, que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, el sistema estructural, no tengan por objeto cambiar los usos característicos

del edificio, ni supongan impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.

b) Obras sobre construcciones y edificaciones existentes que por su alcance puedan considerarse de escasa entidad y se realicen con un reducido presupuesto, tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, tabiquería, carpintería, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

c) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

d) La tala de arbolado en suelo urbano.

e) La implantación de estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.

f) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

g) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

h) La instalación de invernaderos de altura inferior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea inferior a 500 m2.

i) La reparación de firmes y cunetas de caminos privados existentes.

j) La instalación de placas solares sobre edificios y construcciones, así como los puntos de recarga de vehículos eléctricos, salvo que supongan un impacto sobre el patrimonio histórico artístico.

Artículo 163 Comunicaciones previas de uso y actividad.

1. Estarán sujetos a comunicación previa de uso y actividad, sin perjuicio de los informes o autorizaciones que sean exigibles conforme la legislación aplicable, los siguientes actos:

a) La puesta en funcionamiento de actividades comerciales, industriales, de ocio y de servicios siempre que no deban someterse a licencia urbanística.

b) La modificación de uso de los edificios, construcciones e instalaciones cuando no se sujete a licencia urbanística.

c) Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa.

2. La puesta en funcionamiento de establecimientos sujetos a comunicación previa no requerirá de ningún tipo de autorización expresa para proceder a su apertura y bastará la simple presentación de la comunicación para su conocimiento por parte del Ayuntamiento y para la emisión de informe por parte de los servicios técnicos municipales a fin de comprobar las siguientes circunstancias:

a) Que la documentación se ha presentado de modo completo. En el supuesto de estar sometida a algún tipo de comunicación o declaración responsable autonómica, deberá adjuntarse copia de su presentación ante el registro correspondiente.

b) Que la actividad que se pretende desarrollar está sujeta al procedimiento de comunicación previa.

3. No obstante lo anteriormente expuesto, la comunicación previa de uso y actividad no será aplicable a aquellas actividades cuya legislación específica, estatal o autonómica, requiera de licencia de usos y actividad o las someta a la mera presentación de una declaración responsable.

Artículo 164 El procedimiento de comunicación previa.

1. La persona o entidad promotora de las actuaciones sujetas a comunicación previa podrá iniciarlas a partir del momento de presentación de la comunicación previa en el registro general del Ayuntamiento donde se pretenda desarrollar la actuación, el uso o actividad.

2. La comunicación previa urbanística y la comunicación ambiental municipal prevista en la legislación ambiental autonómica, se podrán presentar de manera conjunta ante el registro del Ayuntamiento.

3. La comunicación previa conllevará un control municipal posterior al inicio de la actuación, uso o actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora.

4. Cuando la actuación esté sujeta a autorizaciones, comunicaciones o declaraciones responsables de otras Administraciones Públicas ajenas a la Administración Local, deberá presentarse documentación que acredite que han sido comunicadas o las correspondientes resoluciones administrativas de autorización.

5. La habilitación para el ejercicio de actuaciones sujetas a comunicación previa no prejuzga la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de control que a la Administración le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente el acto, la operación o la actividad objeto de comunicación.

6. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe a la comunicación previa determinará la declaración por el Ayuntamiento de la imposibilidad de ejercer la actuación sin perjuicio de responsabilidades civiles, penales o administrativas a que hubiere lugar.

7. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro de los quince días hábiles siguientes a la comunicación el Municipio podrá:

a) Señalar a la persona interesada la necesidad de solicitar una licencia.

b) Requerir de la persona interesada ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

8. El Municipio dará traslado a las Administraciones competentes, de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.

9. En los supuestos de transmisibilidad de licencias urbanísticas el único requisito de la misma es que sea comunicada por escrito a la Administración concedente, bien por la persona transmitente o bien la nueva titular. La ausencia de tal comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión efectuada ni a la vigencia de la propia licencia, aunque en tal caso ambos quedarán sujetos de forma solidaria a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación objeto de licencia transmitida.

10. La comunicación previa para el ejercicio de actividades deberá ir acompañada al menos de la siguiente documentación:

a) Proyecto o memoria en los que se describan la actividad y sus principales impactos ambientales, especialmente los relativos a las emisiones al aire, al agua, al suelo, la gestión de residuos, y la contaminación acústica y lumínica.

b) Fecha a partir de la cual pretende iniciar el ejercicio del uso o actividad y el compromiso de mantener el cumplimiento de los requisitos legales durante todo el periodo en el que se vaya a ejercer la actividad.

c) Certificación emitida por el técnico director de la ejecución del proyecto, en la que se especifique la adecuación de la instalación a la actividad que vaya a desarrollarse, y el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa sectorial de aplicación.

d) Copia de las autorizaciones, notificaciones o informes de carácter ambiental de las que se deba disponer para poder ejercer la actividad en cada caso.

Cuando de acuerdo con la legislación aplicable, se exija una evaluación de impacto ambiental para el desarrollo de una actividad, la comunicación previa no podrá presentarse ante el Ayuntamiento, hasta haber llevado a cabo dicha evaluación de impacto ambiental y, en todo caso, deberá disponerse de la documentación que así lo acredite.

Carecerá de validez y eficacia a todos los efectos, la comunicación relativa a un proyecto o memoria que no se ajuste a lo determinado en la declaración o informe de impacto ambiental.

e) La Administración pondrá a disposición de las personas interesadas impresos normalizados en los que se hará constar la identidad de la persona interesada o titular de la actividad.

11. Si la documentación presentada ante el Ayuntamiento se considerara incompleta o se tratara de una actuación no sometida al procedimiento de acto comunicado, se notificará a la persona interesada en un plazo máximo de quince días, para que complete la documentación exigible o inicie el procedimiento de autorización ambiental y licencia que resulte aplicable, absteniéndose de ejercer la actividad.

Transcurrido el plazo ofrecido sin que se aporte la documentación requerida o se dé respuesta satisfactoria al requerimiento efectuado, se dictará resolución expresiva de que la comunicación previa no ha producido efectos, procediéndose a su archivo, ofreciendo a la persona interesada la posibilidad de interponer los recursos que procedan.

12. El inicio de la actuación se hará sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección del Ayuntamiento.

13. En ningún caso la comunicación previa autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o de la ordenación aplicable.

14. Realizada la comprobación material de la actividad si se aprecia, por los servicios técnicos municipales, la existencia de instalaciones o elementos que potencialmente pudiesen generar molestias se podrá requerir la documentación técnica precisa para garantizar el correcto funcionamiento de la actividad.

15. La apertura de una actividad sometida a comunicación previa tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las limitaciones temporales que se puedan imponer en supuestos concretos. No obstante, perderá su vigencia en el caso de cese o interrupción de la actividad por un periodo superior a 6 meses, por cualquier causa, salvo que la misma sea imputable a la Administración, en cuyo caso no se computará dicho periodo. Se presumirá que la actividad ha cesado o ha sido interrumpida por su titular cuando conste la baja ante otras Administraciones Públicas o ante las compañías suministradoras de servicios, agua y energía.

Artículo 165 Caducidad de la comunicación previa.

El derecho a la ejecución o ejercicio de una determinada actuación reconocida mediante la presentación de una comunicación previa se declarará caducado previa audiencia a la persona interesada, cuando transcurran seis meses desde la presentación de la comunicación previa sin que se haya iniciado su objeto.

Artículo 166 Control de actividades sujetas a comunicación previa.

1. Al objeto de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles para el funcionamiento de la actividad, el Ayuntamiento deberá revisar la documentación presentada con la comunicación, así como inspeccionar el inmueble donde se lleva a cabo la actividad objeto de la misma.

2. Si tras las oportunas comprobaciones municipales se determinara que la comunicación previa resulta conforme con la normativa aplicable, el Ayuntamiento podrá expedir a favor de la persona interesada o titular de la actividad un documento de toma de conocimiento.

3. Si como consecuencia de la visita de comprobación, se detectasen deficiencias subsanables, se concederá a la persona o entidad con la condición de promotor un plazo para corregir los defectos advertidos. Este plazo será proporcionado a la magnitud de la deficiencia a subsanar.

4. Una vez subsanados, la persona o entidad promotora o titular lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, a fin de realizar nueva visita de comprobación y verificar el grado de subsanación.

5. Si como consecuencia de las visitas de comprobación, se detectasen deficiencias insubsanables, o la persona o entidad promotora hubiese incumplido el requerimiento de subsanación, el Ayuntamiento dictará resolución motivada ordenando la inmediata suspensión del ejercicio de la actividad, previa audiencia de quien ejerza la titularidad de la actividad.

6. Los Ayuntamientos deberán aprobar ordenanzas que regulen el procedimiento de control de actividades sometidas a comunicación previa.

Sección 3.ª Declaraciones Responsables Urbanísticas

Se añade por el art. 2.7 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de esta Sección por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.6 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 166 bis. Declaración responsable de primera ocupación o utilización.

1. Está sometida a declaración responsable la primera ocupación o utilización, total o parcial, de los edificios, construcciones e instalaciones de obra nueva, ampliación o rehabilitación, una vez concluida su construcción.

2. El régimen y los efectos de la declaración responsable de primera ocupación y de utilización son los establecidos en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo, el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto dará lugar al régimen previsto en el artículo 11.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. En ningún caso podrá entenderse legitimada la primera ocupación o la utilización amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.

4. Los ayuntamientos regularán mediante ordenanza el contenido de las declaraciones responsables de primera ocupación o utilización, con la documentación exigible en cada caso. De igual forma, deberán aprobar modelos normalizados de declaración responsable de primera ocupación o de utilización que deberán estar a disposición de las personas interesadas.

No obstante, en defecto de ordenanza municipal, se aplicará con carácter supletorio el procedimiento establecido en esta sección y el modelo establecido en el anexo I-a.

5. La declaración responsable se presentará por la persona promotora de la edificación ante el ayuntamiento acompañada de la siguiente documentación:

a) Los datos previstos en la legislación en materia procedimental para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia de la persona interesada.

b) Certificado final de obra expedido por la dirección facultativa de las mismas, donde se haga constar:

1.º La fecha de terminación de la totalidad de las obras de construcción, reforma o rehabilitación, según se trate, o de la fase completa y terminada de las mismas.

2.º Que las obras han sido ejecutadas de conformidad con lo autorizado en la licencia municipal y en el proyecto técnico que le sirvió de soporte y, si procede, con sus modificaciones.

3.º Que la edificación, construcción o instalación está en condiciones de ser utilizada de conformidad con el uso autorizado.

c) En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, se certificará igualmente la conclusión y, en su caso, recepción de las obras de urbanización.

d) Si la actuación ejecutada hubiere requerido la obtención de una previa calificación rústica, la persona promotora de la edificación deberá aportar una certificación acreditativa del Registro de la Propiedad en la que se haga constar la superficie de suelo vinculada a la calificación, a efectos de lo dispuesto en el artículo 70.4 de esta ley.

e) Acreditación del pago de la tasa municipal que corresponda por prestación de servicios urbanísticos, así como las demás exacciones que resultasen exigibles.

f) Manifestación expresa y bajo la responsabilidad de la persona promotora de la edificación del cumplimiento de los requisitos siguientes:

1.º El cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.

2.º Que se ha dado cumplimiento íntegro a los términos y condiciones previstos expresamente en la licencia de obras.

3.º En su caso, que se ha formalizado la cesión del terreno afectado por alineaciones oficiales, así como su efectiva urbanización, de conformidad con lo establecido en el artículo 73.2.d) de esta ley.

6. La declaración responsable despliega su eficacia jurídica desde su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan a la Administración Pública competente.

7. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

La resolución administrativa que declare la ineficacia de la declaración y el cese en la primera ocupación o utilización declarada podrá incorporar aquellas medidas necesarias para impedir el ejercicio de uso u ocupación, incluyendo la comunicación de tales circunstancias a las compañías suministradoras de servicios.

Se añade por el art. 2.7 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.6 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 166 ter. Control de los actos sujetos a declaración responsable de primera ocupación o utilización.

1. Las declaraciones responsables de primera ocupación o utilización serán objeto necesariamente de control posterior por el ayuntamiento o, en su caso, por entidades de certificación urbanística.

2. De conformidad con lo anterior, los ayuntamientos regularan mediante ordenanza el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por la persona interesada a través de la declaración responsable.

3. No obstante, y en defecto de ordenanza municipal, el procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables se regirá por los apartados siguientes:

a) El Ayuntamiento comprobará en el momento de la presentación de la declaración responsable, o de su entrada en el registro municipal, el carácter completo de los datos y de los documentos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos formales exigidos.

De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que, si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y llevará aparejada la extinción de sus efectos. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación o utilización de la edificación, construcción o instalación declarada, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

El plazo de subsanación podrá ser ampliado conforme a lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común.

b) En el plazo máximo de un mes, el Ayuntamiento deberá comprobar la conformidad con la normativa aplicable mediante la correspondiente comprobación e inspección. Los servicios técnicos municipales o bien otro servicio de apoyo, como son las OTUDTS o el servicio de asistencia técnica de las Diputaciones Provinciales o entidades de certificación urbanística cuando así se acuerde, llevarán a cabo la correspondiente inspección levantando acta de conformidad o no de las obras ejecutadas y de su adecuación al uso que se pretende.

c) En el caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias se procederá a requerir su subsanación. Si los incumplimientos o deficiencias apreciadas no resultan susceptibles de subsanación, se acordará, previa audiencia a la persona interesada, la paralización del uso de la edificación, construcción o instalación, y el cese de los efectos de la declaración responsable. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades indicadas en el apartado anterior.

d) El inicio de este procedimiento de control material conllevará la suspensión cautelar de la actuación de forma inmediata si existe cualquier afección que implique un riesgo grave para las personas, los bienes o el medio ambiente.

e) Si la persona propietaria, promotora o poseedora del inmueble obstruyese o dificultare la visita de inspección a realizar por los servicios técnicos municipales al objeto de comprobar la adecuación de lo ejecutado, y aquella no pudiera realizarse, el ayuntamiento podrá ordenar con carácter cautelar el cese de la ocupación o utilización pretendida, hasta el momento en el que pueda realizarse la inspección por los servicios municipales.

4. La comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión por el ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación urbanística estatal para la declaración de obra nueva, así como en el resto de legislación que resulte de aplicación.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, asimismo, se podrán ejercer en cualquier momento, sobre las actuaciones declaradas, las facultades inspectoras previstas en esta ley.

Se añade por el art. 2.7 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.6 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 166 quater. Declaración responsable de primera ocupación o utilización parcial.

