

ANTEPROYECTO DE LEY DE ADAPTACIÓN DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA AL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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

El actual cuerpo legislativo urbanístico andaluz, superado ya ocho años de vigencia, se sometió a modificaciones mediante la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y Ley 1/2006, de 16 de mayo, con el objetivo principal de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo enfocando ésta, fundamentalmente, al aumento de la oferta de la primera.

Por su parte, el 1 de julio de 2007 entraba en vigor la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, como reforma del marco normativo estatal y el 27 de junio de 2008 lo hacía el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, que derogó el texto normativo de 2007 y comportó la alteración del régimen del suelo establecido en la anterior Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

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

II

La referida Ley estatal regula el suelo como recurso no sólo económico sino natural, escaso y no renovable, y los derechos y obligaciones que giran en torno al mismo. Ha introducido novedades en el marco general de las políticas de ordenación urbanística, principalmente respecto a la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico, la evaluación de la incidencia de ulteriores actuaciones urbanísticas respecto del planeamiento general ya aprobado y la reserva de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública. La efectividad de parte de esta regulación se hizo depender de la adaptación de la respectiva legislación urbanística ya existente en el momento de su entrada en vigor, de ahí que la Ley estatal de suelo entre sus previsiones estableciera un régimen transitorio para la efectividad de dichas novedades que tienen carácter básico.

En particular, esta Ley ha introducido reformas en aspectos tales como la participación ciudadana en el proceso urbanístico, el régimen jurídico de la clasificación del suelo, las reservas para vivienda protegida, la sostenibilidad económica y ambiental del planeamiento territorial y urbanístico, los límites entre modificación y revisión del planeamiento, la conversión en metálico de aprovechamientos, y el régimen de las actuaciones de dotación y de las cesiones de aprovechamiento. Su incidencia en las distintas Comunidades Autónomas ha tenido distinto alcance, según la regulación urbanística vigente en cada una de ellas.

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

III

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

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

De conformidad con la legislación estatal, la ejecución urbanística tendrá lugar siempre bajo control público, clarificándose el carácter público de las obras de urbanización, de manera que la ejecutará la Administración, mediante financiación propia, de los propietarios o de un agente público, ya sea junta de compensación o agente urbanizador. Así, la presente modificación hace hincapié en el carácter público de la obra de urbanización, imponiendo el respeto a las garantías que en materia de contratación del sector público derivan de la normativa de la Unión Europea, garantías que se proyectan tanto sobre la Administración como sobre la junta de compensación o el agente urbanizador y que inspiran parte de las previsiones del texto refundido de la Ley de Suelo.

Si la redacción original de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía acentuaba los principios de participación pública, transparencia y publicidad, en la presente reforma se potencia más si cabe estos principios en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento. Se acoge como

documentación de obligada exposición al público el resumen ejecutivo, que pretende hacer accesible, en términos de objetivos y propuestas, el planeamiento urbanístico al común de los ciudadanos.

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

No obstante, el régimen del suelo urbano ve alterada su regulación en relación al régimen del suelo urbano no consolidado, para incorporar e integrar normativamente la regulación prevista en la normativa estatal de las actuaciones de dotación, que en la lógica de nuestro sistema se identifica en esta clase de suelo con los incrementos de aprovechamiento atribuidos por el planeamiento respecto al aprovechamiento preexistente en el ámbito, que conlleva la implementación o mejora de dotaciones. Con este objetivo, la Ley define el aprovechamiento preexistente, y establece el régimen jurídico de las cesiones de suelo en estos supuestos, incorporando la novedad de la cesión de suelo correspondiente a la carga dotacional respecto al incremento de aprovechamiento, así como la posibilidad de incrementar o disminuir el porcentaje de aprovechamiento que le corresponde a la administración en función de las plusvalías generadas.

Al amparo de la regulación de las actuaciones de dotación reguladas en la Ley Estatal, se aportan instrumentos de impulso de operaciones en el suelo urbano, frente a la tendencia expansiva que ha precedido a esta reforma legislativa, entendiendo que la actuación en la ciudad existente debe ser económicamente rentable y obedecer a procedimientos ágiles, sin que ello signifique renunciar a mantener y mejorar los niveles de dotaciones y equipamientos ya alcanzados.

