

ALEGACIONES A LA LEY DE URBANISMO SOSTENIBLE DE ANDALUCÍA.

CONCEPTOS EN LOS QUE SE BASA LAS ALEGACIONES.

01. Protección del derecho de propiedad privada: limitación de las arbitrariedades a la hora del justificar la función social y el interés general.

Se alega a una serie de artículo que presupone y prejuzga aspectos del desarrollo de las ciudades en base a la corriente dominante de pensamiento y a lo políticamente correcto, pero que no justifica la bondad de esas decisiones para limitar algo tan sagrado como el derecho de propiedad privada.

- Dejar patente que la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo son limitaciones que se hacen al derecho de propiedad privada en base a su función social e interés general, por si a alguien se le ha olvidado (Art. 1).

- Eliminar de entre los principios rectores del desarrollo urbanístico sostenible la obligación de evitar los procesos de gentrificación, ya que desconozco por qué la regeneración de un barrio que surge de manera espontánea y libremente por sus nuevos moradores es malo (Art. 2.2.g).

- Eliminar dentro de los fines de la actividad urbanística la promoción de la igualdad de género, para evitar que gastemos recursos en algo que sabemos no es la herramienta adecuada para tratar estos temas y su fiscalización puede ser origen de arbitrariedades administrativas (Art. 4.2.j).

- Se incluye la posibilidad de implantar uso residencial en suelo rústico sin necesidad de estar vinculado a una explotación agrícola. Este uso se condiciona a la protección del medio rural y al mantenimiento del tamaño de parcela mínimo permitidos en la legislación agraria (Art. 20.1.a).

- Se elimina de los deberes dentro del contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, el deber de conservar *la funcionalidad* de las construcciones o edificios, ya que es asunto del propietario y no afecta a la seguridad, salubridad y ornato (Art. 19.2.a).

- Se permite que en la ordenación detallada se puedan definir más de un uso pormenorizado en cada parcela, permitiendo una mayor flexibilidad al propietario para destinar su propiedad al uso que mejor le convenga dentro los compatibles dentro del área en que se encuentre (Art. 44.c).

- Eliminar de los criterios de ordenación la “viabilidad social” por ser algo tan poco medible y objetivo que va a ser fuente de arbitrariedades administrativas y batallas político-ideológicas (Art. 48).

- Se tienen en cuenta los equipamientos privados a la hora de garantizar la proporcionalidad entre los usos lucrativos y los equipamientos a la hora de diseñar Planes Generales de Ordenación Estructural (art. 63.2. c).

- Se limita el régimen de la situación legal de fuera de ordenación para el supuesto de edificios que el nuevo Plan les asigne menor altura de la que tienen en la actualidad, y que no impidan la ejecución del planeamiento. Considerándose la nueva altura sólo en caso de sustitución o reestructuración del edificio (Disp. Adicional 1ª).

- No se considera infracción muy grave la intervenciones realizadas en edificios o espacios catalogados salvo que estén inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, dada la profusión y casi alegría con la que se están protegiendo bienes inmuebles en los catálogos urbanísticos (Art. 167.4.c. 3º).

Artículos modificados:

Art. 1.

Art. 2.2.g).

Art. 4.2.j).

Art. 19.2.a).

Art. 20.1.a)

Art. 44.c.

Art. 48.c.

Art. 63.2.e).

Art. 167.4.c. 3º

Disp. Adicional Primera.

02. Protección del derecho de propiedad privada: limitación de pagos y cesiones al sector público.

Se alega una serie de artículos para que se aumenten las plusvalías y aprovechamientos que los propietarios del suelo pueden obtener por la actividad urbanística, en vez de poner estos recursos en manos de la Administración. Esta modificación provocaría un mayor dinamismo en la economía y desbloquearía muchas actuaciones urbanísticas (se han tenido en cuenta los límites del TRLSRU). La cesión para dotaciones desaparecería o se disminuiría, quedando estos suelos dotacionales en manos de los propietarios, debiendo la Administración comprarlos o canjearlos por aprovechamiento si los necesita (Art. 23.2.b). En caso de obligar a estas cesiones, estos suelos revertirán al propietario cedente en caso de que en el plazo de 4 años la Administración no haya hecho uso de ellos (Art. 51.1). También se incluyen en este apartado la eliminación de garantías que suponen una carga y pueden ser sustituidas por otros mecanismos por la Administración, como las actuaciones en suelo rústico o las obras provisionales (Art. 36. B Art. 39). Se tiene en cuenta el espacio verde privado (Art. 50.1) Artículos modificados:

- El aprovechamiento atribuido al subsuelo se presupondrá privado y no público (Art.18.6).
- Eliminar de las cesiones gratuitas a la Administración los suelos dotacionales de sistemas locales (Art.23.2.b), y en caso de cesión revertir su titularidad a los cedentes si en el plazo de 4 años no les han dado uso (Art. 51.1). De esta manera además de poner más recursos en manos del sector privado se potenciaría la oferta de servicios dotacionales por el sector privado, que suele ser más eficiente que la pública, obligando a esta a ponerse las pilas.
- Limitar al 5% (mínimo que permite el TRLSRU) las cesiones de suelos lucrativos libres de cargas y ya urbanizados (Art. 23.c, 24.c, 27.b, 29.b), aumentando el aprovechamiento subjetivo al 95% (Art. 24.c, 30.d)
- Se elimina el pago del 10% a la Administración por compensación por el uso y aprovechamiento de las actuaciones que la Ley considera excepcionales en el suelo rústico (Art. 36. c).
- Se elimina la garantía que hay que constituir para cubrir los gastos de demolición tanto en las actuaciones excepcionales en suelo rústico (Art. 36.b) como las obras y usos provisionales (Art. 39).
- Se admite que los espacios verdes urbanos puedan ser privados (Art. 50.1).

Artículos modificados:

Art.18.6.
Art. 23.2.b).
Art. 23.c.
Art. 24. C).
Art. 27.b).
Art. 29.b).
Art. 30. d).
Art. 36.b)
Art. 36. c).
Art. 39.
Art. 50.1.
Art. 51.1

03. Protección al derecho de propiedad privada: eliminación de límites temporales de determinadas autorizaciones.

Se eliminan las limitaciones temporales de la vigencia de las licencias de obras y autorizaciones en suelo rústico mientras no cambien las condiciones urbanísticas con las que fueron concedidas:

- Una vez autorizadas las actuaciones excepcionales en el suelo rústico, el plazo para solicitar licencia de obra será indefinido mientras que no cambien las condiciones normativas bajo las que se obtuvo el acto administrativo (Art. 37.4). Éstas actuaciones podrán prolongarse en el tiempo indefinidamente (Art. 36.b).
- Desaparece la obligación de construir en parcelas y solares en un plazo determinado salvo que así lo determine el instrumento de planeamiento de manera motivada (Art. 120.2).