1. Podrá procederse mediante declaración responsable de primera ocupación o utilización parcial, limitada a partes concretas de las edificaciones, construcciones e instalaciones, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que se hayan ejecutado de conformidad con lo autorizado en la licencia municipal y en el proyecto que le sirvió de soporte.

b) Que se haya dado cumplimiento íntegro a los términos y condiciones previstos expresamente en la licencia de obras.

c) Que la fase o unidades independientes resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizados de forma independiente sin detrimento de las restantes.

d) Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la declaración responsable parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

2. Para el cumplimiento de las anteriores obligaciones, los municipios exigirán la constitución de una garantía equivalente al diez por ciento del presupuesto de ejecución material del proyecto. La constitución de dicha garantía seguirá el régimen fijado en la legislación básica de contratación de las administraciones públicas.

3. En defecto de ordenanza municipal, se aplicará con carácter supletorio el procedimiento establecido en esta sección y el modelo establecido en el anexo I-b.

Se añade por el art. 2.7 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.6 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 166 quinquies. Declaración responsable de primera ocupación o utilización de edificaciones, construcciones instalaciones que se encuentren en situación de actuación disconforme.

1. La declaración responsable de primera ocupación o primera utilización de aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentren en situación de actuación disconforme en los términos previstos en el artículo 142, se tramitará de acuerdo con lo previsto en la correspondiente ordenanza municipal.

2. No obstante, y en defecto de la correspondiente Ordenanza, la declaración responsable se presentará por la persona propietaria de la edificación ante el ayuntamiento una vez obtenida la resolución administrativa por la que se declare la situación de actuación disconforme y deberá acompañarse de la siguiente documentación:

a) Declaración responsable conforme al modelo normalizado aprobado por la Consejería competente en materia de urbanismo que figura en el anexo I-c.

b) Manifestación expresa y bajo la responsabilidad de la persona propietaria de la edificación del cumplimiento de los requisitos siguientes:

1.º Que la edificación, construcción o instalación declarada en situación de actuación disconforme no ha sido objeto de obras de consolidación, ampliación, aumento de volumen ni modernización con posterioridad a la fecha de resolución del citado reconocimiento.

2.º Que dispone de título posesorio que legitima la disponibilidad de la edificación, construcción o instalación para destinarla al uso declarado.

3.º Que el uso declarado y que se pretende mantener no está expresamente prohibido por la ordenación territorial y urbanística aplicable.

4.º Que se compromete a mantener el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos durante todo el tiempo inherente a la ocupación o utilización del inmueble.

La documentación que se manifieste disponer, indicada en este apartado, deberá ponerse a disposición de los servicios técnicos municipales, previo requerimiento, cuando se proceda a inspeccionar la edificación, construcción o instalación.

Se añade por el art. 2.7 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.6 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

CAPÍTULO 3 · Deber de conservación y declaración de ruina

Artículo 167 Deber de uso, conservación y rehabilitación.

1. Las personas propietarias y titulares de derechos de uso de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en la que se encuentren, deberán:

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

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás legalmente exigibles para servir de soporte a dichos usos, salvo que por incumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina.

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

d) Conservar, proteger y mantener los bienes integrantes del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico.

e) Edificar los solares situados en suelo urbano y, en su caso, completar la urbanización exigible y necesaria al uso previsto, dentro de los plazos máximos previstos. El deber de edificar incluye el deber de las personas propietarias de finalizar las obras para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia.

f) Ejecutar las obras necesarias para adaptar la edificación a las exigencias básicas previstas en la normativa técnica de obligado cumplimiento.

g) Adaptarlos al ambiente, tanto en materiales, dimensiones, alturas, volúmenes y tipologías en general, armonizando con el entorno y con las características del medio y el paisaje existente.

h) Minimizar el impacto y, de ser posible, reponer a su estado originario cualquier tipo de actuación contraria a lo establecido en la ordenación territorial y urbanística.

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

3. Las obras se ejecutarán a costa de las personas propietarias y titulares de derechos de uso si estuvieran dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la entidad que la ordene cuando lo superara para obtener mejoras de interés general.

4. El incumplimiento del deber de edificar, habilitará a la Administración para expropiar la parcela o el solar, llevar a cabo su venta forzosa o proceder a la ejecución del planeamiento mediante la adjudicación de un programa de edificación a un agente edificador, previa declaración municipal de la misma en situación de edificación forzosa.

5. El Informe de Evaluación del Edificio acreditará la situación de las edificaciones en relación, al menos, a su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad universal y su grado de eficiencia energética. Se determinarán reglamentariamente los supuestos en que el informe sea exigible, su contenido, la capacitación para suscribirlo y demás aspectos necesarios para instrumentar su aplicación.

Artículo 168 Órdenes de ejecución.

1. Los Municipios y el órgano de la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, de oficio o a instancia de cualquier parte interesada, deberán dictar órdenes de ejecución para dar cumplimiento a los deberes señalados en el apartado primero del artículo anterior, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas y nunca inferior a 300 euros.

c) El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en la persona incumplidora.

d) Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de edificación.

e) Expropiación forzosa.

3. Las órdenes de ejecución tienen carácter inmediatamente ejecutivo. La Administración podrá suplir la actividad de la persona destinataria mediante los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común.

4. La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el apartado primero del artículo anterior, comunicará a la persona propietaria la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Identificación del motivo o motivos que justifican su adopción.

b) Relación y determinación de los actos, operaciones y actividades cuya realización se ordene.

c) Plazo para la ejecución voluntaria y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa.

d) En su caso, requerimiento de formulación del correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones. La persona, recibida la comunicación, tendrá un plazo adecuado, no inferior nunca a quince días, para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico. Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por los actos, las operaciones o las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de ésta. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento, la Administración resolverá sobre el contenido y las condiciones definitivas de la orden de ejecución.

5. En la determinación de los actos, las operaciones y las actividades objeto de la orden de ejecución se observarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines y menor restricción posible de los derechos e intereses legítimos de las personas, ponderados a la luz de los demás principios y valores consagrados en esta ley y teniendo en cuenta los intereses generales afectados por los hechos determinantes de la orden o por las consecuencias de su ejecución.

6. La orden de ejecución legitima por sí misma la ejecución de los actos, las operaciones y las actividades que en ella se contemplen.

7. La orden de ejecución que se adopte, determinará la afección real del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

8. La persona destinataria de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, así como los derivados de todas las operaciones de ejecución material de la orden. La Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la legislación general del Estado.

9. La Administración pública podrá acordar de plano y con carácter provisional y cautelar las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o la de sus bienes, así como la efectividad de los principios y valores proclamados en la presente Ley amenazada por riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos. Las actuaciones que comporten dichas medidas se realizarán por la propia Administración que las acuerde, la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de los titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones o construcciones. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de los bienes jurídicos en peligro, se procederá a tramitar el correspondiente expediente para el dictado de la orden de ejecución que proceda.

Artículo 169 Ruina legal.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para garantizar la estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, y para recuperar o mantener las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento, supere el límite legal del deber de conservación normal.

b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias sumado al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando no estando en situación segura de uso por sus condiciones de estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, no pudieran realizarse las obras requeridas por encontrase en una situación de fuera de ordenación que impida su ejecución.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de situación legal de ruina, previo procedimiento iniciado de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia por plazo mínimo de 15 días a todas las personas titulares de derechos afectados, para que aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen oportunos en defensa de sus derechos, así como a la Administración competente cuando resulte afectado un inmueble catalogado, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien cultural.

3. Para verificar la concurrencia del estado ruinoso del inmueble, será necesario en todo caso la emisión de un informe técnico por parte de los servicios técnicos municipales tras la correspondiente visita de inspección.

4. La declaración deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y deberá pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación. En ningún caso podrá observarse incumplimiento del deber cuando la ruina sea causada por causa mayor, hecho fortuito o culpa de una tercera persona.

5. La declaración obliga a la persona propietaria a:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o demolición cuando se trate de una edificación no catalogada ni protegida con un nivel de protección integral ni en trámite para su protección.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y obras necesarios para recuperar las condiciones de estabilidad y seguridad requeridas. En este caso la Administración podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzar acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución de la persona propietaria incumplidora aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos en esta ley.

6. En el caso de declaración de ruina legal que afecte un edificio catalogado, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien cultural, corresponde a la administración competente la determinación de los efectos de la declaración de ruina, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

Artículo 170 Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas, se encuentre en tal estado que amenace con derrumbarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Municipio estará habilitado para disponer con carácter urgente y sin dilaciones, todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento o apeo de la construcción o edificación y su desalojo. En el caso de edificios catalogados, objeto de un procedimiento de catalogación o declarados bien cultural, dichas medidas de manera excepcional, podrán extenderse a la demolición de los elementos estrictamente indispensables para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. Para verificar y resolver sobre la concurrencia del estado de ruina inminente, se requiere en todo caso la emisión de un informe técnico por parte de los servicios técnicos municipales tras la correspondiente visita de inspección.

3. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe a la persona propietaria. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en la persona que ostenta la propiedad hasta el límite del deber normal de conservación.

4. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

TÍTULO VII

Protección de la legalidad urbanística

CAPÍTULO 1 · Medidas de reacción ante actuaciones ilegales

Artículo 171 Actuación de la Administración.

Cualquier actuación u omisión que vaya en contra de lo establecido en la legislación urbanística y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, dará lugar de manera irrenunciable e inexcusable a la adopción por la Administración competente de las medidas que procedan de entre las que se indican a continuación:

1. Paralización inmediata de las obras en fase de ejecución que carezcan del título o presupuesto habilitante legalmente exigibles o contravengan sus condiciones.

La notificación de la orden podrá realizarse, indistintamente, a la persona o entidad promotora o a la que ostente la condición de titular catastral del inmueble. Practicada la notificación, y transcurridas cuarenta y ocho horas desde ésta sin que se haya cumplido con la orden notificada, podrán adoptarse mediante las siguientes medidas cautelares:

a) El precinto de los inmuebles y maquinaria y materiales, o, cuando éstas fueran susceptibles de ello, el depósito de los mismos bajo custodia del Municipio.

b) La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad, incluso el desalojo y precinto del inmueble o inmuebles salvo que tuvieran la condición legal de domicilio de personas físicas. Para ello, el órgano municipal competente notificará la resolución de suspensión a las empresas suministradoras, que deberán suspender su correspondiente suministro en el plazo improrrogable de cinco días. El levantamiento de la suspensión sólo procederá cuando se haya notificado la legalización de las actuaciones o usos a las empresas suministradoras para que proceda a la contratación definitiva del servicio.

2. Restauración de la legalidad urbanística mediante la legalización del acto o uso ejecutado o en curso de ejecución, o bien, mediante la reposición a su estado originario de la realidad física alterada cuando la actuación no resulte legalizable o cuando no se haya solicitado en plazo la legalización de lo ilegalmente ejecutado.

3. Inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores y pérdida de eficacia de las declaraciones responsables y comunicaciones previas que pudieran amparar la actuación ilegal.

La existencia de un acto administrativo legitimador, de una declaración responsable o de una comunicación previa no impedirá la adopción de las medidas previstas en el presente artículo.

La posible suspensión administrativa de la eficacia de los actos administrativos legitimadores conllevará la suspensión de la tramitación de las declaraciones responsables de primera ocupación o utilización, así como de la prestación de servicios por parte de las compañías suministradoras.

En tales supuestos, la Administración urbanística competente podrá asimismo adoptar las medidas cautelares previstas en el apartado anterior.

Cuando una actuación se hubiera ejecutado al amparo de una licencia urbanística, una declaración responsable, una comunicación previa o una orden de ejecución, la persona interesada podrá, en el trámite de legalización que se le conceda, formular alegaciones y aportar las pruebas que acrediten la conformidad a Derecho de su actuación.

Si se confirmara la existencia de un acto administrativo legitimador, éste deberá ser objeto de revisión conforme a lo previsto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas. En el caso de las declaraciones responsables y las comunicaciones previas, se adoptarán las medidas procedentes para declarar la pérdida de eficacia de sus efectos, de acuerdo con la misma normativa.

Una vez anulada la licencia o la orden de ejecución, o declarada la pérdida de eficacia de la declaración responsable o de la comunicación previa, el Ayuntamiento procederá a la restauración de la legalidad urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran exigirse y de la incoación, en su caso, del correspondiente procedimiento sancionador.

4. Imposición de sanciones a las personas responsables por la comisión de una infracción urbanística, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar.

5. Cuando resultare procedente, traslado de las actuaciones al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o cuando la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta.

Se modifica por el art. 2.8 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la modificación del apartado 3 por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se modifica el apartado 3 por el art. 2.7 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Sección 1.ª Obras y usos en curso de ejecución, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido

Artículo 172 Orden de paralización y restauración de la legalidad urbanística.

1. Cuando la Administración municipal conozca de la realización un acto de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier medio de control previo o posterior y que se realice o ejecute sin cumplir con el presupuesto legal que lo habilite o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de los mismos, ordenará, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución o funcionamiento.

2. La orden de paralización se realizará con carácter previo o simultáneo al acuerdo de incoación del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.

3. La orden de paralización deberá comunicarse por la Administración municipal al Registro de la Propiedad para su constancia mediante nota marginal.

4. En el acuerdo de incoación del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, se requerirá a la persona o entidad promotora y/o propietaria del inmueble para que en plazo de dos meses legalice la actuación a través de los medios de control previo o posterior previstos en la ley, acredite su legalidad por los medios que la persona interesada alegue en su derecho o, en su caso, ajuste las obras a dichos procedimientos de control ya efectuados.

5. Una vez transcurrido el plazo de dos meses, si no se hubiese presentado la documentación necesaria para regularizar la actuación, cuando esta fuera denegada o no se hubiere acreditado su legalidad por los medios que la persona interesada alegue en su derecho, la Administración competente formulará una propuesta de reposición de la realidad física alterada a los efectos del restablecimiento del orden jurídico perturbado, concediendo un plazo no inferior a quince días para la presentación de aquellas alegaciones que se estimen pertinentes.

6. En caso de instarse la legalización, regirán en cuanto a su tramitación y resolución, las mismas reglas establecidas para las licencias o comunicaciones previas que resulten procedentes.

7. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución definitiva que se dicte en el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística será de un año a contar desde la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restauración.

8. También se pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal los actos de desobediencia respecto a las resoluciones administrativas u órdenes dictadas en ejecución de esta ley.

Artículo 173 Reposición de la realidad física alterada.