Para ello en la presente modificación se regulan los casos concretos en los que la entrega de suelo para dotaciones y equipamientos, inherente a los deberes de los propietarios, puede ser sustituida por otra forma de cumplimiento mediante la entrega en metálico del valor de los citados suelos, conforme prevé la legislación estatal. Así como las condiciones en que debe realizarse dicha aportación económica.

Estas operaciones de aportación económica únicamente son posibles en el marco de una modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, no así de una revisión, y se presentan como solución para actuaciones en suelo urbano no consolidado de ámbito reducido donde las dotaciones y equipamientos necesarios para mantener la proporción con los usos lucrativos resultantes no tengan entidad suficiente para integrarse en la red de dotaciones del municipio.

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

Para permitir las actuaciones públicas dirigidas a dotar de dimensiones adecuadas a infraviviendas, se exceptúa de los parámetros de densidad y edificabilidad a estas actuaciones, considerándose adecuada la edificabilidad y densidad las que resulten de dotar a las viviendas de las dimensiones adecuadas.

En lo referente a materia de vivienda, la Ley de suelo estatal estableció una reserva de suelo residencial para vivienda protegida. Esta reserva, sin embargo, ya estaba contemplada en la legislación urbanística andaluza, concretada posteriormente con la modificación introducida por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, siendo coincidente en términos generales con el mínimo previsto por el legislador estatal. Por tanto, no es necesario introducir alteración alguna del articulado. No obstante, la presente modificación conecta las previsiones del planeamiento urbanístico con la figura de los Planes Municipales de Vivienda, que conforme a la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, deben elaborarse y aprobarse de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general.

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

IV

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

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

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

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

V

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

La presente norma cuenta con treinta y ocho apartados en su artículo único, dos disposiciones transitorias y una disposición final.

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

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

- Uno. El apartado 3 del artículo 5 queda redactado del siguiente modo:

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

- Dos. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 6, redactado del siguiente modo:

3. Los ciudadanos tendrán derecho a consultar a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

El plazo máximo para contestar esta consulta será de tres meses, sin que del transcurso de este plazo sin contestación expresa pueda deducirse efecto alguno favorable respecto de los términos de la consulta. La contestación a la consulta tendrá carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento de su emisión, y no vinculará a la Administración, sin perjuicio del derecho de indemnización que pudiera deducirse por la elaboración de los proyectos necesarios que resulten inútiles, de conformidad con la legislación general aplicable.

- Tres.

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

b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública **en los términos previstos, en su caso, en el Plan Municipal de Vivienda, que en ningún caso podrá disminuir dicho porcentaje.**

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas **de reforma interior** concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan **preverá** su compensación **mediante la integración de la reserva que corresponda** en el resto de las áreas o sectores asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad **o mediante el equivalente económico resultante de la diferencia del valor de repercusión del suelo de la vivienda libre respecto de la vivienda protegida, que se integrará en el patrimonio municipal de suelo. Dicha compensación económica sólo se podrá llevar a efecto siempre que se justifique que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer la necesidad de viviendas protegidas de acuerdo con la población del municipio.**

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

2. Se modifica el apartado 2.A).b), quedando redactado del siguiente modo:

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área **y, la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c) de esta Ley, con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de los titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3 de esta Ley.** Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

3. Se añade un nuevo apartado 2.A).g), quedando redactado del siguiente modo:

g) Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

- Cuatro. Se modifican los apartados 2.b), c) y d) del artículo 14, quedando redactados del siguiente modo:

b) Las finalidades previstas en las letras a), b), e) y f) del apartado 1, cuando se formulen en ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística **o de Planes de Ordenación del Territorio.** En el caso de la letra f) no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento.

c) Las finalidades previstas en las letras a), e), f) **y g)** del apartado 1, **y cualquier otra de naturaleza análoga que se establezca en los Planes de Ordenación del Territorio,** cuando se formulen en desarrollo directo de los mismos.

d) La finalidad prevista en la letra g) del apartado 1, en el supuesto del artículo 73.3.b).

- Cinco.

1. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 17, y se reenumeran los siguientes, quedando redactado del siguiente modo:

6. Cuando las áreas de reforma interior se delimiten para permitir actuaciones públicas de adecuación de viviendas cuyas dimensiones y condiciones comprometan su habitabilidad, el instrumento de planeamiento general podrá excepcionar de forma motivada a éstas de la aplicación de los parámetros de densidad y edificabilidad a los que hace referencia el apartado anterior, debiendo mantenerse el número de viviendas existentes.

Dicho instrumento de planeamiento podrá contemplar un aumento de hasta un diez por ciento de las viviendas existentes y, adicionalmente, de un diez por ciento de la edificabilidad con destino distinto del uso residencial, siempre que sea posible cumplir las reservas para dotaciones y equipamientos a las que hace referencia el apartado 1.2^a.a) del presente artículo, para permitir la viabilidad de la actuación y facilitar la integración social.

2. Se modifica el nuevo apartado 8, quedando redactado del siguiente modo:

8. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros

regímenes de protección pública que, de conformidad con esta Ley, estuvieren obligados a realizar.

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

- Seis.

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

3ª) En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, **así como un informe de sostenibilidad económica en los términos previstos en la legislación general.**

2. Se añade un nuevo apartado 3, reenumerándose el siguiente, redactado del siguiente modo:

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo comprensivo de los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del plan que sea accesible para el ciudadano y facilite la participación ciudadana en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1 de esta Ley, y que deberá expresar, en todo caso:

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

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

- Siete. Se modifica el apartado 1.2ª) del artículo 32, quedando redactado del siguiente modo:

2ª) La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. **La solicitud y emisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos, podrá sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya.**

Cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el

procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

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

- Ocho.

1. Se modifica el apartado b) del artículo 34, quedando redactado del siguiente modo:

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

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

Reglamentariamente podrán regularse supuestos de asimilación a la situación de fuera de ordenación, así como el contenido de la resolución por la que se acuerde la asimilación a la de fuera de ordenación y su posible compatibilidad con la concesión de nuevas licencias urbanísticas.

2. Se añade un nuevo apartado 2 y el contenido actual del artículo pasa a conformar el apartado 1, quedando redactado del siguiente modo:

2. Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento de planeamiento que contengan determinaciones que supongan dicha incorporación, el cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento de planeamiento contenga, y en la forma y plazos que éste establezca.

- Nueve.

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

5ª) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande **o, en el caso de una modificación de planeamiento en la que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, prever la sustitución monetaria regulada en el artículo 55.3.a) de esta Ley.**

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

2ª) Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b) de esta Ley, requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. **Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a) de esta Ley.**

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

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

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

Esta revisión que podrá ser total o parcial, según su ámbito o alcance, abarcará e integrará aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por la suma de las modificaciones ya aprobadas y de la innovación que se propone.

- Once. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 39, que queda redactado del siguiente modo:

4. En el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo, regulado en el artículo 19 de esta Ley.

- Doce. Se modifica el apartado 2 del artículo 40, quedando redactado del siguiente modo:

2. Los municipios remitirán al registro de la citada Consejería, **en todo caso, copia del resumen ejecutivo del instrumento de planeamiento. Asimismo, remitirán** los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de su competencia, cuando sea preceptivo el informe **de alguna de las Consejerías u Organismos de la Junta de Andalucía.**

- Trece. Se modifica el apartado 2.B) del artículo 45, quedando redactado del siguiente modo:

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo **por precisar una actuación de transformación urbanística por:**

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporten una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se vaya a construir, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso, de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento superior al diez por ciento del preexistente.

- Catorce.

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

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

2. Se modifica el apartado D), quedando redactado del siguiente modo:

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

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

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

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

3. Se modifica el apartado E), quedando redactado del siguiente modo:

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

- Quince. Se modifica el apartado 2.b) del artículo 54, quedando redactado del siguiente modo:

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

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

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

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

a) **La superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, que preferentemente se ubicará en el área homogénea. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que éstas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio. Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2 de esta ley, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.**

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

En los supuestos en los que el planeamiento determine la sustitución de las cesiones de suelo por su valor en metálico, éste se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación en el momento de otorgamiento de la licencia urbanística.

- Diecisiete.

