

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

5013 *Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.*

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el presente texto se persiguen distintos objetivos que pasaremos a describir a continuación:

1. *Cuestiones sobrevenidas*

Se propone incorporar a la LSOTEX aquellas modificaciones de la misma que de alguna manera se entienden como sobrevenidas ya sea por la trasposición de disposiciones de leyes de rango superior, sentencias e incluso como resultado de aquellos acuerdos tomados y publicados con la Administración del Estado en aspectos impugnados por ésta.

1.1 El objeto estatal. En relación con el recurso n.º 4308-2011 del Presidente del Gobierno contra diversos artículos de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX [arts. 7.2.b), 9.2.c), 14.1.3 y 14.1.4, 31.2.a) y 3, 32.2, 33.4, 74.3 y disposición adicional 3.3.º y 3.4.º], se recogen las siguientes modificaciones LSOTEX producto de los acuerdos tomados en la Resolución de 12 de diciembre de 2011, del Consejero, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Extremadura en relación con la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura («DOE» de 15 de diciembre de 2011):

Se incluye en la disposición preliminar la definición del concepto de aprovechamiento preexistente, que es mencionado en el texto articulado y que aclara y resuelve la actual indeterminación jurídica.

Por ser considerada ésta materia exclusiva del legislador estatal, se elimina del artículo 7.2.b) la referencia al respecto de no exigir derecho a indemnización ni responsabilidad patrimonial cuando no se apruebe un plan causa de un convenio.

Se preserva el régimen patrimonial del Estado en cuanto a la sustitución del suelo dotacional existente por el menor previsto en plan. En cuanto a la entrega de suelo donde materializar el aprovechamiento correspondiente a la Administración, se condiciona la alternativa de su monetización a que no pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda de protección pública.

Se perfecciona la redacción del artículo 33.4 respecto a la fórmula supletoria de determinación del aprovechamiento objetivo de las superficies del suelo urbano con destino dotacional público no incluidas en unidades de actuación, introduciendo la componente ponderadora del uso mayoritario en la correspondiente Zona de Ordenación Urbanística donde se integren, así como la referencia a la conformidad con la legislación estatal en materia de suelo.

1.2 La sentencia del Tribunal Constitucional. Así mismo, la enmienda recoge los cambios de la LSOTEX motivados por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 148/2012, de 5 de julio de 2012, dado que el recurso interpuesto el año 2002 por el Gobierno de España contra diversos artículos, fue finalmente estimado parcialmente el pasado año. Los términos 2.º y 3.º de ese fallo inciden en el contenido de la LSOTEX, anulando los incisos «indemnizaciones sustitutorias» y «del agente urbanizador o de los titulares de otros derechos» del artículo 43.4, así como los artículos 44.g), y 149.2 salvo en su inciso primero («el pago podrá producirse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente situados en la misma unidad de actuación»).

2. *El control previo de los actos*

En la actualidad, las actividades económicas que se quieran llevar a cabo en nuestra Comunidad Autónoma y precisen la realización de obras o un cambio de uso en el inmueble donde se pretende ubicar, requerirán de un título habilitante de naturaleza urbanística (licencia, comunicación previa o declaración responsable). El heterogéneo marco jurídico de control de las actividades económicas de implantación territorial vigente dificulta el emprendimiento de tales actividades y es por ello que ahora tratamos de clarificar. Desde la LINCE (Ley 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura) hasta el Decreto-ley 3/2012, de 19 de octubre de estímulo a la actividad comercial se ha generado una dispersión regulatoria que en algún caso ha provocado contradicciones entre la normativa estatal y autonómica. En este contexto, tanto la Administración del Estado como la de nuestra comunidad están trabajando en garantizar la ágil puesta en marcha de las iniciativas que coadyuven en la recuperación económica, evitando innecesarios trámites burocráticos previos e iterativos. Si bien la LINCE modifica unos pocos artículos concentrados únicamente en el capítulo 2.º del título V LSOTEX sobre el régimen de control previo de las actividades, ello provoca alguna incoherencia respecto de aquellos actos a legitimar mediante la correspondiente calificación urbanística en el suelo no urbanizable. A ello habría que añadir la aparente contradicción que la LINCE supone en cuanto a que las parcelaciones queden sujetas al régimen de comunicación previa [art. 172.j) LSOTEX] o a licencia municipal (art. 41.3 LSOTEX). Por otro lado, ha de tenerse en cuenta el ulterior Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, que en su artículo 23 (derogado por la LRRRU al quedar integrado y matizado en sus disposiciones) establece un acto expreso de conformidad o, en su defecto, el silencio administrativo negativo para supuestos sujetos por la LINCE a comunicación previa y sentido positivo del silencio. Más recientemente, y en lo que respecta a la actividad comercial, la inexigibilidad de licencia para determinados establecimientos contemplada en el Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo (cuyas disposiciones fueron convalidadas en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas urgentes de liberalización del comercio [actualizado a L 20/2013, de 9 de diciembre (BOE de 10 de diciembre de 2013)], y en su desarrollo autonómico a través del Decreto-ley 3/2012, de 19 de octubre, resulta oportuno que sea trasladada al texto articulado LSOTEX.