1. Procede adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando:

a) Las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Se inste la legalización y esta haya sido denegada.

c) No se haya instado la legalización en el plazo de dos meses concedido al efecto.

2. Si las personas responsables de la infracción repusieran el bien al estado anterior a la infracción o dieran cumplimiento íntegro a los dispuesto en la resolución correspondiente, tendrán derecho a la reducción del 50% en el importe de la multa impuesta o que deba imponerse en el procedimiento sancionador, o a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, siendo esta acumulable con la prevista en el artículo 186.7.

3. La Administración competente dispondrá la demolición o reposición de la realidad física alterada de las actuaciones que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia de la persona interesada. En el caso de la Administración Local esta competencia recaerá sobre el Pleno.

4. En los edificios, construcciones o instalaciones ilegales para las que haya finalizado el plazo de actuación de la Administración para reposición de la legalidad urbanística, se aplicará el régimen de actuaciones disconformes, en lo que a usos y obras se refiere.

5. La restauración de la legalidad urbanística ante obras de demolición, consistirá en la reconstrucción de lo indebidamente demolido. Cuando se tratare de una construcción catalogada o de bienes de interés cultural, la reconstrucción se realizará conforme a los criterios que determine la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

6. En las parcelaciones ilegales las operaciones de restauración de los terrenos consistirán en la roturación de caminos, desmonte o destrucción de servicios, demolición de vallados o cerramientos y cualesquiera otras que resulten necesarias para el pleno restablecimiento de la realidad física alterada.

7. Cuando la incoación de expedientes de disciplina urbanística afecte a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración actuante estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de anotación preventiva.

Sección 2.ª Obras y usos terminados, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido

Artículo 174 Actuación de la Administración.

Si se hubiese llevado a cabo una parcelación o concluido una obra o uso del suelo o de subsuelo sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, o contraviniendo sus condiciones, el Ayuntamiento, dentro del plazo de seis años a contar desde su ejecución o total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la obra o uso fuera conforme con el planeamiento, se requerirá a la persona interesada para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o comunicación previa, con advertencia de demolición o reconstrucción a su costa si así no lo hiciera.

b) Si la obra o uso fuera disconforme con el planeamiento, se decretará su demolición o reconstrucción, según proceda, a costa de la persona interesada.

Artículo 175 Compatibilidad con sanciones.

Lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo.

Sección 3.ª Disposiciones comunes

Artículo 176 Suspensión de licencias y de actuaciones comunicadas.

El Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia, comunicación previa u orden de ejecución, y consiguientemente la paralización de las obras ejecutadas a su amparo, cuando el contenido de la resolución o del acto comunicado constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

Artículo 177 Revisión de oficio.

1. Las licencias, órdenes de ejecución, los documentos acreditativos de la toma en conocimiento de una comunicación previa o los instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento, conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

2. La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación de territorio, dentro de los plazos establecidos en la citada legislación para la revisión, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias, órdenes de ejecución o comunicaciones previas que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolos conforme a la ley de la jurisdicción contencioso administrativa.

3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren y los actos comunicados que impliquen una actuación contraria con el destino y uso urbanístico de terrenos que tengan condición de dominio público, como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, serán nulas de pleno derecho.

Artículo 178 Multas coercitivas.

1. Cuando la persona responsable de restaurar la legalidad urbanística no repare el daño causado o incumpla lo ordenado en una resolución que le requiera la realización de un acto o la cesación del mismo, la Administración municipal procederá a la imposición de multas coercitivas por plazos mínimos de un mes, hasta un máximo de diez, e importe, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de la obra a ejecutar para reponer la legalidad y nunca por importe inferior a 300 euros.

2. En caso de impago por la persona obligada, el importe de las multas coercitivas, de los gastos derivados de la ejecución subsidiaria y de las responsabilidades por los daños y perjuicios, podrán exigirse por vía de apremio.

3. Las multas coercitivas son compatibles e independientes de las sanciones económicas que puedan imponerse y de la indemnización de los posibles daños ocasionados por la actuación.

4. En la resolución por la que se requiera la realización de un acto o la cesación del mismo, deberá apercibirse a la persona responsable, para que cumpla lo acordado en un plazo concreto y determinado, transcurrido el cual sin llevar a cabo lo acordado, la Administración municipal deberá proceder a la imposición de las multas coercitivas señaladas en el presente artículo.

5. El importe de las multas coercitivas que la Administración haya podido recaudar, quedará afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria del acuerdo incumplido por parte de la Administración competente, sin perjuicio de la posterior repercusión de su importe total a la persona responsable incumplidora.

Artículo 179 Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.

1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección y restauración de la legalidad urbanística previstas solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa finalización.

2. La Administración competente adoptará alguno de los acuerdos previstos en los números anteriores sin sujeción a plazo alguno en el caso de parcelaciones que se realicen en suelo rústico y ante actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realizaren:

a) Sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres públicos.

b) En terrenos declarados espacio natural protegido, y en los pertenecientes a la Red Natura 2000.

c) En dominio público o en sus zonas de servidumbre y afección o policía.

d) Afectando a bienes inventariados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

Sección 4.ª La relación entre las actuaciones de protección de la legalidad y el procedimiento sancionador

Artículo 180 Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador.

1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en esta ley dará lugar a la incoación, la instrucción y la resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de este.

2. El procedimiento derivado del requerimiento que se practique instando la legalización y, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que se haya incoado, pero de manera simultánea y coordinada con éste.

CAPÍTULO 2 · Inspección urbanística

Artículo 181 Competencias, función y facultades.

1. La inspección urbanística es una potestad que ostenta la Administración para comprobar que los actos de transformación o uso del suelo, vuelo y subsuelo, sometidos a procedimientos de control previo o posterior, se ajustan a la legalidad y a la ordenación aplicable.

2. La inspección urbanística, de acuerdo con sus competencias y de conformidad con lo establecido en esta ley, se ejercerá por:

a) Los Ayuntamientos.

b) Las Mancomunidades de municipios y demás entidades con competencias urbanísticas de ámbito supramunicipal.

3. Todos los Ayuntamientos con carácter inexcusable deberán llevar a cabo labores inspectoras en su término municipal por sí mismos, por medio del cuerpo de Inspección Urbanística Municipal o por el cuerpo de Policía Local o, cuando no disponga de los mismos, deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora mediante la asistencia de los servicios técnicos de las Oficinas Técnicas Urbanísticas o de las Diputaciones.

En particular, el ejercicio de la función inspectora comprende:

a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística y territorial.

b) Vigilar, investigar y controlar la actividad de ejecución del planeamiento y uso del suelo.

c) Denunciar las anomalías advertidas en la ejecución y uso del suelo.

d) Informar y proponer a las administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que se estimen convenientes.

e) Colaborar con la Administración competente para el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

f) Asesorar, orientar e informar a la ciudadanía en materia de urbanismo.

4. El desempeño de la función inspectora comprende las siguientes potestades y facultades:

a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.

b) Extensión de actas de inspección.

c) Requerimiento y obtención del auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.

5. Toda persona tiene el deber de colaborar en el ejercicio de la función inspectora, facilitando los documentos y la información que les soliciten el personal funcionario y las autoridades que la ejerzan. Dicho deber de colaboración incluye la obligación de permitir el acceso a todos los inmuebles que no tengan la condición legal de domicilio.

6. Las actas de la inspección levantadas por el personal inspector en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos que se contienen en ellas, salvo prueba en contrario. Los hechos que figuren en las actas de inspección darán lugar a la actuación de oficio del órgano urbanístico competente.

7. Impedir o dificultar la labor inspectora al personal de la Administración, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección a los efectos de su consideración como infracción urbanística. Tanto las Administraciones públicas como los particulares estarán obligados a colaborar con los inspectores urbanísticos y a facilitarles el acceso a las edificaciones, construcciones o instalaciones, el examen de toda la documentación relacionada con el cumplimiento de la legalidad urbanística, así como la obtención de copias o reproducciones de esta.

CAPÍTULO 3 · Régimen sancionador

Artículo 182 Definición.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico y territorial, tipificadas y sancionadas en aquella.

2. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a las personas responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística previstas en el capítulo anterior.

3. Las resoluciones sancionadoras firmes en vía administrativa por infracciones urbanísticas graves o muy graves se publicarán en la página web de la Administración resolutoria, con mención de las sanciones impuestas, los sujetos responsables, las infracciones cometidas y las posibles medidas de restablecimiento de la realidad física alterada que se hayan adoptado a consecuencia de la infracción.

Sección 1.ª Infracciones urbanísticas

Artículo 183 Tipificación de las infracciones urbanísticas.

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) Las divisiones urbanísticas en suelo rústico.

b) Los actos de edificación o uso del suelo contrarios a la ordenación territorial y urbanística que afecten a suelos dotacionales de titularidad pública, tales como zonas verdes, espacios libres, viales y equipamientos.

c) Los actos de edificación o uso del suelo contrarios a la ordenación territorial y urbanística que afecten a bienes inmuebles catalogados por los instrumentos de planeamiento que pertenezcan a las determinaciones estructurales.

d) La ejecución de obras de urbanización y la apertura de nuevos viales no contemplados en los instrumentos de ordenación y no autorizados previamente por la Administración.

e) La comisión de dos o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta ley.

3. Son infracciones urbanísticas graves:

a) Los movimientos de tierra que supongan alteración del paisaje, sin título habilitante.

b) Las divisiones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable que contradigan las determinaciones previstas en esta ley y en la ordenación territorial y urbanística.

c) La ejecución de obras de urbanización y la apertura de nuevos viales previstos en suelo urbano o urbanizable sin contar con la aprobación de la documentación legalmente exigible.

d) El incumplimiento de las obligaciones de cesión obligatoria derivadas de los actos de edificación y uso del suelo.

e) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador frente a la Administración actuante, en ejecución del planeamiento.

f) El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y sus instalaciones.

g) La ejecución de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia o incumpliendo sus condiciones, siempre que no esté tipificada como infracción muy grave.

h) La ejecución de obras de edificación en las que se supere la altura, edificabilidad, volumen, ocupación máxima o posición de las edificaciones, construcciones o instalaciones permitidos por el planeamiento urbanístico, en más de un diez por ciento.

i) La ejecución de obras no permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación.

j) El incumplimiento del régimen de usos previsto en el planeamiento, siempre que no sea infracción muy grave.

k) La comisión de tres o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta ley.

l) La puesta en funcionamiento y el desarrollo de una actividad sin licencia o comunicación previa, siempre que de la misma se deriven efectos perjudiciales para el medio ambiente o se afecte o haya afectado a la seguridad o salud de las personas.

m) El haber incurrido en falsedad al efectuar la declaración responsable a que se refiere el artículo 166 bis de esta ley o al facilitar cualesquiera otros datos relativos al requerimiento de subsanación referido a la misma previsto en el artículo 166 ter de esta ley.

4. Son infracciones urbanísticas leves:

a) La ejecución de actos de construcción o uso del suelo o del subsuelo, no amparados en título habilitante, siempre que quede constancia de su escasa entidad y reducido presupuesto, y no supongan una modificación del uso preexistente, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o cimentación del inmueble, y no estén tipificadas como una infracción grave.

b) La ejecución de obras de edificación en las que se supere la altura, edificabilidad, volumen, situación de las construcciones e instalaciones u ocupación máxima permitida por el planeamiento urbanístico en un porcentaje igual o inferior al diez por ciento.

c) La ausencia del obligatorio cartel de obras en todas aquellas obras de construcción, edificación y urbanización, así como su falsedad o contenido no ajustado a las respectivas ordenanzas municipales.

d) La ocupación de los inmuebles sin la previa presentación ante la administración competente de la declaración responsable de primera ocupación o utilización cuando resulte legalmente preceptiva o de la documentación que deba acompañarla con objeto de acreditar lo declarado.

e) Cualquier tipo de actuación dirigida a impedir o dificultar la inspección urbanística.

f) El incumplimiento de las órdenes de paralización de las obras en fase de ejecución.

g) El incumplimiento por las empresas suministradoras de las obligaciones que les impone esta ley.

h) La puesta en funcionamiento y el desarrollo de una actividad sin licencia o comunicación previa, siempre que la misma no haya producido efectos perjudiciales para el medio ambiente ni haya afectado a la seguridad o salud de las personas

i) Las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en el ordenamiento jurídico urbanístico y que no puedan ser calificadas como graves o muy graves.

5. En los supuestos en los que, en aplicación del régimen sancionador previsto en esta ley, se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones entre las que exista conexión de causa y efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a la infracción más grave en la mitad superior de su escala. En el resto de supuestos, se impondrán a las personas responsables de dos o más infracciones, las sanciones correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Se modifica la letra d) del apartado 4 y se añade la letra m) al apartado 3 por el art. 2.9 y 10 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de la letra m) al apartado 3 y la modificación de la letra d) del apartado 4, por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade la letra m) al apartado 3 y se modifica la letra d) del apartado 4, por el art. 2.8 y 9 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 184 Prescripción.

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los seis años, las graves a los cinco años, y las leves al año.

2. El cómputo del plazo de prescripción de las infracciones relacionadas con actos de construcción, se iniciará desde que las obras estuvieran totalmente terminadas.

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

4. La prescripción de la infracción se interrumpe con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 185 Personas y entidades responsables.

1. En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico serán sancionados la persona o entidad promotora y la persona propietaria del suelo.

2. En las obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o comunicación o sin ajustarse a sus condiciones, serán sancionados la persona o entidad promotora, la persona titular de la empresa que ejecuta las obras y su dirección facultativa.

3. En las obras o usos del suelo amparados en una licencia o comunicación y cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave, serán igualmente sancionados con multa:

a) El personal facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto.

b) Todas las personas integrantes de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia, sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorables debido a aquella infracción.

4. Las compañías suministradoras de servicios que hubiesen incumplido los deberes establecidos para ellas en la presente ley.

5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes, y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y de los perjuicios a terceras personas que correspondan.

6. Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de las personas infractoras, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

7. Las multas que se impongan a las distintas personas por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

8. Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades y los cargos públicos que, con dolo, culpa o negligencia grave:

a) Dejen caducar los procedimientos de restablecimiento y/o los procedimientos sancionadores.

b) Dejen prescribir las infracciones urbanísticas.

c) Dejen prescribir las sanciones impuestas.

d) No ejecuten subsidiariamente, dentro del plazo máximo establecido, las órdenes de restablecimiento ya dictadas y firmes.