- Una vez obtenida una licencia urbanística, desaparecen los plazos tanto para comenzar como para terminar los actos amparados en ella, salvo que cambien las condiciones urbanísticas bajo las que fueron concedidas (Art. 132.1, 132.2 y 132.3).

Artículos modificados:

Art. 36.b).
Art. 37.4.
Art. 120.2.
Art. 132.1
Art. 132.2.
Art.132.3.

04. Protección del derecho de propiedad privada: limitaciones a la expropiación.

Considerando la expropiación la herramienta que más atenta contra el derecho de propiedad privada, se limita su utilización en la Ley. Artículos modificados:

- El sistema de actuación por expropiación solo se podrá utilizar cuando sean inviable los sistemas de cooperación y compensación (Art. 110.1). Si se incumplen los plazos para la ejecución del planeamiento previstos por los sistemas de cooperación y expropiación, se podrá solicitar el cambio al sistema de compensación (Art. 89.3).

- Se elimina la expropiación de un inmueble por incumplimiento del deber de conservación, la Administración tienen otros medios para forzar al administrado a hacer algo en contra de su voluntad que no atenten directamente contra la propiedad (Art. 128.4).

(- En el caso de existir plazo para para la (edificación de solares, parcelas) ejecución de obras sobre edificaciones deficientes o inadecuadas, el vencimiento del mismo no habilitará su inclusión en el registro de solares, lo que las sitúa en un régimen de venta forzosa. Con la modificación de este artículo se obliga a la Administración a expropiarlas previamente, lo cual supone destinar recursos económicos siendo necesario para ello una carga que impedirá el uso de esta herramienta de manera frecuente (Art. 122.1).). ELIMINAR Y PUNTO, O SALVO EN EL CASO DE QUE SE PERMITAN LOS PLAZOS.

- Dentro de los supuestos en los que la Ley permite la utilización de la expropiación eliminamos el de la adquisición de bienes para incorporarlos en los patrimonios públicos del suelo (Art.136.1.c), el incumplimiento del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o terminación de viviendas sometidas a algún régimen público de protección (Art 136.1.e.2º), la inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de inmuebles (Art 136.1.e.3º) y el de la colocación del inmueble en ejecución por sustitución (Art. 136.1.g).

- Se elimina además la obligación de cobrar en especie, sólo siendo posible este tipo de cobro si voluntariamente lo acepta el propietario expropiado (Art. 140.3 y 4).

Artículos modificados:

Art. 89.3.
Art. 110.1.
Art. 122.1
Art. 128.4.
Art. 136.1.c).
Art. 136.1.e)2º.
Art. 136.1.e)3º.
Art. 136.1.g).
Art. 140.3 y 4.

05. Iniciativa privada.

- Crítica a la concepción de que las empresas que vayan a promover la transformación de un suelo, sean las que tienen que tener los recursos, cuando no es necesario. Basta con tener los medios para solventar las trabas burocráticas y posteriormente conseguir inversores (EM II).
- Entidades de conservación de la urbanización privadas con exención o bonificación en los impuestos para no pagar doblemente, y potenciar la gestión privada de las ciudades (Art. 123.4, Art. 123.7).
- Limitaciones por sanciones de la actividad privada (Art. 169.1).

Artículos modificados:

Exposición de Motivos II.

Art. 123.4.

Art. 123.7.

Art. 169.1.c).

06. Reducción de reservas para viviendas con algún régimen de protección.

Se propone que la protección que el Estado o las Autonomías proporciona para el acceso a la vivienda para personas sin medios, sea en régimen de alquiler, bien en viviendas protegidas o en viviendas de renta libre, lo que supone una reducción del parque de viviendas protegidas. Las personas que reciban ayudas para el alquiler es posible que a lo largo de su vida dejen de necesitar estas ayudas, dejando libre esos recursos. Las personas que han adquirido viviendas protegidas en régimen de venta, y mejoran su situación económica, rompen el principio de igualdad de oportunidades frente a quién nunca tuvo esa necesidad pero en la actualidad tiene los mismos ingresos que el caso anterior, teniendo que disponer de sus rentas más que quien obtuvo una vivienda de protección. Artículos modificados:

- Eliminar dentro de los objetos de la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo mediante el fomento de la construcción de viviendas protegidas (Art. 4.2.e).
- Convertir el mínimo del TRLSRU (30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 % en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización art. 20.1.b TRLSRU) en el máximo de la LUSA (Art. 42.c).
- Eliminar el deber de compensar el déficit de vivienda protegida en los criterios de ordenación del suelo urbano (Art.52.b).
- Eliminación de los supuestos expropiatorios el incumplimiento del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o terminación de viviendas sometidas a algún régimen público de protección (Art 136.1.e.2º).
- Eliminar la finalidad de los Patrimonios Públicos de Suelo el garantizar una oferta suficiente de suelo con destino a la ejecución de viviendas protegidas (Art. 145.1.c)
- Dentro de los instrumentos de intervención del mercado del suelo eliminar la posibilidad de crear Reservas de Terrenos para viviendas con algún tipo de protección pública que tienen algunos instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación urbanística (Art. 148.2).

Artículos modificados:

Art. 4.2.e)

Art. 42. C.

Art. 53.2.b).
Art. 145.1.d.
Art. 136.1.e) 2º.
Art. 148.2.

07. Intervención en el mercado del suelo y en la actividad empresarial.

Es difícil hablar de limitar la intervención en el mercado en el sector inmobiliario cuando estamos analizando una ley de urbanismo, pero se pretende poner algunos límites a tal intervención en el mercado del suelo que puede provocar distorsiones no justificadas a la iniciativa privada, ralentizando el desarrollo económico de un área. Artículos modificados:

- Eliminación de la posibilidad de intervención en el mercado del suelo y la vivienda como una de las potestades que tienen las Administraciones Públicas (Art. 3.2.d)
- Eliminar entre los fines de la actividad urbanística evitar la especulación urbanística, ya que especular es una forma lícita de hacer negocio reconocida en otros ámbitos económicos. Y además es la Administración quién con su capacidad de clasificar y calificar suelo la única responsable del bloqueo del suelo como materia prima de la ejecución urbanística (Art.4.1.e).
- Eliminar dentro de los objetos de la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo (Art. 4.2.e).
- Eliminar la finalidad de los Patrimonios Públicos de Suelo el conseguir una intervención pública en el mercado del suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de precios (Art. 145.1.c).
- Eliminar el derecho de tanteo y retracto como herramienta para intervenir en el mercado inmobiliario (Art. 150.1).