La medida concreta que se plantea es aclarar qué actos han de sujetarse a los distintos tipos de control previo de las actividades objeto de la ordenación territorial y urbanística. Así, precisamos los actos que deberán sujetarse a comunicación previa, la cual libera de las convencionales cargas administrativas al no requerir de más trámite que la presentación de la comunicación; se clarifican los actos sujetos a licencias urbanísticas: licencias de obras, edificación e instalación, licencias de usos y actividades; en coherencia con los puntos anteriores se corrige el trámite que deben seguir las autorizaciones correspondientes a obras y usos provisionales.

Paralelamente se amplía el régimen de licencias especiales, trascendiendo de las obras y usos provisionales al incluir supuestos de interés general y desarrollar el régimen de autorización de obras en edificios fuera de ordenación, cuestión ésta última de deficitaria regulación en la tradición jurídico-urbanística (arts. 187, nuevo 187 bis y nuevo

187 ter). Igualmente se mejoran las reglas de información y publicidad de dichos actos sujetos a autorización (artículo 216).

3. *El suelo no urbanizable*

De acuerdo con lo acordado en el Consejo de Gobierno Extraordinario, celebrado en abril del año en curso, se pretenden favorecer los usos y aprovechamientos relacionados con el medio rural, en aquel suelo no urbanizable que no goce de una protección específica que los haga incompatibles. Atendiendo a los criterios establecidos en la legislación básica estatal (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo –TRLS08–) más del 99 % del territorio extremeño es considerado suelo rural o, dicho de otra manera, suelo no urbanizado. Nuestra LSOTEX dispone de forma genérica para estos terrenos de su regulación a través del régimen propio del suelo no urbanizable, soporte fundamental del modelo territorial, donde las condiciones de uso y aprovechamiento pueden ser ahora aclaradas y, en su caso, corregidas. Además se persigue armonizar el procedimiento específico de calificación urbanística de los actos en suelo no urbanizable con respecto a los mecanismos de control de dichos actos, esto es: licencias urbanísticas y comunicación previa.

De entre los requisitos a cumplir para legitimar excepcionalmente actos de aprovechamiento urbanístico en el suelo no urbanizable, se pretende facilitar aquellos que impliquen la rehabilitación de edificaciones tradicionalmente vinculadas al medio rural, ampliando el destino a nuevos usos de entre los sujetos a calificación urbanística. Como medida simplificadora y, por tanto reductora de cargas administrativas, se permite condicionar la calificación urbanística a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones sectoriales favorables, lo que evitaría una de las principales causas actualmente de dilación del procedimiento. Paralelamente, y como ya se ha mencionado, se introducen expresamente las obligadas referencias a la comunicación previa y a la declaración responsable como títulos habilitantes reconocidos en el derecho administrativo distintos de las licencias urbanísticas convencionales, de forma que el procedimiento de calificación urbanística se armonice con los trámites que cada uno de esos títulos conllevan en cada caso. Además, se elimina la carga administrativa correspondiente a la prestación de garantía como requisito preceptivo para dar comienzo a las obras legitimadas en la calificación urbanística.

Además, se proponen las siguientes medidas:

Dentro del objeto de la reducción de cargas administrativas se amplían los supuestos de exención del canon urbanístico al incluir a las actividades benéfico-asistenciales realizadas por entidades sin ánimo de lucro (art. 27.1.4.º LSOTEX). Así, esta exención «ex lege», de aplicación automática y directa, favorecerá a aquellos usos, construcciones y/o edificaciones en las que concurre cierto interés público o general (centros de atención de personas discapacitadas, asilos, centros de drogodependencia, etc.).