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

2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, podrán excluirse de las áreas de reparto **las parcelas sometidas a las actuaciones previstas en el artículo 45.2.B).c) constituyendo cada parcela el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento. En todo caso, cuando la obtención de los suelos dotacionales quede diferida conforme al artículo 55.3.a) de esta Ley, estos suelos quedarán excluidos de las áreas de reparto.**

Asimismo, el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas se aplicará sobre el incremento del aprovechamiento objetivo respecto al preexistente.

2. Se modifica el apartado 3, quedando redactado del siguiente modo:

3. En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal.

Cuando la actuación pública a la que se refiere el artículo 17.6 de esta ley 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.

- Dieciocho.

1. Se añade un nuevo apartado 1 al artículo 59, y se reenumeran los siguientes, quedando redactado del siguiente modo:

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

2. Se añade un nuevo apartado 5, con la siguiente redacción:

5. Se entiende por aprovechamiento preexistente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación contemplada en el Plan y una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad preexistente, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada.

- Diecinueve. Se modifica el apartado tercero del artículo 91, que queda con la siguiente redacción:

3. En la creación **y regulación** de las Gerencias urbanísticas se cumplirán las previsiones establecidas por la legislación aplicable a la Administración que acuerde su constitución **que en el caso de una Administración Local se ajustará a lo establecido en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.** No obstante, cualquiera que sea la forma adoptada para la constitución de las Gerencias, la Administración que las constituya no podrá descentralizar, desconcentrar o delegar en ellas funciones de dirección superior y fiscalización de la gestión encomendada.

- Veinte. Se modifica el apartado primero del artículo 93, que queda con la siguiente redacción:

1. Los consorcios constituidos entre las Administraciones según lo dispuesto en el artículo 90.2 c) de esta Ley limitarán sus funciones y actividades a la esfera de competencias de las

Administraciones consorciadas. **El régimen jurídico de los consorcios constituidos por entidades locales será el previsto en la Ley 5/2010, de 11 de junio.**

- Veintiuno. Se modifica el apartado 2 del artículo 96, quedando redactado del siguiente modo:

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

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

Artículo 97 bis. Del agente urbanizador.

1. El agente urbanizador es la persona legitimada por la Administración actuante para participar, a su riesgo y ventura, en los sistemas de actuación asumiendo la responsabilidad de su ejecución frente a la Administración actuante y aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

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

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

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

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

Artículo 97 ter. De la empresa urbanizadora y de la empresa constructora.

1. Podrá coadyuvar con los propietarios a quienes corresponda la iniciativa del sistema de actuación por compensación, una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación y, en su caso, preste especialización profesional a la gestión urbanística de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes. Los gastos asumidos por la empresa urbanizadora necesarios para la ejecución y desarrollo de la actuación, podrán ser retribuidos, total o parcialmente, con parcelas o solares a materializar en el proyecto de reparcelación.

La colaboración de empresa urbanizadora no exime a los propietarios, o en su caso, a la junta de compensación de la directa responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución del sistema de actuación.

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

Las relaciones jurídicas de la empresa constructora con el agente urbanizador o la Junta de Compensación se someterán a la normativa de contratación del sector público. La empresa constructora quedará obligada sólo ante el agente urbanizador

que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución de la actuación frente a la Administración.

- Veinticuatro. Se modifica el apartado 2.c) del artículo 108, quedando redactado del siguiente modo:

c) En el sistema de compensación, con la aprobación de la iniciativa formulada por el propietario único, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad de los propietarios, con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, **o con la aprobación de la iniciativa formulada por el agente urbanizador, conforme al artículo 131.3 de esta Ley.**

- Veinticinco. Se modifica el apartado a) del artículo 116 quedando redactado del siguiente modo:

La Administración actuante podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre:

a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2 de esta Ley, o contratando la ejecución material de las obras **a la empresa constructora seleccionada** por los procedimientos previstos en la legislación de contratos del **Sector público.**

- Veintiséis. Se modifica el apartado 1.B)a) del artículo 123 quedando redactado del siguiente modo:

B) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre:

a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2 de esta Ley, o contratando la ejecución material de las obras **a la empresa constructora seleccionada** por los procedimientos previstos en la legislación de contratos del **Sector público.**

- Veintisiete. El artículo 130 queda redactado del siguiente modo:

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá

a) El propietario único, iniciando el expediente de reparcelación.

b) La totalidad de los propietarios, mediante convenio urbanístico conforme a lo previsto en el artículo 138 de esta Ley.

c) Los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, conforme se establece en el apartado siguiente.

d) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, mientras no se haya establecido el mismo en virtud de alguna de las iniciativas de las letras anteriores.