Artículos modificados:

Art. 3.2.d).
Art. 4.1. e).
Art. 4.2.e)
Art. 145.1. c)
Art. 150.1.

08. Mayores competencias municipales.

Aumentando las competencias municipales se pretende que cada municipio tienda a crear su propio modelo de ciudad, de manera que de entren en competencia los distintos municipios por tener el mejor modelo y atraer así habitantes e inversiones, de manera que haya un incentivo a tener un buen planeamiento y normativas urbanísticas. También se pretende evitar la doble fiscalización de los instrumentos del planeamiento, eliminando los informes de la Junta de Andalucía, en los casos que se consideran innecesarios. Bastaría con comunicárselo en los períodos de exposición pública y punto. También se propone que los Planes Municipales de Ordenación Urbana sea quien se encargue de delimitar las categorías de los suelos al no considerar estas como ordenación estructural (Art. 42.a) y no los Planes Generales de Ordenación Estructural. Artículos modificados:

- Eliminación de las competencias que tiene la Consejería competente para autorizar o informar la implantación de actuaciones excepcionales en suelo rústico (Art.37.3, Art. 37.5.d y 37.5.e).
- Se propone que los Planes Municipales de Ordenación Urbana sea quien se encargue de delimitar las categorías de los suelos al no considerar estas como ordenación estructural (Art. 42.a).
- Se recela de la figura de las Normas Directoras, eliminando sus directrices vinculantes para que no interfieran en las competencias municipales. (Art. 74.1).

- Se propone eliminar el informe preceptivo de los Planes Municipales de Ordenación Urbana, los Planes de desarrollo y las innovaciones de ambos (Art.75.2.c).

Artículos modificados:

- Art. 37.3.
- Art. 37.5.d).
- Art. 37.5.e).
- Art. 42.a).
- Art. 74.1.
- Art. 75.2.c)

09. Seguridad jurídica.

En base a la seguridad jurídica se reducen muchos de los plazos propuestos en la Ley, que son fruto de la incapacidad e incompetencia de la Administración de hacer su trabajo en un tiempo reducido, trasladando el problema al administrado que ve limitada su capacidad de actuación por los plazos excesivos impuestos. También se incluye dentro del derecho de consulta junto con la Cédula Urbanística, la posibilidad de consulta de viabilidad urbanística sobre aspectos o proyectos determinados. Se elimina el cálculo de sanciones en base al valor de venta y no en base al valor de la ejecución material de las obras (Art. 172.1). Se cambia el sentido del silencio para los actos presuntos de negativo a positivo que regula esta Ley (Art. 37.f). En el caso de suspensión de actos en ejecución manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, se insta a que en el mismo acto de suspensión se inicie la revisión de oficio de la licencia que dio amparo a esos actos (Art. 129.7). Se recela de la figura de las Normas Directoras, eliminando sus directrices vinculantes (Art. 74.1). Artículos modificados:

- Se incluye dentro del derecho de consulta junto con la Cédula Urbanística, la posibilidad de consulta de viabilidad urbanística sobre aspectos o proyectos determinados (Art. 9.1.1).
- El silencio en caso de no respuesta para la autorización de para implantar actuaciones en suelo rústico es estimatorio, y el plazo se reduce a 3 meses (Art. 35.5.f).
- En el caso de suspensión de actos en ejecución manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, se insta a que en el mismo acto de suspensión se inicie la revisión de oficio de la licencia que dio amparo a esos actos (Art. 129.7).
- La declaración de utilidad pública en el establecimiento de reserva de terrenos se limita a 4 años, frente a 5, y se elimina la posibilidad de prórroga de otros 2 (Art. 148.5 a).
- El plazo de prescripción para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado se limita a 4 años, como fue inicialmente, hubo una modificación en la LOUA que lo pasó a 6 y ahora pretenden pasarlo a 8 años, un dislate (Art. 156.4).
- Limitación del plazo de notificación de la resolución de un expediente sancionador pasa de un año a seis meses (Art. 162.2).
- El plazo de prescripción de las infracciones graves prescriben a los 2 años y las leves a los 6 meses, la mitad que proponía la Ley (Art. 166.1).
- El valor de las sanciones se calculará en función del valor de la obra ejecutada y no en función del valor de venta, introduciendo menos discrecionalidad y arbitrariedad a la hora de imponer estas sanciones (Art. 172.1).

Artículos modificados:

Art. 9.1.1.
Art. 37.5.f).
Art. 129.7.
Art. 148.5.a)
Art. 156.4
Art. 162.2.
Art. 166.1.
Art. 172.1

10. Autorización de ocupación o utilización mediante declaración responsable.

Basados en la Directiva Europea, y tal y como han hecho ya algunas comunidades autónomas, se pretende sustituir la licencia previa de ocupación y utilización por una declaración responsable.
Artículos modificados:

Art. 129.4.
Art. 133.2.
Art. 134.1.a).

ARTICULADO MODIFICADO DE MANERA CORRELATIVA.

Nota: En este listado se pone primero el artículo original, marcado en rojo lo que se va a modificar, y a continuación el artículo modificado.

EM II.

*En cuanto a la gestión urbanística, en el marco de la seguridad jurídica buscada, esta Ley defiende con firmeza la dimensión social del urbanismo, superando la visión que de la iniciativa privada en el planeamiento y la gestión urbanística se concebía hasta ahora. No podemos obviar la experiencia pasada y la crisis financiera mundial que desde 2007 hemos sufrido, y que en determinados ámbitos se relaciona con el sector inmobiliario. Con la regulación anterior, una iniciativa privada en el ámbito urbanístico se podía llevar a cabo sin un **proyecto empresarial** que contara desde el primer momento con los recursos financieros necesarios para su implantación. Una voluntad de desarrollo urbanístico de un suelo determinado no tenía por qué tener el respaldo de un proyecto empresarial viable financieramente, porque no se exigía la disposición de los recursos. La nueva norma concibe la iniciativa privada en el marco de la libertad de empresa recogida en la Constitución, si bien la tutela pública de la actividad exige que esa iniciativa sea posible desde el punto de vista de la viabilidad técnica y financiera. Con esta visión se pretende asegurar a la sociedad el éxito de la actividad pública desde un primer momento, huyendo de operaciones meramente especulativas. Es decir, la iniciativa privada en el ámbito urbanístico exige en primer lugar la **solvencia económica y financiera del que la impulsa y, en segundo lugar, contar con la disponibilidad los recursos necesarios para llevarla a efecto.***

Crítica: Los proyectos empresariales para desarrollar urbanísticamente suelos, no son siempre desarrollados por empresas que cuentan con los recursos económicos para ello, sino que se encargan de despejar el horizonte administrativo para que después sea otro tipo de empresa la que lo desarrolle. Limitar el mercado a solo a empresas con recursos suficientes para desarrollar los suelos es limitar la libertad de acción y de empresa.