Partiendo del valor actual del 2% del importe de la inversión, fijado con carácter general para el canon urbanístico, se grava la cuantía del canon (se sube al 5 %) en el caso de viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias, y se faculta a los municipios para reducir potestativamente su importe (hasta el 1 %) para los actos relativos al turismo rural, energías renovables, industria agroalimentaria y los procesos ecológicos en agricultura y ganadería y los procesos productivos industriales justificados en razones de interés general, así como para aplazar su pago (nueva reducción potencial de cargas administrativas) de modo que se brinden canales de viabilidad financiera en actuaciones que resultan compatibles con el medio rural y su sostenibilidad. Se establece así, un régimen de bonificaciones y fraccionamientos del canon urbanístico en el que, por un lado, se deja a la competencia municipal la regulación y establecimiento de un régimen jurídico propio sobre el canon urbanístico a través de ordenanza municipal, y, por otro lado, se delimita el ámbito objetivo de aplicación mediante la enumeración de las actividades que podrán ser objeto de bonificación o fraccionamiento. Por el contrario, el incremento del canon en viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias persigue

compensar en cierta medida la disminución de ingresos que pudieran sufrir los Ayuntamientos por la aplicación de bonificaciones, gravando estas actuaciones que siendo legítimas no suelen responder ni a una necesidad básica (carácter estacional o de segunda residencia) ni al emplazamiento más conveniente (vivienda permanente no ligada a la naturaleza propia del medio rural).

Se contempla la materialización de la entrega también para los actos sujetos a comunicación previa o declaración responsable y se permite el pago sustitutivo en especie, en terrenos pertenecientes a cualquier clase de suelo, en parcelas o incluso solares, y no exclusivamente sobre el no urbanizable (suprimiendo la limitación porcentual respecto de la unidad rústica apta para la edificación), cuyo valor sea equivalente al importe del canon, lo que permite fórmulas alternativas de cumplimiento del deber, en función de las posibilidades reales de cada iniciativa.

Por otro lado, se introducen medidas dirigidas a complementar el procedimiento de calificación urbanística ya que no sólo se añaden los supuestos de comunicación previa (hasta ahora carentes de regulación), sino que tratan de atajar diversas disfuncionalidades apreciadas en la práctica diaria de los expedientes de calificación urbanística (básicamente se ha procurado eliminar la inseguridad jurídica de los promotores provocada por la pasividad municipal mediante su habilitación para solicitar la calificación urbanística con carácter previo a la licencia). Además, esta nueva regulación prevé la aprobación inmediatamente ulterior de un Decreto que regule específicamente el procedimiento de calificación, completando así el debido desarrollo normativo que facilite la resolución efectiva de los actos sujetos al mismo, del que en la actualidad se adolece y se echa en falta. Los rasgos básicos del procedimiento serían:

Se habilita a los particulares para solicitar la calificación urbanística con carácter previo a la solicitud de licencia. En caso de otorgarse la calificación se prevé la obligación de solicitar la licencia en el plazo de 3 meses produciéndose la caducidad de aquella en caso contrario.

En el caso de que se solicite conjuntamente la calificación y licencia, habrá de canalizarse la misma a través del Ayuntamiento, pudiendo los particulares reactivar los procedimientos en los casos de inactividad municipal.

Se introducen los supuestos de actos sujetos a calificación urbanística y a comunicación previa o declaración responsable.

Se prevé la posibilidad de regulación del procedimiento mediante Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura respetando un único trámite esencial. Esta nueva regulación se encuentra estrechamente relacionada con la propuesta de derogación del artículo 10 LINCE ya que, en caso contrario, nos encontraríamos con dos tipos de intervenciones, unas desvinculadas completamente del trámite ambiental y otras vinculadas a dicho trámite.

La reforma del régimen del suelo no urbanizable se refuerza con la introducción de una nueva disposición adicional LSOTEX, que haría la n.º 7 y tiene por objeto aquellas construcciones y edificaciones existentes que, en coherencia con lo dicho en el artículo 26.1.1.c), tienen probada antigüedad, respecto de las cuales no será ya necesaria la acreditación de su legalidad ni, en consecuencia, instar el correspondiente expediente de legalización a fin de autorizar posibles ampliaciones o rehabilitaciones (ejemplos: instalaciones industriales consolidadas, cortijos, etc.), lo que redundará en la simplificación de la tramitación de los procedimientos de calificación urbanística en estos casos tan frecuentes.