Además, incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades o los cargos públicos que sean competentes para dotar a la administración de los medios humanos y materiales suficientes para impedir la caducidad de los procedimientos sancionadores y/o de restablecimiento y la prescripción de las infracciones urbanísticas, las sanciones impuestas y las órdenes de restablecimiento ya dictadas y firmes, y no adopten las medidas necesarias para dotar a la administración de los medios suficientes después de haber sido advertidos de su insuficiencia por el personal responsable de la instrucción o tramitación de los expedientes.

Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades o los cargos públicos competentes para resolver que dejen de sancionar una infracción urbanística o dejen de ordenar el restablecimiento, cuando la persona instructora del procedimiento les eleve una propuesta de resolución en este sentido, o revoquen discrecionalmente y sin fundamento jurídico una resolución sancionadora o de restablecimiento.

Estas acciones u omisiones serán calificadas como faltas muy graves, con independencia de las responsabilidades penales o disciplinarias que estos hechos puedan generar.

Sección 2.ª Sanciones

Artículo 186 Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas de la siguiente forma:

a) Las infracciones leves con multa de 100 € a 3.000 €.

b) Las infracciones graves con multa de 3.001 € hasta 50.000 €.

c) Las infracciones muy graves con multa de 50.001 € hasta 150.000 €

2. Para graduar correctamente la multa a imponer se atenderá primordialmente a la gravedad de la actuación, a la cuantía económica de la misma, a los daños producidos, a los valores a proteger, al beneficio obtenido por sus responsables y su reiteración y grado de culpabilidad de cada una de las personas infractoras.

3. En los supuestos de infracciones graves o muy graves, podrá imponerse como sanción accesoria la inhabilitación a la persona infractora, durante un plazo máximo de cinco años, para obtener subvenciones públicas o incentivos fiscales que otorgue la Administración Autonómica, la Administración Local o las Diputaciones Provinciales.

4. Se considerarán como circunstancias atenuantes para cada una de las personas infractoras, facilitar las labores de inspección, haber paralizado las obras sin esperar a recibir la orden de paralización, instar la legalización con carácter previo al inicio del expediente administrativo y colaborar con la Administración corrigiendo la situación creada.

5. Como circunstancias agravantes para cada una de las personas infractoras, la falta de colaboración de la infractora impidiendo o dificultando las labores de inspección, el incumplimiento del requerimiento de paralización efectuado por la Administración, la rotura de precintos, los daños ocasionados el interés público, el destacado beneficio económico obtenido y los conocimientos en materia urbanística de la persona infractora por razón de su oficio, profesión o actividad habitual.

6. De no existir circunstancias o elementos atenuantes o agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

Cuando en la comisión de la infracción concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá en su grado máximo y, si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.

Cuando existiesen varias circunstancias atenuantes y/o agravantes, estas se tendrán en cuenta para graduar adecuadamente la sanción a imponer, atendiendo a la trascendencia de unas y otras.

7. Iniciado un procedimiento sancionador, si la persona infractora reconoce su responsabilidad y procede a su pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución que ponga fin al procedimiento, se producirá la finalización del mismo, aplicándose una reducción del 25% sobre el importe de la sanción propuesta, siendo esta reducción acumulable con la prevista en el artículo 173.2.

La posibilidad de reducción del importe de la sanción y su porcentaje deberá figurar expresamente en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

8. En ningún caso, la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para la persona infractora. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de restauración del orden urbanístico arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

9. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas provisionales y definitivas de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la exigencia de responsabilidad patrimonial por daños y perjuicios, supuestos, todos ellos, que carecen de carácter sancionador.

Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Si la condición de persona promotora, constructora o directora de la obra recayera en dos o más personas, la responsabilidad será solidaria entre ellas, cuando no pueda individualizarse. Si en una misma persona concurrieran la condición de promotor, constructor y director de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción.

Artículo 187 Competencias sancionadoras.

1. Las actuaciones reguladas en este capítulo tienen, para los Municipios, el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable, necesariamente dotadas por ello, de la pertinente cobertura presupuestaria.

2. Previa incoación del correspondiente expediente, corresponderá a la persona titular de la Alcaldía sancionar por las infracciones leves y al Pleno del Ayuntamiento por las infracciones graves y muy graves, dictando una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

3. La inactividad municipal podrá dar lugar a la sustitución de la Administración municipal por la de la comunidad autónoma de Extremadura, en los términos dispuestos la legislación básica de Régimen Local.

4. El importe de las multas corresponderá a los Ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiera precedido requerimiento al respecto.

5. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación. La incoación del procedimiento deberá comunicarse a la persona denunciante.

6. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años y por infracciones leves al año, a contar desde el día en el que la resolución por la que se impone la sanción adquiera firmeza en vía administrativa.

7. Podrá accederse al aplazamiento y/o fraccionamiento en el pago de las sanciones cuando así se solicite y se garantice su abono, con el devengo de los intereses que legalmente procedan, dada la condición de la multa como ingreso público de derecho público.

Procederá excepcionalmente el aplazamiento y/o fraccionamiento con exoneración de garantías en los supuestos en que la situación económica de la persona física infractora justifique la imposibilidad de obtener garantías y que el cumplimiento inmediato de la sanción pueda dar lugar a situaciones de difícil reversibilidad en el plano personal, familiar o laboral.

8. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador podrá determinar, asimismo, previa audiencia de la persona interesada, la responsabilidad patrimonial extracontractual por los daños y perjuicios materiales que la actuación ilegal haya producido a la Administración Pública competente para imponer la sanción. La cantidad determinada en concepto de responsabilidad tendrá la consideración de ingreso público de derecho público y podrá ser exigible, de no procederse a su abono en periodo voluntario, por la vía de apremio.

La responsabilidad contemplada en el párrafo anterior operará sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad que la actuación ilegal pueda ocasionar a terceros o a otras administraciones públicas, que podrán exigirse a través de las acciones que, en cada caso, resultaran aplicables.

Artículo 188 Prejudicialidad.

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se presuma que de los documentos aportados o de la propia infracción se desprenden indicios del carácter de delito o falta del hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta de la persona instructora del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir quienes cometieron la infracción, absteniéndose aquella de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

TÍTULO VIII

Entidades de certificación urbanísticas

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este Título por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Sección 1.ª Disposiciones generales

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 189 Concepto de entidades de certificación urbanística.

1. Tendrán la consideración de Entidad de Certificación Urbanística (ECU) aquellas personas jurídicas que, actuando bajo su responsabilidad y cumpliendo los requisitos previstos en esta ley, hayan sido autorizadas por la consejería competente en materia de urbanismo y adquieran esta condición mediante su inscripción en el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura.

2. Desde el momento de su inscripción en el Registro de entidades de certificación urbanística, tales entidades podrán desarrollar el ejercicio de sus funciones en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3. Las Entidades de Certificación Urbanística en ningún caso tendrán carácter de autoridad ni podrán ejercer potestades públicas. Su actuación no impide la función de verificación, control e inspección comprobación, informe y certificación propia de los servicios técnicos municipales, provinciales o autonómicos según corresponda, quienes podrán ejercerla en cualquier momento conforme a las competencias que les corresponden.

4. Los colegios profesionales podrán solicitar la autorización para actuar como Entidades de Certificación Urbanística, acreditando el cumplimiento de los requisitos y régimen de obligaciones establecidas en este título.

Además, los Colegios Profesionales podrán celebrar convenios de colaboración o recibir encomiendas de gestión por parte de las administraciones locales para ejercer las actuaciones de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo

en los distintos procedimientos urbanísticos, sin que ello implique el ejercicio de potestades públicas o el reconocimiento de la condición de autoridad pública.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 190 Actuación colaborativa de las entidades de certificación en el ejercicio de funciones urbanísticas local

1. La intervención en el ejercicio de las funciones urbanísticas municipales de las ECUs debidamente autorizadas e inscritas en el Registro de entidades de certificación urbanística requerirá que por el Pleno municipal se acuerde el alcance de la misma referida a los siguientes procedimientos:

a) En los procedimientos de intervención o control en el procedimiento de tramitación de licencias, declaraciones responsables y comunicaciones previas urbanísticas. Dicha intervención, realizada siempre a instancia del ciudadano, se concretará en la emisión de certificados de conformidad a la normativa aplicable de licencias o de declaraciones responsables urbanísticas.

b) En los procedimientos de verificación e inspección de actos de uso del suelo o subsuelo y edificación, a instancia del ayuntamiento, mediante la emisión de actas e informes de inspección urbanística. Los Ayuntamientos podrán contratar a las ECUs de acuerdo con lo previsto en la legislación en materia de contratos del sector público. El contrato deberá recoger las condiciones de ejecución de la prestación a realizar por la ECU y el alcance de su colaboración.

2. Los Ayuntamientos deberán revisar las ordenanzas urbanísticas en estas materias para adaptar los correspondientes procedimientos a la posible intervención de las ECUs.

Igualmente, los Ayuntamientos deberán adaptar las ordenanzas fiscales que regulen las tasas por prestación de servicios urbanísticos cuando la tramitación de los procedimientos correspondientes se hubiera llevado a cabo por ECUs.

3. Una vez adoptado el acuerdo plenario y modificadas las ordenanzas, el Ayuntamiento podrá incoar el procedimiento de verificación e inspección requiriendo la intervención de una ECU. Asimismo, las personas interesadas podrán incoar los procedimientos de intervención o control directamente ante el Ayuntamiento correspondiente o, de forma voluntaria, mediante la contratación de los servicios de una ECU.

La actuación de una ECU en cualquiera de estos procedimientos no podrá suponer un tratamiento discriminatorio para las personas interesadas ni preferencia en la tramitación de los correspondientes expedientes.

4. En ausencia de ordenanza municipal, las personas interesadas podrán requerir los servicios de una ECU, o de un colegio profesional autorizado para actuar como ECU, para acreditar la conformidad a derecho de su solicitud de licencia una vez que haya transcurrido el plazo de resolución sin haber sido notificada su otorgamiento o denegación por el ayuntamiento. La resolución expresa posterior que adopte el Ayuntamiento sobre la base de la certificación de la ECU deberá ser conforme con el sentido de la misma.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 191 Alcance de la intervención de ECUs.

Las ordenanzas municipales que regulen la intervención de las ECUs posibilitarán el ejercicio de las siguientes funciones:

a) Verificar el cumplimiento de los requisitos de suficiencia e idoneidad de los proyectos, visado colegial y de la documentación técnica exigidos por la normativa aplicable para la realización de la actuación que se insta por la persona interesada.

b) Acreditar el cumplimiento, en el proyecto, estudio o documentación técnica, de la legislación aplicable en el correspondiente procedimiento, con especial atención a las exigencias básicas de calidad de los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal, autonómica y local de ordenación de la edificación.

c) En el caso de la utilización del procedimiento de declaración responsable, emitir un certificado de que el proyecto y/o la documentación técnica se ajustan a los requisitos establecidos en la normativa de aplicación.

d) Certificar la adecuación o disconformidad de la ejecución de obras de edificación y de las obras ejecutadas a la declaración responsable o a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de estas.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Sección 2.ª Autorización de las ECUs

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 192 Autorización autonómica de las ECUs.

1. La Consejería competente en materia de urbanismo otorgará la autorización administrativa previa para adquirir la condición de Entidad de Certificación Urbanística como entidad colaboradora del ejercicio de las funciones urbanísticas de las entidades locales.

2. La solicitud y documentación necesaria se presentará a través de Sede Electrónica Asociada mediante el acceso a través del Punto de Acceso General Electrónico, https://www.juntaex.es/w/5316, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, utilizando el modelo normalizado de solicitud (anexo II), a través del procedimiento telemático habilitado al efecto en la misma y se cumplimentará utilizando dicha herramienta informática y según las instrucciones establecidas. La documentación para incorporar con la solicitud será la siguiente:

a) Escritura de constitución y estatutos, o documento de creación de la entidad, debidamente inscrito en el registro público correspondiente.

b) Certificado expedido por la ENAC en el que conste la acreditación concedida en cumplimiento de la UNE-EN ISO/IEC 17020 (entidades de tipo A) o norma que la sustituya.

c) Proyecto de Instrucción interna de funcionamiento de la ECU donde se establezcan los sistemas de verificación de las incompatibilidades de las personas que prestan servicio a la ECU, así como los procedimientos internos de funcionamiento que garanticen la trazabilidad en los diferentes expedientes.

d) Contrato de seguro que cubra las responsabilidades civiles, por importe no inferior a un millón de euros, que puedan derivarse de su actuación, de acuerdo con la legislación vigente. El seguro que se constituya tendrá por objeto la actividad desarrollada por la ECU y la de su personal técnico en el ámbito de actuación que derive de las funciones de certificación, verificación, inspección y control de las actuaciones urbanísticas autorizadas a desarrollar a la ECU.

e) Acreditación de contar con los medios materiales y personales suficientes y adecuados para el desempeño de las funciones para las que resulten acreditadas.

f) Precios a percibir por el ejercicio de sus funciones.

g) Compromiso de disponer con carácter permanente de un sistema de información compatible con el de la consejería competente en materia de urbanismo que permita el intercambio de información y que pueda adecuarse de forma continua a las características técnicas y funcionales que se establezca, a los efectos de control informático del régimen de gestión y control dispuesto en el presente título.

h) Acreditación de contar con un procedimiento de reclamaciones que garantice a las personas interesadas la adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos, debiendo ser gratuito este procedimiento.

i) Declaración de disponer de un sistema de atención presencial al cliente que garantice la atención en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

j) No estar suspendidas ni tener prohibido el desarrollo de las actividades que constituyen su objeto en virtud de resolución administrativa o sentencia judicial firme.

k) Estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. La justificación de estar al corriente de las obligaciones con la Seguridad Social y no tener deudas con la Hacienda del Estado y la Hacienda Autonómica será consultada o recabada de oficio por la Administración, siempre que en la solicitud conste el consentimiento expreso de la persona interesada. Señalando que, en función del artículo 95.1.k) de la Ley 58/2003, General Tributaria, para que el órgano gestor pueda consultar de oficio el dato de estar al corriente con la Hacienda del Estado se requiere la autorización expresa del solicitante.

3. Si la documentación exigida para la tramitación ya obrara en poder de la Administración Pública, la persona, empresa o entidad solicitante podrá acogerse a lo dispuesto en el artículo 28.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 25 de la Ley 4/2022, de 27 de julio, de racionalización y simplificación administrativa de Extremadura, y no estará obligado a presentar la documentación siempre que se haga constar la fecha y el órgano o dependencia en que fueron presentados o, en su caso, emitidos, y cuando no hayan transcurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento al que correspondan.