Artículo 1. Objeto de la Ley. La presente Ley tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía, incluidos el vuelo y el subsuelo, para su aprovechamiento racional y sostenible, de acuerdo con su función social y conforme al interés general.

*Artículo 1. Objeto de la Ley. La presente Ley tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía, incluidos el vuelo y el subsuelo, para su aprovechamiento racional y sostenible, de acuerdo con su función social y conforme al interés general, **compatibles con el derecho de propiedad privada.***

*Art.2.2.g) El impulso del análisis de la organización social en el espacio urbano para potenciar una valoración equitativa, en términos económicos, de las distintas áreas de la ciudad y generar un tejido socio-espacial diverso, evitando la segregación socio-económica **y los procesos de gentrificación** y fomentando la regeneración urbana integrada de iniciativa pública.*

*Art.2.2.g) El impulso del análisis de la organización social en el espacio urbano para potenciar una valoración equitativa, en términos económicos, de las distintas áreas de la ciudad y generar un tejido socio-espacial diverso, evitando la segregación socio-económica y fomentando la regeneración urbana integrada de iniciativa pública **y privada.***

*Art.3.2.d) **Regulación e intervención en el mercado del suelo y de la vivienda**, incluyendo la gestión de los patrimonios públicos de suelo, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y la promoción de vivienda protegida.*

Art.3.2.d) *Gestión de los patrimonios públicos de suelo, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y la promoción de vivienda protegida.*

Art.4.1. e) *Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, **evitando la especulación del suelo.***

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

Art.4.2. e) *La formalización de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas protegidas.*

Art.4.2. e) *ELIMINAR.*

Art 4.2. j) *La promoción de la **igualdad de género** y accesibilidad universal en el uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos públicos.*

Art. 4.2.j) *La promoción de la y accesibilidad universal en el uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos públicos.*

Art. 9.1 *El derecho de consulta. 1. La ciudadanía, las uniones, grupos y entidades representativas de sus intereses, con o sin personalidad jurídica, así como cualquier persona, física o jurídica, tienen derecho a ser informados por el municipio sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado, mediante la emisión de una cédula urbanística.*

El plazo máximo para contestar será de un mes, sin que del transcurso de este plazo sin contestación expresa pueda deducirse derecho o efecto favorable alguno. Todo ello sin perjuicio del derecho de indemnización que pudiera deducirse por los gastos necesarios que resulten inútiles en los que se haya incurrido durante el plazo que medie entre dicho mes y el momento efectivo de la contestación, de conformidad con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Art. 9.1 *El derecho de consulta. 1. La ciudadanía, las uniones, grupos y entidades representativas de sus intereses, con o sin personalidad jurídica, así como cualquier persona, física o jurídica, tienen derecho a ser informados por el municipio sobre el régimen urbanístico. aplicable y demás circunstancias urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado, mediante la emisión de una cédula urbanística, **o mediante consulta urbanística sobre la viabilidad de una determinada propuesta.***

El plazo máximo para contestar será de un mes, sin que del transcurso de este plazo sin contestación expresa pueda deducirse derecho o efecto favorable alguno. Todo ello sin perjuicio del derecho de indemnización que pudiera deducirse por los gastos necesarios que resulten inútiles en los que se haya incurrido durante el plazo que medie entre dicho mes y el momento efectivo de la contestación, de conformidad con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Art. 18.6. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General de Ordenación Estructural, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento subjetivo atribuido al mismo por el citado instrumento de planeamiento. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, **este se presumirá público.**

Art. 18.6. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General de Ordenación Estructural, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento subjetivo atribuido al mismo por el citado instrumento de planeamiento. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, **este se presumirá privado**

Art. 19.2. a) Destinar los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, **funcionalidad** y ornato.

Art. 19.2. a) Destinar los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad y ornato.

Art. 20.1. a) La utilización, disfrute y disposición de los terrenos, que en esta clase de suelo incluye los actos precisos para el normal desarrollo de los usos propios a los que efectivamente se destinen, mediante el empleo de medios técnicos ordinarios que no supongan la transformación de su naturaleza y que no se encuentren prohibidos por la planificación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación aplicable por razón de la materia.

Son propios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

Art. 20.1. a) La utilización, disfrute y disposición de los terrenos, que en esta clase de suelo incluye los actos precisos para el normal desarrollo de los usos propios a los que efectivamente se destinen, mediante el empleo de medios técnicos ordinarios que no supongan la transformación de su naturaleza y que no se encuentren prohibidos por la planificación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación aplicable por razón de la materia.

Son propios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales. **Se admitirá el uso residencial siempre que no altere las condiciones de parcelación existentes o cumpla con las parcelas mínimas de uso agrícola habituales en el entorno (O SIMILAR).**

Art. 23.2. b) Ceder gratuitamente y libre de cargas a la Administración actuante los terrenos, ya urbanizados y dispuestos para su utilización o edificación, según el caso, destinados por la ordenación urbanística a **dotaciones**, viales, aparcamientos públicos y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos, que comprenden tanto las destinadas al servicio del ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

Art. 23.2. b) *Ceder gratuitamente y libre de cargas a la Administración actuante los terrenos, ya urbanizados y dispuestos para su utilización o edificación, según el caso, destinados por la ordenación urbanística a viales, aparcamientos públicos y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos, que comprenden tanto las destinadas al servicio del ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.*

Art.23.c) *Ceder gratuitamente y libre de cargas a la Administración actuante los terrenos ya urbanizados, en los que se localice el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento. Está cesión se destinará al patrimonio público de suelo y, cuando se justifique en el instrumento de planeamiento, podrá sustituirse por su equivalente en metálico mediante resolución motivada de la Administración actuante.*

Quando una actuación pública conlleve el realojo y retorno de la población existente, la edificabilidad de las viviendas vinculadas al retorno de la población se excluirá del aprovechamiento urbanístico al que haya que referir la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