En el régimen transitorio que introduciría la ley de modificación LSOTEX se habilitaría al Consejo de Gobierno para modificar la superficie de la unidad rústica apta para la edificación. Con esta disposición transitoria se trata de dar respuesta a las demandas suscitadas tradicionalmente al respecto de la remisión urbanística a la legislación agraria para la autorización de obras de carácter agropecuario.

4. La ordenación y la gestión urbanística

En lo que respecta a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (LRRRU) se incorporan las nuevas determinaciones relativas a las actuaciones de regeneración y renovación urbanas, así como los nuevos límites de reserva de vivienda de protección pública que dicha ley introduce en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo –TRLS08–).

4.1 Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Como norma de aplicación directa se propone simplificar la tramitación de los procedimientos destinados a la ejecución de obras de accesibilidad en edificios existentes en el suelo urbano consolidado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración, y renovación urbanas, entendiéndose que aquellas actuaciones que resulten indispensables para la adecuación de dichas edificaciones a los requisitos de la normativa vigente en materia de accesibilidad, no computarán a efectos de volumen edificable, distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones, o a la vía pública, ni implicarán cambio en las alineaciones existentes ni en el destino urbanístico del suelo, debiendo garantizar, en cualquier caso, la funcionalidad de las vías o espacios libres que se vean afectados.

Probada su condición excesivamente restrictiva en los nuevos desarrollos urbanos de baja y media densidad, se elimina la obligación de que la reserva dotacional correspondiente a zonas verdes nunca sea menor del 10 % de la superficie neta de la actuación, considerando suficiente la reserva resultante de aplicar el establecido estándar mínimo proporcional a la edificabilidad.

Respecto de la aludida reserva de vivienda de protección pública (VPP) se realizan las siguientes modificaciones:

Con el objeto de regular las distintas situaciones que en la práctica se producen, se modifica la actual reserva del 40 % prevista para el genérico régimen de actuaciones urbanizadoras, determinando con carácter de mínimo una nueva modulación referida a cada una de dichas situaciones. Así, se establece el 30 % de la edificabilidad prevista en el plan para las actuaciones de nueva urbanización, tal y como dispone la legislación básica estatal recientemente innovada; para el suelo urbano no consolidado donde se incremente el aprovechamiento respecto del preexistente, la reserva será del 10% de dicho incremento; en las urbanizaciones residenciales de carácter autónomo, así como en las clandestinas o ilegales a regularizar, la reserva será del 10 % de la total edificabilidad a materializar en cada ámbito de actuación, pudiendo motivadamente sustituirse por el pago de su valor equivalente en dinero. Todo ello responde no sólo al ajuste con los nuevos límites marcados por la legislación básica sino a la voluntad de hacer viables las operaciones tanto de intervención en el suelo ya urbanizado (actuaciones de dotación y de regeneración o renovación) como las operaciones de regularización de actuaciones ya realizadas al margen de la ordenación territorial y urbanística.

Se introduce la expresa potestad de destinar la reserva VPP a cualquiera de los regímenes de protección contemplados en los planes sectoriales de vivienda, evitando la restricción que el reglamento de planeamiento impone y que dificulta la atención de la demanda real.

Haciéndonos eco de la disposición transitoria que la LRRRU que establece la suspensión temporal de la obligación de establecer la reserva VPP en supuestos de desproporción entre oferta y demanda, se propone ahora introducir y desarrollar las reglas correspondientes, durante los 4 años siguientes a la entrada en vigor de esta norma.

4.2 El planeamiento. Dentro de los supuestos de reducción o exención de la reserva de aparcamientos en actuaciones de uso industrial, se mejora la redacción del artículo 74.4.e) de forma que dé cabida a las necesidades reales de este tipo de actividad, directamente vinculada con la actividad emprendedora de la región ya que muchos son los casos en los que determinadas actuaciones industriales no precisan de aparcamientos

numerosos debido a que no suponen la afluencia de público ni de amplias plantillas de trabajadores (almacenamiento, producción automatizada, etc.).