En tanto en cuanto cualquiera de los documentos requeridos en este artículo obren en poder de cualquier administración con la que la Junta de Extremadura comience a mantener interoperabilidad tras la publicación de la presente norma y, por tanto, pueda tener acceso a los mismos, no será obligatoria su presentación por parte de las personas interesadas.

4. Las personas interesadas deberán disponer, para la autenticación y para la firma electrónica de las solicitudes, en caso de presentación electrónica en alguno de los Registros electrónicos previstos en el artículo16.4.a) de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de DNI electrónico o de certificado electrónico en vigor y, si no dispone de ellos, obtenerlos a partir de los siguientes enlaces:

https://www.dnielectronico.es/PortalDNIe/PRF1_Cons02.action?pag=REF_009 http://www.cert.fnmt.es/.

El/la representante de la persona solicitante deberá disponer de certificado digital o DNI electrónico que permita garantizar su identidad y realizar la firma electrónica para la cumplimentación y tramitación de la ayuda. El certificado digital o DNI electrónico deben estar correctamente configurados y validados para su uso en sede electrónica asociada.

Toda la información referente a la tramitación concreta del procedimiento se hallará en el Punto de Acceso General electrónico de los servicios y trámites, https://www.juntaex.es/tramites.

5. Presentada la solicitud y la documentación relacionada en el apartado anterior, si se comprueba que no reúne los requisitos necesarios o no se adjunta la documentación exigible, se requerirá a la entidad solicitante para que, en el plazo

de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se tendrá por desistido de su petición, previa resolución motivada.

6. El plazo máximo de resolución de la autorización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro de la consejería competente en materia de urbanismo. Transcurrido dicho plazo sin notificación de resolución expresa podrá entenderse estimada la solicitud de autorización.

7. Las resoluciones de autorización serán objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura (http://doe.juntaex.es) y deberán ser inscritas de oficio en el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura.

8. La autorización tendrá la misma vigencia que la acreditación que le dio lugar, no pudiendo ser superior a diez años. La autorización podrá ser modificada o suspendida o extinguida en los supuestos previstos en la ley.

9. Todas las comunicaciones, notificaciones así como cualquier trámite que deba llevarse a efecto por la persona interesada en todas las actuaciones que se realicen en el procedimiento de concesión, modificación suspensión extinción de la autorización así como el sancionador, se realizarán mediante comparecencia electrónica de la persona interesada o su representante a través de la Sede Electrónica Asociada de la Junta de Extremadura (https://tramites.juntaex.es), de conformidad con lo establecido en el artículo 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Complementariamente a la notificación practicada por el sistema establecido en el párrafo anterior, y únicamente con efectos informativos, la persona solicitante recibirá un aviso en la dirección de correo electrónico que conste en la solicitud mediante el cual se le indicará que se ha producido una notificación a cuyo contenido podrá acceder a través del apartado habilitado a tal efecto en la sede electrónica mencionada en el párrafo anterior.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 193 Modificación de las condiciones de la autorización.

1. Las ECUs están obligadas a mantener en todo momento los requisitos que sirvieron de base para su autorización.

2. Las ECUs deberán comunicar cualquier modificación que se produzca a la consejería competente en materia de urbanismo mediante el empleo del formulario habilitado al efecto (anexo II), acompañado, en su caso, del certificado de la ENAC, a través de Sede Electrónica Asociada mediante el acceso a través del Punto de Acceso General Electrónico https://www.juntaex.es/w/5316 y siguiendo los trámites y requisitos relacionados en los apartados 2, 3 y 9 del artículo 192.

3. A la vista de las modificaciones y del certificado de la entidad de acreditación, presentado a través de la Sede electrónica asociada mediante el acceso del Punto de Acceso General Electrónico, la consejería competente en materia de urbanismo resolverá sobre la modificación de la autorización y publicará su resolución en el Diario Oficial de Extremadura (http://doe.juntaex.es), ordenando su inscripción en el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 194 Suspensión de la autorización.

1. La Consejería competente en materia de urbanismo acordará la suspensión de la autorización conferida a una ECU cuando concurra alguno de los siguientes motivos:

a) Haber sido sancionada por infracción grave o muy grave en el ejercicio de sus funciones. La suspensión se adoptará como medida accesoria a la infracción.

b) Haber sido suspendida la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación. La ECU deberá comunicar inmediatamente a la Consejería dicha circunstancia, debiendo abstenerse desde ese momento de realizar ninguna actividad en cualquier procedimiento.

2. El procedimiento de suspensión de la autorización, cuando no se adopte como medida accesoria a la imposición de una sanción se incoará de oficio, resolviéndose de forma motivada previa audiencia a la entidad colaboradora, en el plazo de

tres meses desde la firmeza en vía administrativa de la sanción o desde la comunicación de la suspensión de la acreditación acordada por la ENAC.

3. Acordada la suspensión de la autorización, la Consejería acordará su inscripción en el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura y se publicará en el «Diario Oficial de Extremadura» (http://doe.juntaex.es).

4. La ECU cuya autorización haya sido suspendida deberá comunicar dicha circunstancia a los Ayuntamientos y a las personas interesadas que hayan contratado sus servicios. En tal supuesto, el Ayuntamiento o la persona interesada, según proceda, podrá elegir si desea que la tramitación del procedimiento se siga por los servicios municipales o se contrata con una nueva ECU, sin que, en ningún caso, esta circunstancia pueda suponer un incremento de los costes para el Ayuntamiento o la persona interesada, los cuales deberán ser asumidos por la entidad de certificación urbanística suspendida.

5. La autorización se podrá suspender por un plazo máximo de doce meses cuando la causa de la misma sea la comisión de una infracción grave o muy grave.

Cuando derive de la suspensión de la acreditación otorgada por la ENAC, su duración será la misma de la suspensión de la acreditación.

6. La ECU cuya autorización sea suspendida no podrá reclamar indemnización alguna a la Consejería competente en materia de urbanismo derivada de tal circunstancia.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 195 Extinción de la autorización.

La Consejería competente en materia de urbanismo acordará la extinción de la autorización en los siguientes supuestos, previa tramitación de expediente contradictorio:

a) Cuando se produzca un incumplimiento sobrevenido de algún requisito esencial exigido para la autorización, que no dé lugar a su suspensión.

b) Cuando se hayan impuesto dos sanciones graves o muy graves en un periodo de 3 años.

c) Por renuncia de la propia Entidad de Certificación.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Sección 3.ª Registro de las ECUs

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 196 Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura.

1. Se crea en la consejería competente en materia de urbanismo el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura, como una sección dentro del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, que tendrá carácter público.

2. La inscripción, que tendrá carácter obligatorio, se realizará de oficio por la Consejería competente en materia de urbanismo, debiendo otorgarse a la ECU un número de inscripción que deberá ser utilizado por ésta en todas sus actuaciones.

3. Serán objeto de inscripción en el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura las autorizaciones administrativas concedidas, así como las resoluciones por las que se modifiquen, suspendan, denieguen o declaren extinguidas aquellas autorizaciones.

4. La información del Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura se publicará el portal de transparencia (https://www.juntaex.es/transparencia), así como en la página web de la consejería competente en materia de urbanismo (https://sitex.juntaex.es/SITEX/) y en https://www.juntaex.es/w/5316 incorporando los siguientes datos:

a) Denominación, domicilio social y código de identificación fiscal de la entidad de certificación urbanística y número de inscripción en el registro.

b) Número identificativo de la acreditación expedida por la ENAC.

c) Identidad de las personas que ostenten los máximos cargos de responsabilidad en los ámbitos social y técnico de acuerdo con su estructura y organigrama.

d) Identidad del personal técnico y jurídico que forma parte de la ECU, incorporando su titulación que ostentan y funciones que desarrollan en su seno.

e) Localización de la oficina u oficinas ubicadas en el ámbito de la Comunidad de Extremadura donde presten asistencia personal, página web, dirección de correo electrónico y teléfono de la entidad inscrita.

5. La inscripción en el registro habilitará a la ECU para el ejercicio de las funciones objeto de la autorización.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 197 Protección de datos de carácter personal.

1. Los datos relativos a las ECUs incluidos en el Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura estarán sujetos a la normativa sobre protección de datos de carácter personal en vigor. Extinguida la autorización de la ECU, los datos serán conservados durante cinco años. Transcurrido este periodo los datos serán bloqueados de forma que se impida su tratamiento, excepto para su puesta a disposición de órganos judiciales, el Ministerio Fiscal o las administraciones públicas competentes, en particular de las autoridades de protección de datos, para la exigencia de posibles responsabilidades derivadas del tratamiento.

2. La gestión y operativa de tramitación electrónica se ajustará en todo caso a lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y en el Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 (UE) de 27 de abril de 2016.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Sección 4.ª Régimen jurídico

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 198 Funcionamiento de las ECUs.

1. El funcionamiento de las ECUs se rige por los principios de imparcialidad, confidencialidad, transparencia, independencia y responsabilidad. El personal a su servicio deberá respetar las disposiciones en materia de incompatibilidades.

2. En los procedimientos incoados a solicitud de la persona interesada, si el mismo es una persona jurídica se relacionará con la ECU de su elección por medios electrónicos. Si se trata de una persona física podrá relacionarse bien personalmente bien por medios electrónicos.

3. Cada ECU deberá disponer de una página web, debidamente actualizada, donde ponga a disposición de las personas interesadas los formularios correspondientes para el inicio de cada procedimiento, así como de un listado informativo de la documentación en formato electrónico a aportar por la persona promotora de la actuación.

4. La ECU deberá verificar en un plazo máximo de 15 días desde su recepción que la documentación aportada por la persona interesada está completa, requiriendo en su caso la subsanación de los defectos advertidos en un plazo no superior a quince días.

La ECU podrá requerir a la persona interesada la mejora de la solicitud si observa defectos en la misma, que deberá ser cumplimentada en un plazo máximo de 30 días, transcurridos los cuales sin efectuarse permitirá el archivo de las actuaciones.

5. Si la persona interesada lo autoriza expresamente, la ECU podrá solicitar en su nombre a los organismos y administraciones competentes la emisión tanto de los informes preceptivos como de las diferentes autorizaciones sectoriales directamente, siendo suficiente para justificar la representación el encargo efectuado.

6. El certificado emitido por la ECU deberá ser suscrito por el personal técnico y jurídico que efectúe la comprobación y la persona que ostente el máximo cargo de responsabilidad técnica de la ECU de acuerdo con su organigrama.

7. La resolución de los procedimientos corresponderá en todo caso al órgano competente de la Administración local, previa emisión por esta de informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución a la vista del proyecto y del certificado emitido por la ECU y, en caso de discrepancia con éste, del informe técnico municipal.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 199 Actas, informes y certificados emitidos por la ECUs.

1. Las actas, informes y certificados emitidos por las ECUs contendrán un análisis de todos los elementos necesarios para comprobar el cumplimiento de la normativa de aplicación. A tal efecto incorporarán:

a) Una relación de antecedentes de hecho.

b) Una relación de la normativa de aplicación y del planeamiento vigente.

c) Un análisis técnico sobre la solicitud de licencia urbanística o sobre la formulación de declaración responsable, o en su caso, sobre las obras, edificaciones e instalaciones ejecutadas.

d) Un análisis jurídico sobre la solicitud de licencia urbanística o sobre la formulación de declaración responsable, o en su caso, sobre las obras, edificaciones e instalaciones ejecutadas y su adecuación a la normativa aplicable.

e) En su caso, propuesta de actuaciones a realizar para subsanar la inadecuación técnica o jurídica.

2. La emisión de las actas, informes o certificados por las ECUs en ningún caso limita ni excluye las actuaciones de verificación, comprobación o inspección de la Administración local competente.

3. En todo caso, los certificados emitidos por las ECUs tendrán efectos equiparables a los emitidos por los servicios técnicos municipales si son asumidos por éstos.

Si dichos servicios técnicos formulasen reparos, deberán emitir los informes exigidos por la normativa aplicable, justificando expresamente sus reparos respecto al contenido de aquél. Estos informes contradictorios podrán ser asimismo emitidos por la Administración competente para prestar los servicios de asistencia técnica a los municipios conforme a la normativa de régimen local.

En cualquier caso, los informes emitidos por los servicios técnicos municipales con un contenido contrario a los certificados, actas e informes emitidos por la ECU prevalecerán sobre éstos.

4. Las actas, informes o certificados emitidos por las ECUs se incorporarán al correspondiente procedimiento administrativo como parte del expediente, debiéndose tener en consideración en su correspondiente resolución, sin perjuicio de cuantos otros informes procedan o puedan recabarse.

Si la ECU ha recabado los informes preceptivos o las autorizaciones sectoriales, el certificado que emita deberá incluirlos como anexo, incorporando sus contenidos en el sentido de la determinación de la adecuación o inadecuación a la legalidad urbanística aplicable.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 200 Comunicación e información de las ECUs con los Ayuntamientos.

1. Las ordenanzas municipales determinarán para cada procedimiento concreto los soportes y trámites de toda naturaleza, y en particular los electrónicos, a utilizar para la transmisión al Ayuntamiento de las actas, informes y certificados, con su documentación aneja.

2. La entidad local podrá, en cualquier momento, requerir información a las ECUs sobre las actuaciones en las que intervengan y la remisión de la documentación complementaria que estime necesaria.

3. Las ECUs podrán requerir del Ayuntamiento la información o la emisión de los criterios interpretativos en relación con la legislación urbanística aplicable al término municipal.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 201 Colaboración de las personas interesadas.

1. Las personas interesadas deberán facilitar el ejercicio de las funciones de verificación y control de las ECUs, permitiendo a su personal el acceso a las instalaciones y edificaciones objeto de los distintos procedimientos.

2. Las personas interesadas deberán poner a disposición de las ECUs la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

3. Cuando el ejercicio de estas funciones pudiera afectar al derecho constitucional a la inviolabilidad del domicilio, será necesario el previo consentimiento del titular o la autorización judicial.

4. Si las personas interesadas no prestan su colaboración a la ECU en los términos previstos en el presente artículo, ésta podrá recabar el apoyo de los servicios municipales para la realización de las funciones desarrolladas.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 202 Responsabilidad de las ECUs.

1. Las ECUs responderán de todos los daños y perjuicios derivados de su actuación que pudieran causar tanto a las personas interesadas, a la Administración municipal como a terceros.