Art.23.c) *Ceder gratuitamente y libre de cargas a la Administración actuante los terrenos ya urbanizados, en los que se localice el cinco por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento. Está cesión se destinará al patrimonio público de suelo y, cuando se justifique en el instrumento de planeamiento, podrá sustituirse por su equivalente en metálico mediante resolución motivada de la Administración actuante.*

Quando una actuación pública conlleve el realojo y retorno de la población existente, la edificabilidad de las viviendas vinculadas al retorno de la población se excluirá del aprovechamiento urbanístico al que haya que referir la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

Art. 24.c) *El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 23, así como a ejercitar los derechos determinados en el mismo.*

Art. 24.c) *El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa y cinco por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 23, así como a ejercitar los derechos determinados en el mismo.*

Art. 27.b) *El porcentaje de cesión a la Administración no podrá ser inferior al 5% ni superior al 20% del incremento del aprovechamiento objetivo. Este porcentaje se modulará justificadamente en el instrumento de planeamiento para cada actuación en función de las cargas que esta deba soportar.*

Art. 27.b) *El porcentaje de cesión a la Administración sera del 5% del incremento del aprovechamiento objetivo.*

Art. 29. b) *El porcentaje de cesión a la Administración no podrá ser inferior al 5% ni superior al 20% del aprovechamiento medio del área de reparto.*

Art. 29. b) *El porcentaje de cesión a la Administración sera del 5% del aprovechamiento medio del área de reparto.*

Art. 30. d) *En los casos de suelos urbanos pendientes de consolidar, el derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante por la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 29, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 29 de esta Ley.*

Art. 30. d) *En los casos de suelos urbanos pendientes de consolidar, el derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante por la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa y cinco por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 29, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 29 de esta Ley.*

Art. 36. b) *Tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización, transcurrido el cual se procederá a la restitución de los terrenos y de su entorno inmediato. Los promotores de la actuación constituirán una garantía equivalente diez por ciento del importe total de la inversión, para cubrir, en su caso, los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes de las labores de restitución.*

Art. 36. b) *Tendrán una duración ilimitada. Tras su finalización los promotores de la actuación procederán a la restitución de los terrenos y de su entorno inmediato.*

Art. 36. c) *Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo rústico permitido para estas actuaciones se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de suelo. Estarán obligados al pago de la prestación los promotores de las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística con una cuantía de hasta un diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá modularse mediante ordenanza municipal según el tipo de actuación y las condiciones de implantación.*

Art. 36. c) **ELIMINAR.**

Art. 37. 3. *Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la autorización para implantar actuaciones excepcionales en suelo rústico cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:*

a) *Tener la actuación, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia sobre intereses territoriales de carácter supramunicipal.*

b) *Localizarse sobre terrenos con la categoría de especial protección.*

c) *Implantarse en terrenos de un municipio sin instrumento de planeamiento general o que, aun disponiendo de él, no cuente con una regulación propia para el suelo rústico*

Art. 37. 3. **ELIMINAR.**

Art. 37. 4. El plazo de vigencia de la autorización *será de un año*, dentro del cual deberá solicitarse la correspondiente licencia urbanística municipal, transcurrido el cual sin haberla solicitado, se declarará la caducidad de la autorización, previa audiencia al interesado.

Art. 37. 4. El plazo de vigencia de la autorización *será indefinido mientras no cambie la normativa de aplicación bajo la que fue concedida. Tiempo durante el cual deberá solicitarse la correspondiente licencia urbanística municipal.*

Art. 37.5. d) *Cuando la autorización sea competencia municipal, esta será acordada por el Pleno del Ayuntamiento teniendo en cuenta los criterios de legalidad y oportunidad establecidos en los artículos 34 y 36, previa solicitud de informe a la Consejería competente en materia de urbanismo, que se pronunciará sobre el cumplimiento de las condiciones derivadas del régimen del suelo correspondiente y sobre la compatibilidad del uso con la planificación territorial y urbanística. El informe se solicitará durante el periodo de información pública del procedimiento y se emitirá en el plazo de treinta días.*

Art. 37.5. d) *La autorización será acordada por el Pleno del Ayuntamiento teniendo en cuenta los criterios de legalidad y oportunidad establecidos en los artículos 34 y 36.*

Art. 37. e) *Cuando la competencia para la autorización corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo, el Ayuntamiento, una vez concluida su tramitación, dará traslado del expediente a dicha Consejería previa valoración por el Ayuntamiento de los criterios de legalidad y oportunidad establecidos en los artículos 34 y 36.*

Art. 37. E) **ELIMINAR.**

Art. 37. f) *La resolución que ponga fin al procedimiento de autorización para implantar actuaciones excepcionales en suelo rústico se notificará al interesado y publicará en el boletín oficial correspondiente. Para el caso de que la autorización sea competencia municipal se dará cuenta de ella a la Consejería competente en materia de urbanismo. Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación expresa, se entenderá **denegada** la autorización solicitada.*

Art. 37. f) *La resolución que ponga fin al procedimiento de autorización para implantar actuaciones excepcionales en suelo rústico se notificará al interesado y publicará en el boletín oficial correspondiente. Para el caso de que la autorización sea competencia municipal se dará cuenta de ella a la Consejería competente en materia de urbanismo. Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación expresa, se entenderá **estimada** la autorización solicitada.*

Art. 39. Artículo 39. Usos y obras provisionales. *En los suelos urbanizables y urbanos pendiente de consolidar, en los que no se haya iniciado el procedimiento de ejecución urbanística correspondiente, podrán autorizarse usos, construcciones, obras e instalaciones de carácter provisional, realizados con materiales fácilmente desmontables*

*Estos usos, construcciones, obras e instalaciones no podrán estar prohibidos por la legislación sectorial o por el planeamiento urbanístico, ni podrán dificultar la ejecución de este, debiendo cesar y desmantelarse cuando así lo acuerde la Administración competente sin derecho a indemnización alguna. Serán autorizados mediante licencia, **quedando condicionada su eficacia a la prestación de***

garantía por importe del coste de desmantelamiento. Además, cuando los actos autorizados accedan al Registro de la Propiedad, se hará constar el carácter precario de los mismos.