También se propone agilizar los procedimientos de aprobación de las innovaciones de planeamiento, perfeccionando el trámite cualificado en el que la aprobación de aquellas requiere de informe favorable del Consejo Consultivo de Extremadura, ajustando la intervención de éste estrictamente a los fines contemplados en su ley específica (Ley 16/2001), eliminando la obligación de dictaminar sobre las que vengán a regularizar situaciones disconformes con la ordenación en vigor (evitando duplicidades con los pronunciamientos del correspondiente órgano autonómico competente y previendo, para éstas, determinadas reglas de legalización que se recogen en el punto 18 y que veremos más adelante), limitándose a las que afecten a las zonas verdes pertenecientes a la ordenación estructural (y que ya estén ejecutadas, se precisa ahora para evitar la desafección dotacional conseguida), y ciñéndose a las modificaciones de planeamiento y no a sus revisiones (en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 13.1.i) de la Ley 16/2001).

En relación con el suelo dotacional, la LSOTEX establece una serie de mecanismos (estándares, fórmulas compensadoras para mantener la proporción alcanzada entre las dotaciones y el aprovechamiento urbanístico previsto, etc.) para garantizar un equilibrado equipamiento que atienda a las necesidades de la población. Por otro lado, en la difícil tarea de racionalizar los costes de su función y buscar recursos para facilitar los servicios públicos encomendados, aquellos bienes inmobiliarios en manos de las administraciones públicas que realmente no tengan un destino efectivo en relación con dichos servicios (infraestructuras y edificaciones sobrantes, obsoletas o directamente sin actividad real ni programada), pueden ser eficazmente reutilizados en el contexto del desarrollo y la regeneración urbanística. En este sentido, se propone suprimir el apartado 4 del artículo 80 LSOTEX, toda vez que limita sobremanera el destino de aquel suelo con usos precedentes docentes, sanitarios, o relacionados con las redes de infraestructura general o adscritas a la Defensa Nacional. Esta limitación se puede entender extendida a los suelos donde los usos precedentes mencionados fueran de titularidad privada, lo que resulta aún más restrictivo.

Tal y como se dijo al comienzo de este bloque, las innovaciones regularizadoras de actuaciones disconformes con la ordenación, cuentan con las siguientes nuevas precisiones:

Se reducen cargas administrativas y se simplifica al eliminar el informe previo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, entendiendo que la garantía de cumplimiento de la legalidad se consolida en el propio procedimiento de aprobación que se contempla en el artículo 76 de la LSOTEX y que se particulariza, para las urbanizaciones clandestinas e ilegales en la Disposición Adicional 5ª de dicha ley. Así, cuando la regularización implique la reclasificación del suelo no integrado en los núcleos urbanos principales (las de mayor incidencia territorial, por otro lado) será siempre sometida al dictamen del órgano autonómico competente en virtud de los procedimientos de aprobación dispuestos en esta Ley.

Para aquellas situaciones en el que el grado de consolidación de la edificación y parcelación no permita la entrega de suelo para dotaciones públicas y demás reservas preceptivas, se introduce una alternativa de viabilidad en el cumplimiento del deber anterior, permitiendo la sustitución de la entrega de terrenos por el pago equivalente a su valor en dinero.

4.3 La gestión urbanística. En lo que respecta a las formas de ejecución de las actuaciones de urbanización, es notoria la dificultad que los sistemas convencionales de gestión urbanística suelen plantear tanto para los particulares (sobre todos a los propietarios de los terrenos afectados) como para la administración actuante. Dado las características propias de nuestros municipios (dinámica urbanística estable con operaciones de escasa magnitud, servicios técnicos municipales limitados, factores sociológicos que inciden en una reducida iniciativa urbanizadora privada y que sitúa a la Administración como casi el único ente reconocido para la intermediación en el proceso transformador, etc.) se precisa reforzar otras fórmulas que la LSOTEX brinda como alternativas. De este modo, el sistema

de obras públicas ordinarias se perfila como una vía más sencilla, y ello porque no requiere procedimientos de aprobación tan sofisticados, ni la constitución de entidades urbanísticas ni la formulación de consultas de viabilidad o de programas de ejecución como en los sistemas convencionales, siendo en cambio una herramienta consolidada en la tradicional actuación pública. Así, se modifican las determinaciones relativas al sistema de obras públicas ordinarias en los siguientes términos:

Como ya se dijo al principio, se incluyen expresamente como campos de actuación en las obras de urbanización el relativo a la reforma y la renovación de la urbanización existente (LRRRU) o el correspondiente a sectores de suelo urbanizable, contenga o no el planeamiento la delimitación de unidades de actuación.