El agente urbanizador deberá reunir los requisitos exigidos en esta Ley y, supletoriamente, por la legislación reguladora de la contratación del sector público al contratista de gestión de servicios públicos.

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

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

a) La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los

costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

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

c) La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.

d) Oferta de adquisición **del suelo de** los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

e) Presupuesto de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables **de valor equivalente**, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

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

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

h) Compromiso de contratar a una empresa constructora para la ejecución de las obras de urbanización que deberá ser seleccionada siguiendo los principios de publicidad y concurrencia y demás requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación del sector público.

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

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

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

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

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

En estos supuestos, la propuesta de designación de la empresa constructora deberá tener la conformidad de la Administración actuante, debiendo reunir dicha empresa los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación del sector público.

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

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

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

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

c) **Compromiso de contratar, salvo en el caso previsto en el artículo 97 bis de esta Ley, las obras de urbanización a empresa constructora por el procedimiento establecido en la legislación de contratos del sector público, repercutiéndose en los propietarios, en su caso, las bajas que pudieran obtenerse.**

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

e) **La previsión de que los propietarios que no se incorporen a la iniciativa puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.**

f) **La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.**

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

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

i) **Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como de los propietarios promotores que se adhieran a la iniciativa.**

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

- Veintiocho. El artículo 131 queda redactado del siguiente modo:

1. En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, **el municipio**, previo los informes técnicos precisos, **adoptará** cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) **Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de planeamiento, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica.**

b) Aprobación de la iniciativa, dando lugar a la aprobación del establecimiento del sistema en el supuesto de iniciativa por propietario único, o mediante la suscripción del convenio con la totalidad de los propietarios.

c) Aceptación de la iniciativa e inicio del procedimiento para el establecimiento del sistema conforme a los apartados siguientes.

2. En el supuesto previsto en el artículo 130.1.c) de esta Ley, se iniciará el establecimiento del sistema con la aprobación inicial de los estatutos y de las bases de actuación y la apertura del trámite de información pública, por plazo mínimo de un mes, con notificación a los propietarios afectados que no hayan suscrito la iniciativa. En el caso de que junto con la iniciativa se hubiese presentado la ordenación detallada y, en su caso, el proyecto de urbanización se podrá acordar el inicio de la tramitación de dichos instrumentos.

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

3. En el supuesto previsto en el artículo 130.1.d) de esta Ley, tras la aceptación de la iniciativa del aspirante a agente urbanizador, se abrirá trámite de información pública durante plazo mínimo de un mes, con notificación a los propietarios

afectados a los efectos de que presenten alegaciones y sugerencias. En el caso que los propietarios que dispongan de la mayoría de la superficie de la actuación, manifiesten su intención de asumir la iniciativa urbanizadora se suspenderá el procedimiento. Durante el mes siguiente, los propietarios deberán presentar la documentación correspondiente, conforme a lo dispuesto en el apartado dos del artículo anterior, que en caso de no presentación conllevará la reanudación automática y sin necesidad de adopción de acuerdo alguno del procedimiento con la iniciativa del aspirante a agente urbanizador.

Cuando los propietarios asuman la iniciativa, no resultando adjudicatario el aspirante a agente urbanizador, éste tendrá derecho al resarcimiento de los gastos efectuados para la elaboración de la iniciativa, incrementados en un 5 por 100 como compensación. Estos gastos podrán imponerse a los propietarios como condición contractual en el correspondiente convenio urbanístico.