2. Para hacer frente a los mismos, las ECUs habrán de suscribir un contrato de seguro de responsabilidad civil por importe no inferior a un millón de euros, el cual responderá asimismo de los posibles daños y perjuicios que se deriven de la extinción o suspensión de su autorización de funcionamiento, así como de cualesquiera factores de riesgo asociados a la actividad que se lleve a cabo, de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial. El importe de la póliza podrá ser actualizado en la correspondiente Ley de Presupuestos.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Sección 5.ª Medios de las ECUs

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 203 Régimen de personal y medios materiales de las ECUs.

1. Las ECUs dispondrán de los medios materiales, personales y financieros necesarios para el desempeño adecuado de sus funciones en los términos dispuestos en este título.

2. Cada ECU dispondrá de una sede física permanente sita en el territorio de Extremadura y abierta al público.

3. El personal técnico directamente responsable de las actuaciones desarrolladas por la ECU deberá disponer de la titulación académica y profesional habilitante prevista en la normativa vigente para el ejercicio de las funciones asumidas por la ECU. Asimismo, deberán estar colegiados o habilitados en el respectivo colegio profesional.

A estos efectos, y para el ejercicio de las funciones previstas, la ECU deberá contar con al menos cuatro profesionales, cada uno con las siguientes características mínimas:

a) Grado en arquitectura (o título equivalente) y experiencia acreditada, por un período mínimo de 5 años, en urbanismo y en aquellos aspectos de competencia propia referida a la redacción y gestión de proyectos de obras de edificación.

b) Grado en edificación (o título equivalente) y experiencia acreditada en aquellos aspectos de competencia propia por un período mínimo de 5 años referida a la redacción y gestión de proyectos de obras de edificación.

c) Grado en ingeniería civil (o título equivalente), con experiencia acreditada por un período mínimo de 5 años en aquellos aspectos de competencia propia en la redacción y gestión de proyectos de obras de edificación.

d) Grado en derecho, y experiencia acreditada por un período mínimo de 5 años en las materias de control e intervención en los usos del suelo y disciplina urbanística o aspectos jurídico-técnicos en materia de construcción y edificación.

4. Los colegios profesionales podrán no disponer del personal técnico mínimo establecido en el apartado anterior si bien, en ese caso, sólo podrán emitir informes en el ámbito de sus competencias profesionales. Sí deberán disponer, en todo caso, del profesional con la titulación de grado en derecho.

5. La ECU deberán disponer de un Plan de Igualdad en los términos y con el alcance previstos en la legislación estatal y autonómica.

6. La ECU deberá establecer un procedimiento gratuito de reclamaciones que garantice a las personas interesadas la adecuada tutela de sus derechos e intereses legítimos, sin perjuicio de las funciones que al respecto correspondan a la Administración local y autonómica.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de este artículo por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.10 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Artículo 204 Régimen de incompatibilidades.

1. Las ECUs serán independientes, orgánica y funcionalmente, de la administración local responsable del procedimiento de verificación y de control urbanístico de las obras y de cualquier persona que tenga reconocida la condición de interesada en el mismo.

Su personal estará sometidas al siguiente régimen de incompatibilidades:

a) No podrán tener relación alguna de dependencia técnica, comercial, financiera, societaria o de cualquier tipo tanto respecto de la persona que las contrata como de la persona redactora del proyecto de obra y de la persona que ejecute las obras.

b) No podrán compartir, por sí mismas o a través de grupos de sociedades, estructura organizativa y personal con ninguna empresa que intervenga en las actuaciones urbanísticas o en actuaciones edificatorias objeto de los procedimientos a que se refiere este título.

c) No podrán tener relación directa ni tener implicación en la elaboración de proyectos técnicos de obras, memorias y documentación técnica de instalaciones, ni con la dirección ni ejecución de obras sometidas a licencia o declaración responsable exigida por la legislación urbanística de Extremadura.

d) No podrán realizar actividades de asesoramiento o tramitación de actuaciones urbanísticas al margen de las previstas en el presente título.

e) No podrán ejercer funciones de verificación y control en relación con actuaciones en las que sus titulares, socios o su personal directivo mantenga una relación de parentesco hasta segundo grado tanto en línea recta como colateral o sean cónyuges o estén vinculados por análoga relación de convivencia afectiva con personas que sean titulares, socios o personal directivo de empresas que realicen actividades sometidas a control urbanístico.

f) No podrán realizar sus funciones de verificación y control con personal técnico distinto del acreditado y que figuren inscritos en el registro de ECU.

g) No podrán subcontratar las actuaciones vinculadas al ejercicio de sus funciones de verificación y control en los términos previstos en la acreditación.

2. El personal de las ECUs y sus órganos directivos estarán sometidos al régimen de incompatibilidades previsto en la normativa aplicable, así como al régimen de abstención y recusación establecido en la Ley 40/2015, de Régimen del Sector Público o norma que la sustituya. Además, estará sometido a las siguientes incompatibilidades, sin perjuicio de las que puedan establecer los Ayuntamientos en sus ordenanzas:

a) No podrá elaborar proyectos de obras, visarlos, o efectuar cualquier otra función relacionada con su actividad profesional que pueda entrar en conflicto o comprometa su independencia de juicio con respecto a las actuaciones de verificación y control.

b) No podrá encontrarse en servicio activo como personal de una administración pública ni desempeñar cargos públicos en régimen de dedicación exclusiva.

c) No podrá ejercer las funciones de verificación y control respecto de una actuación en la que haya intervenido por razón de su profesión con anterioridad a su vinculación con la ECU en los cuatro años anteriores. Tampoco podrán realizar tales funciones con respecto de actuaciones urbanísticas cuando sus titulares, socios o su personal directivo tengan relación de parentesco hasta segundo grado tanto en línea recta como colateral o sean cónyuges o estén vinculados por análoga relación de convivencia afectiva con personas que sean titulares de aquellas.

3. La actuación de las ECUs y de su personal en las que concurra alguno de las causas de incompatibilidad no determinará por sí sola la ilegalidad de los certificados, informes o actos en los que hayan intervenido, sin perjuicio de la responsabilidad en la que puedan incurrir.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 205 Memoria anual.

1. En el primer trimestre de cada año, la ECU presentará en el registro de la consejería competente en materia de urbanismo una memoria correspondiente al ejercicio inmediatamente anterior.

2. Dicha memoria deberá hacer referencia a las siguientes cuestiones:

a) Cumplimiento de los requisitos personales previstos en el presente título.

b) Descripción de las actuaciones realizadas, por municipios, con indicación de los informes, actas o certificados emitidos y su sentido, así como, en su caso, las reclamaciones presentadas.

3. La memoria será evaluada por la consejería competente en materia de urbanismo y remitida al Registro de entidades de certificación urbanística de la Junta de Extremadura y se publicará en el portal de transparencia de la administración regional (https://www.juntaex.es/transparencia).

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Sección 6.ª Régimen económico de las ECUs

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 206 Régimen económico.

1. La consejería competente en urbanismo establecerá las precios mínimos y máximos que podrán percibir las ECUs por los servicios que presten a los usuarios y que se establecerán al inicio de cada ejercicio económico mediante su publicación en el DOE (http://doe.juntaex.es).

2. Dentro de la horquilla fijada por dicha consejería, cada ECU comunicará a la Consejería antes de 30 de noviembre de cada año, los precios que aplicará durante el año siguiente a las personas interesadas y a los Ayuntamientos. Los precios serán aprobados por la consejería competente en materia de urbanismo al inicio de cada ejercicio económico y serán objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura (http://doe.juntaex.es).

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Sección 7.ª Inspección y régimen sancionador

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 207 Comprobación e inspección.

1. La actividad de las ECUs estará sometida a comprobación e inspección por parte de los municipios y de la Consejería competente en materia de urbanismo, sin perjuicio de las actuaciones que en este ámbito pueda realizar las entidades de acreditación dentro del ámbito de sus competencias.

2. Al ejercicio de la función inspectora le será aplicable lo dispuesto en la normativa vigente en materia de ordenación territorial y urbanismo.

3. Cuando de las actuaciones de inspección se concluya la existencia de una presunta infracción se procederá a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador, conforme a lo dispuesto en el título VIII de la ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

4. La Corporación Local que haya decidido utilizar las ECUs podrá suscribir el oportuno convenio de colaboración con la Consejería competente en materia de urbanismo en orden a regular la inspección de las actuaciones llevadas a cabo ante la misma, debiendo incorporar en el convenio el correspondiente plan anual de inspección.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 208 Facultades de los inspectores.

1. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores podrán examinar los siguientes documentos:

a) Relación nominal de su personal.

b) Declaraciones tributarias, autoliquidaciones, comunicaciones de datos o solicitudes presentadas relativas a cualquier tributo.

c) Contabilidad, que comprenderá tanto los registros y soportes contables como las hojas previas o accesorias que amparen o justifiquen las anotaciones contables.

d) Libros - Registro establecidos por las normas tributarias.

e) Facturas, justificantes y documentos sustitutivos que deban emitir o conservar.

f) Documentación relativa a las actuaciones realizadas.

2. La documentación y los demás elementos a que se refiere este artículo se podrán analizar directamente en las dependencias de la ECUs, con preaviso mínimo de 48 horas, pudiendo obtenerse copia de estos en cualquier soporte.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 209 Planes de inspección.

Los municipios y la consejería competente en materia de urbanismo podrán elaborar planes de inspección para verificar el cumplimiento por las ECUs de los requisitos de autorización, así como la correcta realización de las funciones que tengan encomendadas.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 210 Auditorías de calidad.

1. Las ECUs están obligadas a someterse a control de auditoría de calidad cada dos años, a contar desde la inscripción en el registro salvo la primera, que tendrá lugar transcurrido un año desde la inscripción.

2. La auditoría se llevará a cabo por la consejería competente en urbanismo, directamente o a través de entidades especializadas contratadas al efecto.

3. Será aplicable a estas auditorías lo previsto en los artículos relativos a las inspecciones.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 211 Régimen sancionador.

Será aplicable a las ECUs el régimen sancionador previsto en los capítulos I y III del título VII de la ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 212 Competencia y procedimiento sancionador.

1. La incoación y resolución de los procedimientos sancionadores que tengan por objeto infracciones cometidas por las ECUs se realizará por la consejería con competencia en materia de urbanismo.

El órgano encargado de la instrucción será la dirección general competente en materia de urbanismo. La resolución corresponderá a la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.

2. Las entidades locales y los sujetos que contraten a una ECU podrán denunciar ante la Consejería competente en materia de urbanismo la comisión por parte de ésta de conductas contrarias a las determinaciones de la presente ley.

3. El acuerdo de iniciación se notificará a la ECU y deberá contener, al menos, los datos exigidos por el artículo 64.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. Con anterioridad a la iniciación del procedimiento, se podrán realizar actuaciones previas con objeto de determinar si concurren circunstancias que la justifiquen. Dichas actuaciones serán realizadas por los órganos que tengan atribuidas facultades inspectoras en la materia y, en su defecto, por la persona u órgano administrativo que se determine por el órgano competente para la iniciación o resolución del procedimiento.

5. Iniciado el procedimiento, el órgano competente para resolver podrá adoptar, de oficio o a instancia de parte, las medidas provisionales previstas en el artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

6. Iniciado el procedimiento, si la ECU reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

7. Si no hubiera recaído resolución sancionadora transcurrido un año desde la iniciación del procedimiento, se producirá su caducidad, con archivo de las actuaciones.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 213 Infracciones de las entidades de certificación urbanística.

1. Las entidades de certificación urbanística quedan sujetas al régimen de infracciones dispuesto en el presente artículo.

2. Son infracciones muy graves de las entidades de certificación urbanística:

a) La realización de actividades y funciones para las que se carezca de autorización.

b) Obstaculizar las actuaciones de supervisión del órgano administrativo competente.

c) Realizar las actuaciones para las que están autorizadas mediante personal técnico no habilitado o no cualificado, en los términos fijados en su autorización.

d) La reincidencia en la comisión de infracciones graves en el término de un mismo año, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

3. Son infracciones graves de las entidades de certificación urbanística:

a) La expedición de certificados de conformidad, actas e informes que contengan datos falsos o inexactos siempre que tengan carácter esencial o provoquen perjuicio grave a la seguridad de las personas, de los bienes o del medio ambiente.

b) La falta de actualización del importe de la póliza de seguros.

c) Vulnerar los principios de confidencialidad, imparcialidad, transparencia e independencia en el ejercicio de sus funciones o el régimen de incompatibilidades que les resulte aplicable.

d) La reincidencia en la comisión de dos infracciones leves en el término de un mismo año, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

4. Son infracciones leves de las entidades de certificación urbanística, las acciones u omisiones que contraríen lo establecido en esta ley y que no pueda calificarse como grave o muy grave.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 214 Sanciones de las entidades de certificación urbanística.

1. La comisión de las infracciones establecidas en el artículo anterior conllevará la imposición de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 3.000 euros hasta 10.000 euros.

b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 10.001 euros hasta 30.000 euros y podrán conllevar la suspensión de la autorización de la entidad de certificación urbanística o de su personal técnico infractor por período no inferior a seis meses.

c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 30.001 euros hasta 500.000 euros y pueden conllevar la retirada de la autorización de la entidad de certificación urbanística o de su personal técnico infractor con la imposibilidad de volver a solicitarla en un período de dos años.

La cuantía de las sanciones podrá ser actualizada periódicamente por decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, teniendo en cuenta la variación de los índices de precios al consumo.

2. La sanción será proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción. A tal efecto, se tendrá en cuenta de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.

b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.

c) La naturaleza de los perjuicios causados.

d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

3. En ningún caso la infracción cometida puede suponer un beneficio económico para el infractor. A tal efecto, la Administración, además de imponer la sanción que corresponda, decomisará el beneficio en su caso obtenido como consecuencia de la comisión de una infracción cometida o exigirá el pago de una cantidad por valor equivalente.

4. Igualmente, las sanciones impuestas al amparo de esta sección se reducirán en un 50 por 100 de su cuantía si son abonadas en el plazo de período voluntario y, en este mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo. La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de la referida reducción.

5. La imposición de sanciones con arreglo a esta ley se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador, sujeto a lo dispuesto tanto por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, como por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Artículo 215 **Prescripción de las infracciones y sanciones.**

1. El plazo de prescripción de las infracciones y sanciones establecidas en los artículos anteriores será de tres años para las muy graves, dos años para las graves y un año para las leves.

2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora.

3. La prescripción se interrumpirá por la iniciación con conocimiento de la persona interesada, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

4. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento de la persona interesada, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

Se añade por el art. 2.11 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Disposición adicional primera. Derecho de realojo y de retorno.