Se amplían los supuestos de aplicación a los planes que delimiten unidades de actuación (en coherencia con el párrafo anterior) siempre que el ámbito a ejecutar no supere los 5.000 m², y a aquellas unidades de actuación urbanizadora de cuyos terrenos pueda disponer enteramente la Administración actuante.

Teniendo en cuenta que se suele tratarse de operaciones de escasa extensión superficial, la reserva de suelo dotacional (zonas verdes, equipamientos) con dimensiones funcionalmente suficientes a menudo resulta complicada o incluso inconveniente (espacios residuales no aptos). Por ello se posibilita ahora que la entrega de suelo dotacional pueda sustituirse por el pago equivalente en dinero, cuyo destino no será otro que la adquisición de dotaciones en otros ámbitos.

4.4 Régimen simplificado. Más de una década desde la entrada en vigor de la LSOTEX no ha terminado de propiciar una completa instrumentación del ejercicio urbanístico a través de un planeamiento y unas formas de ejecución del mismo adaptadas a aquella. Casi un 90% de los municipios extremeños aún carecen de una ordenación urbanística al menos homologada, a pesar de que la mayoría están en fase de elaboración o tramitación de su plan general municipal. El tiempo que suele transcurrir para la aprobación de estos planes supera habitualmente los plazos previstos, entre cuyas múltiples causas suele encontrarse la escasa identificación de estos instrumentos con las prácticas locales, las cuales tienen que ver con un insuficiente arraigo aún de las reglas legales de la actividad urbanística (derechos y deberes de los propietarios en función de las clases de suelo, desarrollo sistemático de las actuaciones urbanizadoras, presupuestos de la edificación, etc.) habitualmente sometida a unas limitadas capacidades de gestión administrativa y de iniciativa privada en las actuaciones urbanizadoras. El pequeño tamaño poblacional de los municipios, unido a las planas o negativas proyecciones demográficas, junto con la escasa magnitud de las dinámicas transformadoras (obras públicas, promociones inmobiliarias, ...) que se refleja en la mayor parte del territorio extremeño y se acentúa en los últimos años como consecuencia del contexto de recesión económica, plantea un motivo notable para acometer una reformulación de las condiciones legales de intervención, procurando profundizar en un ajuste acorde con las posibilidades y la proporción de unos agentes intervinientes (administraciones y particulares) y unas demandas de transformación que tienen por ámbito un medio, el extremeño, de carácter marcadamente rural (en contraposición con otras zonas de la geografía española de dinámica eminentemente urbana o transformadora del medio no urbanizado). Tal pretensión resulta especialmente procedente en un momento en que el paradigma de la sostenibilidad apura como última 'solución' el crecimiento superficial del suelo sometido a las dinámicas urbanas y concreta sus objetivos en la regeneración y renovación del tejido preexistente. Existe la posibilidad de que, partiendo de objetivas circunstancias socio-económicas y en función de la magnitud de las actuaciones, se simplifiquen las determinaciones de los planes generales y se amplíe la potestad de acudir a la ejecución mediante obra pública ordinaria (tal y como se ha expuesto en el bloque anterior).

La disposición adicional tercera de la LSOTEX concentra la regulación del planeamiento y su ejecución en los pequeños municipios y es ahí donde se proponen las siguientes modificaciones:

Se propone ampliar la potestad de acogerse a este régimen urbanístico simplificado, hasta los municipios de población inferior a 5.000 habitantes (actualmente se limita a los menores de 2.000 habitantes). 347 municipios, de los 387 que existen en Extremadura, cuentan con una población inferior a los 5.000 habitantes. Con esta propuesta más del 90 % de los municipios extremeños, donde se localiza el 36 % de la población de la Comunidad Autónoma, cubriendo casi el 70 % de la extensión) podrían así acudir a un marco regulatorio más ágil y con menores cargas legales que en el régimen ordinario y, por tanto, adecuado a la escasa dinámica y capacidad de gestión urbanística del medio rural.

Se incluyen los municipios que superando el límite anterior, contengan núcleos de población inferiores a los 5.000 habitantes, lo que permite reconocer esta condición distinta en términos urbanísticos entre los núcleos principales y los secundarios (de pequeña magnitud) o diseminados.