Si los propietarios afectados no asumen la iniciativa urbanizadora, o asumiéndola no presentan la documentación necesaria, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento concurrencial sobre la base de un pliego de condiciones que desarrollará las bases orientativas del diseño urbano, conteniendo como mínimo el esquema de la trama viaria, la localización espacial de las dotaciones y de las viviendas protegidas, así como los plazos, las calidades de los servicios urbanísticos y los criterios objetivos de adjudicación. Asimismo, se fijarán los siguientes plazos:

a) El primero, no inferior a dos meses, para que cualquier interesado en asumir la gestión como agente urbanizador anuncie, en plica abierta, su intención de presentarse, como alternativa a la iniciativa existente, al concurso aportando la misma documentación que hubiera presentado el aspirante iniciador del sistema, así como caución en la cuantía establecida en el artículo 130.2.A).g) de esta Ley. En el caso de que el pliego de condiciones modificara la alternativa presentada por el iniciador del sistema, éste podrá presentar una nueva documentación acorde al pliego aprobado.

b) El segundo, de 15 días a partir de la finalización del plazo anterior, para la presentación por todos los aspirantes a agente urbanizador de la proposición jurídico-económica, en plica cerrada, integrada por la documentación citada en el artículo 130.5, incluida propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y la Administración.

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

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

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

4. El establecimiento definitivo del sistema de actuación por compensación mediante agente urbanizador y la adjudicación de la ejecución se formalizará mediante convenio urbanístico, a suscribir entre el agente urbanizador y la Administración. En

este convenio se harán constar las bases orientativas de ordenación, los pliegos, compromisos y plazos para la ejecución de la actuación, así como las garantías que se deban prestar para asegurar su cumplimiento y las posibles penalizaciones por incumplimiento; fijándose el plazo máximo desde la suscripción para la presentación, en su caso, del instrumento de planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización y de reparcelación.

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

- Veintinueve.

1. Se modifican los apartados 2 y 3 del artículo 134, quedando redactado en un único apartado del siguiente modo:

2. En cualquier momento, podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora, con objeto de coadyuvar con los propietarios, en los términos previstos en el artículo 97.ter de esta ley. Si la incorporación tuviese lugar después de que ésta se hubiera constituido, se efectuará conforme a las previsiones de los estatutos, y si éstos no contuvieran determinación al respecto, se precisará su modificación, por el procedimiento seguido para la aprobación de los mismos.

2. Se añade un nuevo apartado 3.

3. En los supuestos de gestión por propietario único o por agente urbanizador, previstos en el artículo 130.1.a) y d) de esta Ley, no cabrá la constitución de Junta de Compensación, así como no será preceptiva su constitución cuando el sistema de actuación sea iniciado por la totalidad de los propietarios, conforme al apartado b) de dicho artículo.

- Treinta. Se modifica el apartado 1 del artículo 138 que queda redactado del siguiente modo:

1. En el supuesto de gestión por propietario único o por la totalidad de los propietarios, cuando todos los propietarios estén dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, conforme a condiciones libremente pactadas, y exista conformidad entre ellos y el municipio, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio urbanístico entre aquéllos y éste.

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

3. El convenio contendrá el plazo para la presentación ante el municipio del proyecto de urbanización y de reparcelación.

- Treinta y uno. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 139 y se reenumera el siguiente, quedando redactado del siguiente modo:

2. Cuando por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 55.3.a) de esta Ley proceda el pago en dinero como medida sustitutiva a la cesión de los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones, el municipio quedará obligado a obtener éstas, previa la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que califique los suelos para tal fin, a cargo de la cantidad depositada en el plazo máximo de tres años. A estos efectos se constituirá un depósito en cuenta separada y afecto exclusivamente a esta finalidad.

No obstante, durante dicho período esta cantidad se podrá acumular con otras aportaciones monetarias que se hubieren constituido por el mismo motivo, con el objeto de reservar y obtener nuevas dotaciones con entidad suficiente para dar cumplimiento a los criterios de coherencia, funcionalidad y accesibilidad a los que se refiere el artículo 9.E) esta Ley.

Transcurridos tres años desde la constitución del depósito de mayor antigüedad no podrá tramitarse innovación de planeamiento hasta que no se destine la cantidad acumulada a dicho objeto.

- Treinta y dos. El artículo 150 queda redactado del siguiente modo:

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, **advertida de oficio por la Administración o por particular interesado, y previa audiencia a los propietarios por un plazo de veinte días**, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente.

La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de seis meses para el comienzo de las obras, o en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.