1. En la ejecución de las actuaciones de urbanización o reforma, incluidas las de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que requieran el desalojo de las personas ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar su derecho de realojo y retorno conforme a lo previsto en la legislación del Estado.

2. La obligación de hacer efectivos los derechos regulados en esta disposición corresponden:

a) En actuaciones de expropiación, a la Administración expropiante o, en su caso, a la persona beneficiaria de la expropiación.

b) En las actuaciones sin expropiación, a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador respecto de las personas ocupantes en régimen de propiedad, y a las personas que ostenten la propiedad, respecto de las ocupantes en régimen de arrendamiento.

Disposición adicional segunda. Dotaciones de aparcamiento.

Hasta el desarrollo reglamentario, los instrumentos de ordenación urbanística deberán contemplar las siguientes reservas o dotaciones para aparcamientos, que serán un mínimo a contemplar en dicho desarrollo normativo:

1. Las actuaciones edificatorias deberán resolver en sus parcelas la dotación de aparcamientos prevista por el plan o la promoción, en función del uso del inmueble.

2. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán reservar espacio para plazas de aparcamiento de vehículos privados en proporción mínima de 1 plaza / 200 m^2 uso residencial, aplicando en dicha reserva la proporción de plazas accesibles de conformidad con la legislación vigente. Se reservarán también espacios para aparcamientos de bicicletas localizadas en las proximidades de los suelos destinados a dotaciones y zonas verdes y, en todo caso, se instalarán aparcabicis en todos los edificios públicos (con doble U invertida) y en zonas de gran confluencia. En el caso de las promociones públicas o privadas acogidas a Planes de Vivienda, esta reserva será de una plaza de aparcamiento por vivienda.

3. En los núcleos de base del sistema territorial, los aparcamientos previstos se situarán preferentemente en playas de aparcamiento situadas preferentemente junto a vías de comunicación principales o próximas a los equipamientos.

4. En los núcleos de relevancia territorial se repartirán entre plazas de aparcamiento y plazas en viario. Las plazas de aparcamiento se situarán próximas a las conexiones con los sistemas de transporte público.

5. Los aparcamientos que acompañan a un vial no podrán situarse en las proximidades de los cruces o pasos peatonales, de forma que no reduzcan su visibilidad.

6. En sectores de uso global terciario o productivo, la persona o entidad promotora deberá justificar la demanda de aparcamiento en función de la actividad y el flujo de personas y mercancías, dotando al sector de la reserva necesaria.

7. Las plazas de aparcamiento podrán ser computadas como cesiones de dotaciones de los sistemas local y general.

Disposición adicional tercera. Uso de medios electrónicos, informáticos y telemáticos en los procedimientos regulados en esta ley.

1. La Administración de la comunidad autónoma de Extremadura implementará las medidas adecuadas para hacer efectivo el empleo de medios electrónicos, informáticos y telemáticos en los procedimientos contemplados en esta ley en los plazos previstos en la normativa estatal reguladora del procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal, la regulación de dichos medios electrónicos, informáticos y telemáticos se ajustará a las normas siguientes:

a) Deberán ser no discriminatorios, estar a disposición del público y ser compatibles con las tecnologías de la información y de la comunicación de uso general.

b) Los programas y aplicaciones necesarios para la presentación electrónica de solicitudes deberán ser de amplio uso, fácil acceso y no discriminatorios. A tal efecto, las administraciones competentes deberán poner a disposición de las personas interesadas modelos electrónicos de solicitudes a través de la sede electrónica correspondiente.

c) Las aplicaciones que se utilicen para efectuar comunicaciones y notificaciones deberán poder acreditar la fecha y hora de su envío o puesta a disposición y la de la recepción o acceso por la persona interesada, la integridad de su contenido y la identidad de la persona remitente de la misma.

d) Las referencias de esta ley a la presentación de documentos escritos no obstarán a la presentación de los mismos por medios electrónicos.

e) En el ámbito de la garantía de accesibilidad para personas con discapacidad, la determinación de los medios de comunicación admisibles, el diseño de los elementos instrumentales y la implantación de los trámites procedimentales, deberán realizarse teniendo en cuenta criterios de accesibilidad universal y de diseño universal o diseño para todas las personas, tal y como son definidos estos términos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Disposición adicional cuarta. Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

En los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, podrán realizarse las siguientes modificaciones:

1. Las modificaciones destinadas a incluir dentro del límite del suelo urbano los terrenos colindantes con éste, que reúnan las condiciones de alguna de las letras, a) y b), del apartado 2 del artículo 6. Estas actualizaciones del límite del suelo urbano no podrán comportar un incremento de su superficie superior al 15% de la preexistente, ni acumuladamente podrán reclasificar como suelo urbano un total de superficie superior al 30% de la reconocida legalmente en el momento de la entrada en vigor de esta ley.

2. La clasificación o calificación de parcelas para uso dotacional público.

3. La modificación de determinaciones de ordenación del suelo urbano, contenidas en la regulación de las condiciones de la edificación, con el fin de adaptarlas a los requerimientos y coherencia de la ordenación del municipio.

Se modifica por el art. 48.1 del Decreto-ley 5/2025, de 18 de septiembre. Ref. BOE-A-2026-618

Se deja sin efecto la modificación de esta disposición por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se modifica por el art. 2.11 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Disposición adicional quinta. Relación entre habitantes y metro cuadrado edificables de uso residencial.

1. Los indicadores y estándares urbanísticos se calculan con base en el número de habitantes. La relación entre habitantes y metros cuadrados edificables se establece partiendo de las estadísticas de vivienda y población en Extremadura y se considerará la siguiente relación: 2,50 habitantes/100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

2. Dicha relación podrá ser actualizada con base en las últimas estadísticas oficiales publicadas, motivando adecuadamente su cálculo y su aplicación en los instrumentos de planeamiento.

Disposición adicional sexta. Ley de Grandes Instalaciones de Ocio.

Las grandes instalaciones de ocio se regirán por su legislación específica.

Disposición adicional séptima. Exención a la reserva de vivienda protegida.

1. El planeamiento establecerá motivadamente las distintas tipologías de vivienda protegida que podrán construirse en el suelo vinculado a dicha finalidad.

2. En los núcleos base del sistema territorial no será obligatorio realizar reserva de suelo para vivienda protegida si se tratare de suelo urbano sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

3. A propuesta justificada de la Administración actuante, de conformidad con el artículo 20. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, previo informe preceptivo y no vinculante de la consejería competente en materia de vivienda, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura podrá proponer al titular de la consejería competente en materia de urbanismo, motivadamente y de manera particularizada para una determinada actuación:

a) La exención de la obligación de construir viviendas protegidas en el suelo afectado.

b) La reducción del porcentaje mínimo de exigencia referido en la legislación básica estatal.

c) La suspensión de la exención indicada en el apartado a).

Disposición adicional octava. Apoyo técnico para la redacción de instrumentos de ordenación urbanística.

Con el objeto de que las Entidades Locales de Extremadura puedan ejercer eficazmente sus competencias en materia urbanística, la Junta de Extremadura garantizará la asistencia técnica y asesoramiento en la redacción de los instrumentos de ordenación urbanística, así como el seguimiento en su tramitación, mediante mecanismos de colaboración adecuados.

Disposición adicional novena. Apoyo y asistencia a los municipios.

La Junta de Extremadura, en colaboración con las Diputaciones Provinciales y la Administración Estatal, debe aportar a los municipios recursos humanos, técnicos y económicos para asegurar el cumplimiento y poner en marcha las medidas contempladas en la presente ley.

Disposición adicional décima. Jurado Autonómico de Valoraciones.

1. El Jurado Autonómico de Valoraciones es el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura especializado en materia de expropiación forzosa. Estará adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación territorial para lo que contará con las dotaciones presupuestarias suficientes para atender los medios humanos y materiales necesarios para su adecuado funcionamiento.

2. Dicho órgano actuará en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.

3. El Jurado Autonómico de Valoraciones actuará con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa, para la fijación del justo precio en las expropiaciones, cuando la Administración expropiante sea la de la Junta o cualquiera de las Diputaciones o los Municipios.

4. El Jurado Autonómico de Valoraciones se compondrá de los siguientes miembros, designados por la Junta de Extremadura:

a) Presidente: un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, nombrado por el titular de la Consejería a la que esté adscrito.

b) Vocales:

– Dos letrados de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

– Dos técnicos superiores, de cualquier especialidad, así como uno de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, al servicio, en todos los casos, de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

– Tres técnicos facultativos elegidos por la Federación de Municipios y Provincias de Extremadura.

– Un profesional libre colegiado en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros Superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar.

c) Secretario: actuará como secretario del Jurado un funcionario de la Comunidad Autónoma de Extremadura de cuerpo para cuyo ingreso se requiera titulación superior, con voz, pero sin voto.

Cuando se trate de expropiaciones provinciales o municipales, podrá asistir además un representante de la Corporación local interesada, con voz, pero sin voto.

5. Podrán actuar de ponentes a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo e interviniendo en las deliberaciones del Jurado con voz, pero sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones provinciales y los Municipios de Extremadura.

6. El Jurado podrá reunirse en pleno o secciones.

7. Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del Jurado. Sin perjuicio entender atribuidas las facultades y competencias de la adscripción orgánica legalmente prevista en esta ley, y hasta tanto se proceda a su modificación, se seguirá aplicando en cuanto a la composición y funcionamiento del Jurado de valoraciones, el Decreto 59/2003, de 8 de mayo, por el que se regula el Jurado Autonómico de Valoraciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

8. Los acuerdos del Jurado Autonómico de Valoraciones serán siempre motivados, debiendo contener, en su caso, expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos de justiprecio, con relación a lo dispuesto en la legislación general del Estado y, en su caso, en esta Ley.

9. Los acuerdos del Jurado deberán ser inmediatamente notificados tanto a la Administración expropiante, como a los interesados en los correspondientes procedimientos administrativos. Los acuerdos de fijación del justo precio pondrán fin a la vía administrativa.

Disposición adicional undécima. Edificaciones anteriores a la ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la ley del suelo y ordenación urbana.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones en suelo rústico, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Se exceptúan de este régimen aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural o que se hayan ejecutado sobre bienes de dominio público.

Se añade por el art. 1.11 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

Disposición adicional duodécima. Municipios sin planeamiento urbanístico general.

1. Los municipios carentes de planeamiento urbanístico general, y sin proyecto de delimitación del suelo urbano, en el plazo máximo de diez años desde la entrada en vigor de esta ley, deberán someter a la aprobación definitiva por la consejería competente en materia urbanismo y ordenación del territorio de Extremadura un Plan General Municipal Estructural.

2. En estos municipios, hasta que dispongan de un Plan General Municipal Estructural en vigor, se aplicarán cuantas determinaciones se contienen en esta ley y cuantas otras impongan la legislación sectorial.

Se entenderá que los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en los apartados 2.a) o 2.b) del artículo 6 de esta ley tendrán la consideración de suelo urbano. El resto de los terrenos del término municipal tendrán la consideración de suelo rústico.

Se modifica por el art. 2.12 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la modificación de esta disposición por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se modifica por el art. 2.12 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Se modifica por la disposición final 3.3 de la Ley 3/2022, de 17 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5853#df-3

Se añade por el art. 1.12 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

Disposición adicional decimotercera. Delegación intersubjetiva.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 58 y 187 de esta Ley, los municipios de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrán delegar en la Diputación Provincial respectiva el ejercicio de sus competencias de inspección urbanística, protección de la legalidad y sancionadoras en materia de urbanismo, respecto de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución, o contra las condiciones señaladas en los mismos, estén en curso de ejecución o ya terminados, que resultaran incompatibles, total o parcialmente, con la ordenación urbanística vigente, y puedan tipificarse como infracción urbanística. El ejercicio de la delegación incluirá los correspondientes procedimientos de ejecución.

Lo dispuesto se entiende sin perjuicio de las fórmulas de cooperación interadministrativa, los convenios de colaboración u otros instrumentos que pudieran implementarse para el desarrollo de las funciones derivadas del ejercicio de tales competencias.

2. El acuerdo municipal de delegación de competencias en materia de disciplina urbanística deberá contener, de forma expresa, la delegación de las competencias para la resolución de los recursos administrativos que puedan interponerse a favor de la correspondiente Diputación Provincial.

3. El acuerdo de delegación se adoptará por el Pleno municipal. La efectividad de la delegación requerirá la aceptación de la Diputación Provincial correspondiente y su publicación en el boletín oficial de la provincia. Toda delegación de competencias entre Administraciones habilitará para el pleno ejercicio de estas, mientras no se produzca la publicación de su revocación en el boletín oficial de la provincia correspondiente.

Se añade por el art. 13.7 del Ley 5/2022, de 25 de noviembre. Ref. BOE-A-2022-21019#a1-5

Disposición adicional decimocuarta. Consideración del uso residencial destinado a vivienda como uso alternativo al uso terciario.

1. En las parcelas y edificios situados en suelo urbano urbanizado que estén calificadas por el planeamiento urbanístico para el uso característico terciario, en zonas de uso global residencial, se autoriza la implantación del uso residencial destinado a vivienda protegida, como uso alternativo al uso terciario, sin necesidad de modificación del planeamiento vigente. En el supuesto de suelo libre de edificación, la edificabilidad aplicable a las parcelas afectadas no podrá superar la máxima del uso residencial de la zona de ordenación urbanística donde la actuación se integre.

2. La sustitución del uso característico terciario por el uso residencial destinado a vivienda protegida, como uso alternativo, tendrá la consideración de actuación de dotación.

3. Serán obligaciones con cargo a la implantación del uso residencial destinado a vivienda protegida:

a) La ejecución de las obras precisas, por el cambio de uso, para completar la urbanización y la conexión o ejecución de infraestructuras o servicios necesarios.

b) En su caso, la cesión de suelo destinado a zonas verdes, o la sustitución por su valor en metálico con destino al patrimonio público de suelo, en lo necesario para reequilibrar las zonas verdes con la población resultante con el incremento poblacional, si de la realización del correspondiente estudio de sostenibilidad urbana, relativo a estándares del sistema local, se deduce que, como consecuencia del incremento de población que el nuevo uso genere, el estándar de zonas verdes queda por debajo del mínimo legal en la zona de referencia.

4. El cambio de uso se hará efectivo con la licencia urbanística que ampare la actuación, teniendo como requisito previo que en la zona de ordenación urbanística donde la actuación se integre no exista demanda de uso terciario, y que no exista una oferta suficiente de terrenos con destino residencial vivienda para atender la demanda que se deduzca de los registros, municipal o autonómico, de demandantes de vivienda.