Art. 39. Artículo 39. Usos y obras provisionales. En los suelos urbanizables y urbanos pendiente de consolidar, en los que no se haya iniciado el procedimiento de ejecución urbanística correspondiente, podrán autorizarse usos, construcciones, obras e instalaciones de carácter provisional, realizados con materiales fácilmente desmontables

Estos usos, construcciones, obras e instalaciones no podrán estar prohibidos por la legislación sectorial o por el planeamiento urbanístico, ni podrán dificultar la ejecución de este, debiendo cesar y desmantelarse cuando así lo acuerde la Administración competente sin derecho a indemnización alguna. Serán autorizados mediante licencia, *quedando condicionada su eficacia al compromiso formal de asumir el coste de desmantelamiento.* Además, cuando los actos autorizados accedan al Registro de la Propiedad, se hará constar el carácter precario de los mismos.

Art. 42. a) Las clases *y categorías* de suelo.

Art. 42. a) Las clases de suelo.

Art. 42. c) En las zonas de suelo urbano y urbanizable, el porcentaje de la edificabilidad residencial que ha de reservarse en las actuaciones previstas en el artículo 31.1.a y 32 para cubrir, al menos, las necesidades de vivienda protegida establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, garantizando una distribución equilibrada de la misma.

Este porcentaje no podrá ser *inferior* al establecido por la legislación básica estatal, pudiendo ser modulado reglamentariamente en función de la caracterización de los municipios contemplada en la planificación territorial o para determinadas actuaciones de transformación urbanística.

Art. 42. c) En las zonas de suelo urbano y urbanizable, el porcentaje de la edificabilidad residencial que ha de reservarse en las actuaciones previstas en el artículo 31.1.a y 32, *no pudiendo ser superior al establecido por la legislación básica estatal.*

Art. 44. c) La definición de las parcelas lucrativas con asignación *del uso pormenorizado*; edificabilidad y número de viviendas máximo; condiciones de edificación y parcela; número mínimo de aparcamientos privados complementarios de los públicos; y, en su caso, la edificabilidad y número de viviendas protegidas.

Art. 44. c) La definición de las parcelas lucrativas con asignación *del uso o usos pormenorizados*; edificabilidad y número de viviendas máximo; condiciones de edificación y parcela; número mínimo de aparcamientos privados complementarios de los públicos; y, en su caso, la edificabilidad y número de viviendas protegidas.

Art. 48. c) *Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general, cumpliendo con la función social del suelo y estableciendo las dotaciones, infraestructuras y demás reservas necesarias.*

Art. 48. c) **ELIMINAR.**

Art. 50.1. Se define como espacio verde urbano la parte del **espacio público urbano**, tanto de sistemas generales como de sistemas locales, que está dotada de vegetación y presenta una superficie permeable.

Art. 50.1. Se define como espacio verde urbano la parte del **espacio público y privado urbano**, tanto de sistemas generales como de sistemas locales, que está dotada de vegetación y presenta una superficie permeable.

Art. 51. 1. El sistema de equipamientos, generales y locales, estará formado por las parcelas y edificaciones destinadas a cubrir las demandas de usos colectivos y servicios públicos, que tengan la condición de dominio público o alcancen dicha condición en ejecución de los instrumentos de planeamiento, sin perjuicio de los equipamientos privados que dichos instrumentos contemplen como complemento de los públicos.

Art. 51. 1. El sistema de equipamientos, generales y locales, estará formado por las parcelas y edificaciones destinadas a cubrir las demandas de usos colectivos y servicios públicos, que tengan la condición de dominio público o alcancen dicha condición en ejecución de los instrumentos de planeamiento, sin perjuicio de los equipamientos privados que dichos instrumentos contemplen como complemento de los públicos. **Los suelos destinados a equipamientos locales cedidos a la Administración Pública en ejecución del planeamiento, revertirán a sus originales propietarios si no se ha comenzado su ejecución en el plazo de 4 años.**

Art. 53.2. b) Deberán compensar el déficit dotacional, especialmente el de zonas verdes **y de vivienda protegida**, en aquellas zonas de suelo urbano en la que se detecten estas carencias.

Art. 53.2. b) Deberán compensar el déficit dotacional, especialmente el de zonas verdes en aquellas zonas de suelo urbano en la que se detecten estas carencias.

Art. 63.2.c) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y los **equipamientos públicos**, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

Art. 63.2.c) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y los **equipamientos**, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

Art. 63.2. e) **Evitar los procesos de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.**

Art. 63.2. e) **ELIMINAR.**

Art. 74. 1. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística tienen por objeto contribuir a la correcta integración de la ordenación urbanística en el marco de la presente Ley y su desarrollo reglamentario, pudiendo contener recomendaciones de carácter indicativo y orientativo, **directrices vinculantes** para la acción municipal en materia de urbanismo o, excepcionalmente, normas sustantivas de ordenación de aplicación y eficacia directas para los municipios que no cuenten con instrumento de planeamiento urbanístico municipal alguno, o que contando con él no se encuentre adaptado a las disposiciones de esta Ley o a los planes de ordenación del territorio aprobados.

Art. 74. 1. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística tienen por objeto contribuir a la correcta integración de la ordenación urbanística en el marco de la presente Ley y su desarrollo reglamentario, pudiendo contener recomendaciones de carácter indicativo y orientativo, para la acción municipal en materia de urbanismo o, excepcionalmente, normas sustantivas de ordenación de aplicación y eficacia directas para los municipios que no cuenten con instrumento de planeamiento urbanístico municipal alguno, o que contando con él no se encuentre adaptado a las disposiciones de esta Ley o a los planes de ordenación del territorio aprobados.

Art. 75.2. c) **Informar preceptivamente**, con carácter previo a su aprobación definitiva, los Planes Municipales de Ordenación Urbana y sus innovaciones y, tras la aprobación inicial, los Planes de desarrollo y sus innovaciones cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal.

Art. 75.2. c) **ELIMINAR.**

Art. 89. 3. Se incluye en la actividad administrativa de ejecución del planeamiento urbanístico la determinación de los plazos máximos para la ejecución de los ámbitos sujetos a actuaciones de ejecución urbanística, sin perjuicio de que estos puedan contenerse en el instrumento de planeamiento urbanístico. Salvo disposición expresa en contrario del instrumento de planeamiento urbanístico, los plazos para la ejecución que este estableciera podrán ser modificados o reprogramados por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

Art. 89. 3. Se incluye en la actividad administrativa de ejecución del planeamiento urbanístico la determinación de los plazos máximos para la ejecución de los ámbitos sujetos a actuaciones de ejecución urbanística, sin perjuicio de que estos puedan contenerse en el instrumento de planeamiento urbanístico, los plazos para la ejecución que este estableciera podrán ser modificados o reprogramados por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. **En el caso de incumplimiento de los plazos de ejecución de planeamiento previstos por los sistemas de expropiación o cooperación, se podrá solicitar el cambio al sistema de compensación.**

Art. 110. 1. En el sistema de actuación por expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la Ley.