2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en el artículo 151 de esta **Ley previa formulación del Pliego de Condiciones que regulará los requisitos necesarios para su adjudicación, en los términos que reglamentariamente se establezcan.**

3. La solicitud de interesado para la convocatoria de concurso deberá reunir los requisitos sustantivos y documentales que se establezcan reglamentariamente y, como mínimo, los siguientes:

a) Identificación del solicitante, debiendo acreditar solvencia económica y profesional, avalada en actuaciones edificatorias análogas.

b) Aportar el proyecto **básico** de edificación o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, comprensivo, en su caso, de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.

c) Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria y los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

- Treinta y tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 168 que queda redactado del siguiente modo:

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en esta Ley.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a los terceros adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas dada su condición de subrogados por Ley en las responsabilidades contraídas por el causante de la ilegalidad urbanística.

- Treinta y cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 181 que queda redactado del siguiente modo:

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previas se realice, ejecute o desarrolle sin dicha aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos. **Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores, incluso antes del inicio del expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado.**

- Treinta y cinco. Se modifican los apartados 4 y 5 del artículo 201 que queda redactado del siguiente modo:

1. Al responsable de dos o más infracciones tipificadas en esta Ley se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas.

2. Las sanciones de esta Ley no impedirán la imposición de las previstas en otras Leyes por infracciones concurrentes, salvo que esas Leyes dispongan otra cosa.

3. No obstante, se moderará la extensión de las sanciones, dentro del margen previsto para cada infracción por la Ley, para que el conjunto de las procedentes, de conformidad con los apartados anteriores, sea proporcionado a la real gravedad de la conducta del infractor y a su culpabilidad.

4. No se aplicará lo dispuesto **en el apartado primero del este artículo, a quien, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión, realice una pluralidad de acciones u omisiones, que infrinjan el mismo precepto o preceptos de igual o semejante naturaleza de esta Ley. Estos casos se sancionarán, como infracción continuada, con la sanción prevista para la infracción más grave, que se impondrá en su mitad superior.**

5. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes **cuando un sólo hecho constituya dos o más infracciones**, o una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras. En estos casos se impondrá **en su mitad superior la sanción prevista para la infracción más grave, sin que pueda exceder de la que represente la suma de las que correspondería aplicar si se sancionaran separadamente las infracciones. Cuando la sanción así computada exceda de este límite, se sancionaran las infracciones por separado.**

- Treinta y seis. Se incorpora una nueva Disposición Adicional Novena, con la siguiente redacción:

Disposición Adicional Novena. Recuperación de dotaciones y aprovechamiento público en actuaciones irregulares en suelo urbano.

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

El porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías será del quince por ciento, que se integrará en el patrimonio público de suelo.

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

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

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

- Treinta y siete. Se incorpora una nueva Disposición Adicional Décima, con la siguiente redacción:

Disposición adicional Décima. Actuaciones de relevancia autonómica.

1. Las actuaciones de interés autonómico contempladas en el Título IV de la Ley 1/1994, de 11 enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tienen los efectos recogidos en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para los planes urbanísticos, siéndoles de aplicación, en lo que no se oponga a su régimen específico.

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

2. En las actuaciones de interés autonómico que conlleven desarrollo urbanístico, las funciones que la legislación urbanística atribuye a la administración actuante corresponderá a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. La incorporación al planeamiento urbanístico de las actuaciones urbanizadoras provenientes de los Planes de Ordenación del Territorio, así como las contempladas en el los Títulos V y VI de la Ley 1/1994, de 11 de enero, precisará de la innovación de la ordenación urbanística establecida, en aquellas determinaciones de la

ordenación estructural que se vean afectadas por estas actuaciones, en razón a su naturaleza y alcance.

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

- Treinta y ocho. Se suprime el párrafo segundo de la Disposición Transitoria Séptima.

Disposiciones Transitorias

Primera. Modificaciones de instrumentos de planeamiento general en curso de aprobación.

En los procedimientos relativos a las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley haya recaído ya aprobación provisional, el órgano competente para su aprobación definitiva valorará el resultado más favorable al interés general de la aplicación de lo dispuesto en la disposición adicional novena de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Segunda. Planes Generales de Ordenación Urbanística sin delimitación de zonas del suelo urbano.

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

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

Disposición Final

Única. La presente Ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.