5. Se considera acreditado el requisito de inexistencia de demanda de uso terciario, en el caso de suelos vacantes, si no se ha solicitado licencia para la implantación de este uso en los cinco años siguientes a la consecución de la condición de

solar de los suelos objeto del cambio de uso o, en el caso de edificaciones destinadas a uso terciario, si el setenta por ciento de la superficie de la edificación no tiene implantada actividad alguna, en el momento de solicitud de la correspondiente licencia. La acreditación de estos requisitos se realizará por la persona promotora de la actuación ante el ayuntamiento en el trámite de solicitud de la licencia de obra o cambio de uso.

6. Los locales o elementos privativos de uso terciario, construidos en edificios de vivienda colectiva como uso compatible, podrán destinarse a uso residencial vivienda, siempre y cuando las viviendas resultantes cumplan las condiciones exigibles en la normativa aplicable a dicho uso residencial.

Se añade por el art. 2.13 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de esta disposición por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.13 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Disposición adicional decimoquinta. Inclusión del uso residencial destinado a vivienda dotacional pública dentro del sistema de infraestructuras básicas y servicios.

1. Dentro del sistema de equipamientos, como uso pormenorizado incluido en el uso dotacional, se incluye la vivienda dotacional pública, que podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar incluida en edificios destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. No obstante, será requisito necesario para su emplazamiento sobre suelo dotacional el cumplimiento, en el ámbito de referencia, de los estándares de sostenibilidad urbana relativos a zonas verdes del sistema local.

2. La implantación de vivienda dotacional pública sobre suelo dotacional requerirá la aprobación de un plan especial urbanístico que aporte la ordenación precisa y la justificación del cumplimiento del estándar de sostenibilidad relativo a zonas verdes, de la idoneidad del emplazamiento y, en su caso, de las obras necesarias para completar la urbanización, la conexión o ejecución de infraestructuras y servicios requeridos.

Se añade por el art. 2.14 del Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio. Ref. BOE-A-2026-19429#a2

Se deja sin efecto la incorporación de esta disposición por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se añade por el art. 2.14 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Disposición transitoria primera. Planes Territoriales vigentes o en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley.

1. Los Planes Territoriales vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley, en el plazo de cuatro años desde dicha entrada en vigor deberán adaptar o completar sus determinaciones a la misma.

2. Los Planes Territoriales y sus modificaciones en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley podrán adaptarse plenamente a la misma antes de su aprobación. En caso contrario, se les seguirá aplicando la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura tanto en lo referente al procedimiento de aprobación como en cuanto a las normas sustantivas que les sean de aplicación, siempre que su aprobación definitiva se produzca dentro del plazo de dos años desde la vigencia de la misma. En cualquier caso, transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor deberán haberse adaptado a sus disposiciones.

Se modifica el apartado 2 por el art. 1.13 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

Disposición transitoria segunda. Régimen urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley.

1. El régimen urbanístico del suelo establecido en la presente ley se aplicará según la siguiente regla general:

   a) En los municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho será de aplicación el régimen del suelo previsto en el Título III de la Ley.

   b) En los municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes de derecho, se aplicará con carácter general el régimen del suelo previsto en su planeamiento. En particular, serán de aplicación las prescripciones referentes al suelo rústico contenidas en el mismo en cuanto no se opongan al régimen previsto en la sección 2.ª del Capítulo 1 del Título III de la Ley.

2. La aplicación del régimen urbanístico del suelo de esta ley tendrá las siguientes particularidades:

a) Se considerarán equivalentes el suelo urbano consolidado y no consolidado al suelo urbano; el suelo urbanizable y el suelo apto para urbanizar al suelo urbanizable; el suelo no urbanizable al suelo rústico; y el suelo no urbanizable protegido al suelo rústico protegido.

b) En suelo rústico, aquellos usos no prohibidos expresamente por el planeamiento, mediante su identificación nominal concreta o mediante su adscripción a uno de los grupos o subgrupos de usos del artículo 5.5 de la Ley, se considerarán autorizables conforme al régimen previsto en el artículo 67, dependiendo su autorización, en última instancia, de que quede acreditada su compatibilidad con la conservación de las características ambientales, edafológicas o los valores singulares del suelo, mediante el informe del organismo que tenga entre sus funciones la protección de los valores que indujeron la inclusión del suelo en una concreta categoría.

c) Se considerará que el planeamiento no regula las intensidades y condiciones de implantación de un uso, en los términos a que se refiere en el punto 5 del artículo 67, cuando no contemple la intensidad, entendida como la regulación precisa y objetiva que cuantifique el aprovechamiento máximo materializadle para el uso pretendido mediante parámetros absolutos, o relativos a la superficie de suelo vinculada; o la implantación, con parámetros como la regulación de distancias mínimas a linderos de los elementos edificados, construidos o instalados.

d) Las disposiciones previstas en el punto 3 del artículo 65, referentes al riesgo de formación de nuevo tejido urbano, desplazarán a la regulación sobre el riesgo de formación de núcleo de población que figure en el planeamiento.

e) Lo dispuesto en el artículo 66 se entenderá de aplicación en cuanto el planeamiento no lo hubiera regulado de forma diferente.

f) Se considerará como superficie mínima necesaria para otorgar la calificación rústica, la prevista en el planeamiento urbanístico, siempre que no sea inferior al mínimo establecido por el artículo 70.3 de esta ley, o al que en su desarrollo pudiera prever el planeamiento territorial. Los supuestos especiales establecidos en el artículo 70.3 se aplicarán en sus propios términos.

3. Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:

a) Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:

1.º No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.

2.º Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.

3.º No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

b) Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, en las mismas condiciones previstas en el apartado precedente.

c) Mediante su previa modificación, los instrumentos de planeamiento general podrán también delimitar sectores para la regularización o extinción de asentamientos irregulares y para incorporar los asentamientos en suelo rústico previstos y, en su caso, los identificados por los Planes Territoriales.

d) Podrán modificarse también los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, en los términos de la disposición adicional cuarta.

e) El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre planeamiento municipal estructural y detallado, prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.

f) La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma y las de carácter detallado al municipio.

A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de esta ley.

Cuando la modificación afecte a determinaciones de ordenación estructural y detallada simultáneamente, la competencia para la aprobación definitiva será de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En el caso de modificaciones que afecten exclusivamente a determinaciones de ordenación detallada, será preceptivo el informe de la comunidad autónoma al que hace referencia la letra n) del apartado 4, del artículo 49 de esta ley. Si dicho informe es favorable, el acuerdo municipal de aprobación provisional podrá adquirir el carácter de aprobación definitiva, sin perjuicio del sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que corresponda.

g) La aprobación definitiva de la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponderá al municipio.

Se modifica el apartado 3 por el art. 48.2 del Decreto-ley 5/2025, de 18 de septiembre. Ref. BOE-A-2026-618

Se deja sin efecto la modificación del apartado 3 por la no convalidación del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, publicada por Resolución de 20 de junio de 2025. Ref. DOE-e-2025-90154

Se modifica el apartado 3 por el art. 2.15 del Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo de 2025. Ref. BOE-A-2025-13563

Se modifica el apartado 3 por la disposición final 3.4 de la Ley 3/2022, de 17 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5853#df-3

Se modifica por el art. 1.14 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

Disposición transitoria tercera. Proyectos de Interés Regional.

1. En el caso de Proyectos de Interés Regional aprobados definitivamente, cuyas obras de ejecución no hayan finalizado totalmente a la entrada en vigor de la presente ley, se les aplicará, además de las determinaciones previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el régimen acerca de la ejecución de las obras previsto en el artículo 41.2 de la presente ley.

2. En el caso de Proyectos de Interés Regional en tramitación que no cuenten con aprobación inicial a la entrada en vigor de la presente Ley, sólo se podrá continuar con su tramitación si adaptan sus determinaciones a la misma. En todo caso se tramitarán conforme a lo establecido en esta Ley.

3. A los Proyectos de Interés Regional en tramitación, que cuenten con aprobación inicial a la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará íntegramente el régimen previsto para los Proyectos de Interés Regional en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, hasta su total ejecución. Sin embargo, se les aplicará además el régimen acerca de la ejecución de las obras previsto en el artículo 41.2 de la presente ley.

4. A las modificaciones de Proyectos de Interés Regional, aprobados bajo la vigencia de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se les aplicará íntegramente el régimen previsto en aquella.

Disposición transitoria cuarta. Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley.

Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de cuatro años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia.

Cuando la aprobación definitiva se refiera a los planes generales municipales, el acuerdo de aprobación podrá adoptar la fórmula prevista en la letra c) del apartado 3 del artículo 58 de la LOTUS, con las consecuencias, en ese caso, del apartado 4 del mismo artículo.

Se añade el párrafo segundo por el art. 13.8 del Ley 5/2022, de 25 de noviembre. Ref. BOE-A-2022-21019#a1-5

Se modifica por el art. 1.15 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

Disposición transitoria quinta. Instrumentos de gestión y ejecución aprobados antes de la entrada en vigor de la ley.

1. Los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta ley, continuarán tramitándose conforme a la normativa anterior.

2. Las actuaciones urbanizadoras que a la entrada en vigor de esta ley se encuentren en ejecución, podrán seguir ejecutándose conforme a los programas aprobados.

3. En el caso de que hubieran finalizado los plazos previstos y no hubiera concluido la ejecución, podrán continuar ejecutándose sin pérdida de la garantía y sin necesidad de aprobación de prórroga. En este caso basta con que la agrupación de interés urbanístico o la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador comunique al Ayuntamiento su intención de continuar con la ejecución y así lo apruebe el órgano municipal competente, estableciendo nuevo plazo en el acuerdo, que no podrá superar el inicialmente previsto.

4. Los núcleos de base del sistema territorial en los que el planeamiento general haya delimitado unidades de actuación urbanizadora podrán aplicar la modalidad de las actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma del artículo 101 en el momento en el que se inicie la operación de trasformación urbanística.

Disposición transitoria sexta. Calificaciones urbanísticas y calificaciones rústicas.

Los procedimientos de calificación urbanística sobre suelo no urbanizable iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley se regirán por los trámites previstos en la Ley 15/2001 de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y serán resueltos de conformidad con las normas sustantivas previstas en la misma.

Las calificaciones rústicas solicitadas con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por las normas sustantivas y de procedimiento previstas en la misma.

Se modifica por el art. 1.16 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo. Ref. BOE-A-2020-7441#a1

Disposición transitoria séptima. Procedimiento de licencias iniciadas antes de la entrada en vigor de esta ley.

1. Las solicitudes de licencia que se hayan presentado antes de la entrada en vigor de esta ley, se rigen por la normativa aplicable al momento de su presentación.

2. En aquellos supuestos en que la nueva regulación establezca el régimen de comunicación previa, la persona interesada puede, con anterioridad a la resolución municipal que ponga fin al procedimiento, desistir de su solicitud y optar por la aplicación de lo dispuesto en esta ley.

Disposición transitoria octava. Procedimientos sancionadores y de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Los procedimientos sancionadores y los de restablecimiento de la legalidad urbanística, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de su iniciación, salvo cuando la presente ley resulte más favorable a la persona afectada, en cuyo caso, se resolverá conforme a lo establecido en ella.

Disposición transitoria novena. Conservación de urbanizaciones.

Las obras y servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada, a la entrada en vigor de esta ley, a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen sin que les sea de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 88.

Disposición transitoria décima. Informe de Evaluación de Edificios.

Los edificios que cuenten con inspección técnica vigente, realizada conforme a la normativa anterior, no tendrán que adaptarse a los requisitos que se establezcan para el Informe de Evaluación de los Edificios conforme al artículo 167.5 hasta que se tenga que llevar a cabo la siguiente inspección.

Disposición transitoria decimoprimera. Aplicación de los reglamentos urbanísticos.

1. Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirán aplicándose en el territorio de Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley, las siguientes disposiciones:

a) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

b) El Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

c) El Real Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.

d) El Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo, que resultará igualmente aplicable a la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura y los entes públicos a ella pertenecientes.

2. Mientras no se produzca su derogación por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirán aplicándose en el territorio de Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley, el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Disposición transitoria decimosegunda. Aplicación complementaria de la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura.

En relación con los procedimientos para la aprobación de los Planes Territoriales y de los Planes Generales o sus modificaciones, será de aplicación complementaria la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura.

Disposición transitoria decimotercera. Procedimientos de aprobación y modificación de los planes especiales y planes parciales.

Hasta la entrada en vigor del reglamento al que se refiere el apartado 8 del artículo 51 de la presente ley, la tramitación será la siguiente:

a) Aprobación inicial, por el órgano municipal competente.

b) Información pública por periodo no inferior a 45 días, con notificación a los titulares catastrales del suelo y publicación en sede electrónica y Diario Oficial de Extremadura.

c) Evaluación ambiental que resultara procedente.

d) Aprobación definitiva por el órgano municipal competente.

Disposición transitoria decimocuarta. Aprobación de los planes y directrices territoriales.

En un plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley deben aprobarse y publicarse las Directrices de Ordenación Territorial y el Plan Territorial regulados en esta ley.

Disposición transitoria decimoquinta. Procedimiento de tramitación de programas de ejecución.

Hasta la entrada en vigor del reglamento al que se refiere el artículo 113 de la presente ley, la tramitación para los programas de ejecución a desarrollar en régimen de gestión indirecta, será la siguiente:

a) Aprobación inicial, por el órgano municipal competente.

b) Notificación a titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora.

c) Información pública por periodo no inferior a 30 días, mediante publicación en sede electrónica y Diario Oficial de Extremadura.

d) Aprobación definitiva por el órgano municipal competente y remisión para su inscripción en el Registro Único de Urbanismo.

e) Notificación de la adjudicación mediante suscripción del convenio urbanístico.

Disposición derogatoria única. Derogatoria normativa.

Queda derogada la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Se habilita a la Junta de Extremadura para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley en un plazo máximo de un año desde su entrada en vigor y para actualizar la cuantía de las multas en ella previstas.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Esta ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos, que sea de aplicación esta ley, que cooperen a su cumplimiento y a los tribunales y autoridades que corresponda la hagan cumplir

Mérida, 21 de diciembre de 2018.–El Presidente de la Junta de Extremadura, Guillermo Fernández Vara.

Información relacionada

Téngase en cuenta que se habilita a la Junta de Extremadura para actualizar la cuantía de las multas previstas en la presente ley mediante disposición publicada únicamente en el «Diario Oficial de Extremadura», según se establece en la disposición final 1.