Art. 110. 1. En el sistema de actuación por expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la Ley. **Este sistema de actuación solo se utilizará cuando sea inviable los sistemas de cooperación y compensación.**

Art.120. 2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente o, en su defecto, el Ayuntamiento por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución.

Art.120. 2. **En el caso de estar justificado el establecimiento de un plazo**, las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que **potestativamente** fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente o, en su defecto, el Ayuntamiento por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución.

Art.122. 1. *La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.*

Art.122. 1. *En caso de existir plazo, la no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, **habilita a la Administración para su expropiación, y posterior inclusión** de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.*

Art. 123.4. *Excepcionalmente, la conservación de las obras de urbanización puede corresponder a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en este artículo para el Ayuntamiento, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:*

- a) *Cuando haya sido asumida voluntaria y motivadamente por los propietarios por cualquier procedimiento.*
- b) *Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone de forma motivada.*

Art. 123.4. *Excepcionalmente, la conservación de las obras de urbanización puede corresponder a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en este artículo para el Ayuntamiento, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:*

- a) *Cuando haya sido asumida voluntaria y motivadamente por los propietarios por cualquier procedimiento.*
- b) *Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone de forma motivada.*

En estos casos será posible articular bonificaciones fiscales en el IBI de los inmuebles incluidos en el ámbito.

Art. 123. 7. *Las entidades urbanísticas de conservación son **entes de derecho público**, de adscripción obligatoria y personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines urbanísticos. Así mismo, están sujetas a la tutela del Ayuntamiento y pueden solicitar y obtener de este la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.*

Art. 123. 7. *Las entidades urbanísticas de conservación son **entes de derecho público o privado**, de adscripción obligatoria y personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines urbanísticos. Así mismo, están sujetas a la tutela del Ayuntamiento y pueden solicitar y obtener de este la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.*

Art. 128.4. c) ***Expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina. Reglamentariamente se regulará el referido concurso.***

Art. 128.4. c) **ELIMINAR.**

Art. 129. 4. No será exigible licencia de obra previa, que podrá ser sustituida por la presentación de una declaración responsable o bien por una comunicación previa, para la realización de las obras que no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, en los términos expuestos por la legislación estatal de suelo. *En todo caso, será necesaria la posterior licencia de ocupación o utilización para verificar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación, salvo que se trate de obras de mero acondicionamiento de locales, sin cambio de uso, para las que la licencia de utilización puede sustituirse por declaración responsable o de los supuestos en los que no sea exigible licencia de obra previa por no requerir redacción de proyecto.* En estos casos la licencia previa de ocupación o utilización podrá ser sustituida por declaración responsable o comunicación previa. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, *la licencia* de ocupación o utilización tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

La *licencia de ocupación* se exigirá cuando el uso previsto sea el residencial, y la *licencia de utilización* en los demás supuestos.

Art. 129. 4. *No será exigible licencia previa para la ocupación y utilización de los edificios, que podrá ser sustituida por la presentación de una declaración responsable. Tampoco* será exigible licencia de obra previa, que podrá ser sustituida por la presentación de una declaración responsable o bien por una comunicación previa, para la realización de las obras que no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, en los términos expuestos por la legislación estatal de suelo. *En todo caso, será necesaria presentar la posterior declaración responsable o comunicación previa de la licencia* de ocupación o utilización para verificar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, *la declaración responsable* de ocupación o utilización tendrá por objeto, además, *constatar* la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

La *declaración responsable para ocupación* se exigirá cuando el uso previsto sea el residencial, y la *declaración responsable para utilización* en los demás supuestos.

Art. 129.7. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o asimiladas, o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 156.4. Mientras las obras estén en curso de ejecución, el Ayuntamiento, de oficio o a petición de cualquier persona, dispondrá la suspensión de los efectos del acto administrativo legitimador y la adopción de las demás medidas que procedan. *Si las obras* estuvieren terminadas, se procederá a su revisión de oficio por los trámites previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. Anulada la licencia u orden de ejecución, o aquel acto o acuerdo que ampare el derecho a construir, edificar o urbanizar, el Ayuntamiento procederá a restablecer el orden jurídico vulnerado, ordenando la inmediata reposición de la realidad física alterada al amparo del título anulado, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a la legislación de régimen jurídico y procedimiento administrativo común y de la iniciación, en su caso, del correspondiente procedimiento sancionador. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local, la Consejería con competencia en materia de urbanismo podrá instar de las Corporaciones Locales la declaración de nulidad de los actos a los se refiere este apartado, así como impugnar la desestimación expresa o presunta de las solicitudes que hubiere instado, de acuerdo con los trámites previstos por la legislación de procedimiento administrativo común y de la jurisdicción contenciosoadministrativa.

Art. 129.7. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o asimiladas, o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 156.5. Mientras las obras estén en curso de ejecución, el Ayuntamiento, de oficio o a petición de cualquier persona, dispondrá la suspensión de los efectos del acto administrativo legitimador y la adopción de las demás medidas que procedan. *En el mismo acto en el que se disponga la suspensión se instará al inicio del expediente para la revisión de oficio del acto administrativo que legitimó la actuación. En el caso de que las obras estuvieren terminadas, se procederá a su revisión de oficio por los trámites previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. Anulada la licencia u orden de ejecución, o aquel acto o acuerdo que ampare el derecho a construir, edificar o urbanizar, el Ayuntamiento procederá a restablecer el orden jurídico vulnerado, ordenando la inmediata reposición de la realidad física alterada al amparo del título anulado, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a la legislación de régimen jurídico y procedimiento administrativo común y de la iniciación, en su caso, del correspondiente procedimiento sancionador. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local, la Consejería con competencia en materia de urbanismo podrá instar de las Corporaciones Locales la declaración de nulidad de los actos a los se refiere este apartado, así como impugnar la desestimación expresa o presunta de las solicitudes que hubiere instado, de acuerdo con los trámites previstos por la legislación de procedimiento administrativo común y de la jurisdicción contenciosoadministrativa.*

Art.132. 1. Las licencias se otorgarán por un *plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas. El día inicial del cómputo será el siguiente a notificación del otorgamiento de la licencia, o en su caso a la presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento.*

Art.132. 1. Las licencias se otorgarán por *plazo indefinido mientras no cambien la normativa urbanística u otra que afecte a las condiciones de la misma.*

Art. 132. 2. *Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.*

Art. 132. 2. *ELIMINAR.*

Art. 132. 3. *El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos del artículo 122 , o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.*

Art. 132. 3. *ELIMINAR.*

Art. 133. 2 .Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos *la licencia* de ocupación o primera utilización.

Art. 133. 2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos *la declaración responsable* de ocupación o primera utilización.

Art. 134.1. a) La aportación de la preceptiva *licencia urbanística* de ocupación o utilización.

Art. 134.1. a) La aportación de la preceptiva *declaración responsable* de ocupación o utilización.

Art.136.1. c) *La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación.*

Art.136.1. c) *ELIMINAR.*

Art. 136.1. e) *Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:*

1º. Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.

2º. Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que hayan sido reservadas en el correspondiente ámbito.

3º. Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles

Art.136.1. e) *ELIMINAR.*

Art. 136.1. g) *La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.*

Art.136.1. g) *ELIMINAR.*

Art. 140. 3. *No obstante lo establecido en el apartado anterior, en las expropiaciones realizadas en actuaciones aisladas en suelo urbano, no será preciso el consentimiento del expropiado para abonar el justiprecio en especie, siempre que el bien que se entregue como justiprecio se localice dentro del propio ámbito de actuación y se abone dentro del plazo establecido para la terminación de las obras correspondientes.*

4. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecido como justiprecio no impedirá el pago en especie, si bien el expropiado podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije, con carácter definitivo, el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha Comisión se abonará siempre en metálico.

Art. 140 3 y 4. *ELIMINAR.*

Art. 145.1. c) *Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.*

d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.

Art. 145.1. c y d). **ELIMINAR.**

Art. 148.2. 2. El objeto de estas reservas será, de acuerdo con la clasificación de los suelos, el siguiente:

a) En suelo urbano que cuente con ordenación detallada, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficientes con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como los equipamientos que correspondieren.

b) En suelo urbanizable y en el urbano pendiente de consolidar, la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 147, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c) En suelo rústico, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o para otros usos industriales, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo rústico o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

Art. 148.2. El objeto de estas reservas será, de acuerdo con la clasificación de los suelos, el siguiente:

a) ELIMINAR.

b) En suelo urbanizable y en el urbano pendiente de consolidar, la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 147, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos.

c) En suelo rústico, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, o para otros usos industriales, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo rústico o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

Art. 148.5. a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de **cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos**, debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por la Administración competente, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente. En suelo urbano o urbanizable, implicará, además, en su caso, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la ejecución de la unidad de ejecución por expropiación.

Art. 148.5. a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de **cuatro años**, debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por la Administración competente, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente. En suelo urbano o urbanizable, implicará, además, en su caso, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la ejecución de la unidad de ejecución por expropiación.

Art. 150.1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, **intervenir en el mercado inmobiliario** y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.

Art. 150.1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.

Art. 156. 4. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los **ocho años** siguientes a su completa terminación. En el caso de las obras sin título jurídico habilitante, será admisible para determinar su fecha de terminación cualquier medio de prueba. La carga de la prueba de su terminación corresponderá al titular de las obras quien, en su caso, deberá desvirtuar las conclusiones que resulten de las comprobaciones realizadas por los servicios técnicos correspondientes. Tales obras se considerarán terminadas cuando estén totalmente ultimadas y dispuestas a servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

Art. 156. 4. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los **cuatro años** siguientes a su completa terminación. En el caso de las obras sin título jurídico habilitante, será admisible para determinar su fecha de terminación cualquier medio de prueba. La carga de la prueba de su terminación corresponderá al titular de las obras quien, en su caso, deberá desvirtuar las conclusiones que resulten de las comprobaciones realizadas por los servicios técnicos correspondientes. Tales obras se considerarán terminadas cuando estén totalmente ultimadas y dispuestas a servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

Art. 162. 2. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación del Procedimiento Administrativo Común y Régimen Jurídico del Sector público, con las particularidades establecidas en la presente Ley y en su desarrollo reglamentario. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será **de un año** a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

Art. 162. 2. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación del Procedimiento Administrativo Común y Régimen Jurídico del Sector público, con las particularidades establecidas en la presente Ley y en su desarrollo reglamentario. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será **de seis meses** a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

Art. 166. 1. Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a **los cuatro años y las leves al año**. Ello sin perjuicio de lo regulado en el artículo 156 para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. El plazo

de prescripción de las sanciones comenzará a computar desde el día en que la infracción se haya cometido, o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, tratándose de infracciones clandestinas, se entenderá posible la incoacción del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción y nunca antes de la completa terminación de los actos.

Art. 166. 1. Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a **los dos años y las leves a los seis meses**. Ello sin perjuicio de lo regulado en el artículo 156 para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computar desde el día en que la infracción se haya cometido, o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, tratándose de infracciones clandestinas, se entenderá posible la incoacción del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción y nunca antes de la completa terminación de los actos.

Art.167.4.c. 3º. **Bienes o espacios catalogados.**

Art.167.4.c. 3º. Bienes o espacios catalogados **incorporados en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.**

Art. 169.1. c) **Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas formuladas por propietarios o terceros.**

Art. 169.1. c) **ELIMINAR.**

Art. 172. 1. Obras en parcelas y solares edificables. Se sancionará con multa del cincuenta al cien por cien del valor de la obra ejecutada la realización de obras de construcción, edificación o instalación, en unidades aptas al efecto o en parcelas o solares edificables, cuando:

a) Contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable en materia de usos, situación de la edificación y ocupación permitida en la superficie de la parcela, edificabilidad u ocupación y altura.

b) Excedan de las permitidas con carácter general o particularizado en las situaciones de fuera de ordenación o asimiladas.

El valor de la obra ejecutada se calculará en función del valor en venta del bien inmueble correspondiente.

Art. 172. 1. Obras en parcelas y solares edificables. Se sancionará con multa del cincuenta al cien por cien del valor de la obra ejecutada la realización de obras de construcción, edificación o instalación, en unidades aptas al efecto o en parcelas o solares edificables, cuando:

a) Contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable en materia de usos, situación de la edificación y ocupación permitida en la superficie de la parcela, edificabilidad u ocupación y altura.

b) Excedan de las permitidas con carácter general o particularizado en las situaciones de fuera de ordenación o asimiladas.

Disposición Adicional Primera. Nueva c). En suelo urbano consolidado ejecutado, cuando la nueva ordenación afecte a los parámetros de ocupación, edificabilidad o altura de la edificación, en previsión de que en una sustitución del edificio se construya con unos parámetros distintos, no se considera la edificación edificada en situación de fuera de ordenación, siempre que no afecte a la ejecución del nuevo plan.