Se rebaja el estándar mínimo dotacional del 15 % al 10 % de la superficie de la unidad de actuación correspondiente, lo que implica una reducción de cargas que se considera proporcional a las necesidades dotacionales reales de estas actuaciones urbanizadoras menores. Además aquellas actuaciones de baja densidad edificatoria podrán agotar el estándar mínimo derivado de la edificabilidad, dispuesta con carácter general en el artículo 74, si éste resulta inferior al referido antes.

Se elimina el límite máximo de 5000m² de suelo del ámbito a ejecutar mediante obras públicas ordinarias.

En los municipios inferiores a 2.000 habitantes se elimina la entrega de aprovechamiento a la Administración actuante (actualmente es el 10 % con carácter general, pudiendo el planeamiento incrementar o disminuir esta cantidad hasta un 15 y un 5 %, respectivamente).

Se amplían los supuestos de excepción a la regla del límite del 50 % de suelo para proyectar nuevos desarrollos urbanísticos, incorporando los casos relativos a polígonos terciario-industriales y a la regularización de urbanizaciones clandestinas o ilegales, todas ellas de carácter autónomo y aislado.

5. *La intervención en el mercado del suelo*

Bajo el principio de simplificación normativa, se evita redundar en ámbitos que ya cuentan con regulación específica en sus normas correspondientes, como en el caso de los Patrimonios Públicos de Suelo. Con ello se consigue reducir en sus dos terceras partes el texto articulado del título III LSOTEX. Así, la propuesta pretende simplificar la regulación vigente, adaptándola a la legislación básica estatal. Se suprime el artículo 88 por reiterativo, dejando las referencias a la gestión a su inclusión, si se considera oportuno, en el correspondiente apartado de la Ley (hoy arts. 113 y siguientes). Se suprime el artículo 94 relativo a la reversión de los bienes adquiridos por expropiación forzosa, por entender que se carece de título competencial para regular la institución de la expropiación forzosa. La especialidad respecto de la reversión de los bienes expropiados con destino a los patrimonios públicos del suelo quedaría regulada en el artículo 34.1.b) del texto refundido. El derecho real de superficie se encuentra regulado por la legislación estatal con carecer básico. Nuestra Ley lo único que hace es decir que la Comunidad Autónoma puede constituir este derecho con destino a viviendas de protección y que la constitución sobre patrimonio público del suelo se rige por las mismas normas que para la enajenación. El resto de contenido reproduce el régimen estatal. La Comunidad Autónoma carece de competencia para regular el derecho real. La Justicia Constitucional admite que la legislación de las comunidades autónomas puedan «establecer» derechos de tanteo y retracto en su legislación administrativa, pero la regulación del derecho es una competencia de la que carece nuestra Comunidad Autónoma. Por ello, se propone la supresión del capítulo, de modo que la regulación del mismo es la de cualquier otro retracto legal.

6. El control posterior

Por último, se pretenden mejorar y aclarar los mecanismos de legalización, restablecimiento, así como los sancionadores, de forma que los procedimientos sean eficaces.

Artículo único. *Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.*

Se modifican los siguientes artículos de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y se añaden determinadas disposiciones, en los términos que a continuación se detallan:

Uno. Se añade un nuevo apartado, con la numeración 3.4, en la disposición preliminar de la ley con la siguiente redacción:

«3.4 Aprovechamiento preexistente: es el aprovechamiento reconocido o adquirido lícitamente, en desarrollo de las previsiones y determinaciones del planeamiento vigente al momento de plantearse su revisión o modificación, se encuentre o no materializado.»

Dos. Se suprime el párrafo tercero del apartado 2.b) del artículo 7, que contiene el siguiente tenor literal:

«En cualquier caso, de no aprobarse el correspondiente instrumento de planeamiento, no habrá lugar a indemnización entre las partes ni a responsabilidad patrimonial de la Administración.»

Tres. Se modifica el apartado 3 del artículo 17 que pasa a tener la siguiente redacción:

«3. En defecto de otras determinaciones del planeamiento de ordenación territorial y urbanística, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

a) No podrán tener más de dos plantas de altura, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superar esta última en alguno de sus puntos. Cuando se trate de solares enclavados en núcleos de población o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, se podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

b) En el suelo no integrado en un núcleo de población, deberán además:

1. Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

2. Tener el carácter de aisladas.

3. Cuando vayan a construirse de nueva planta, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

4. No dar lugar a la formación de núcleo de población, por lo que la realización de actos de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones no podrán conllevar la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano, ni la existencia de más de tres edificaciones con destino industrial o terciario en unidades rústicas aptas para la edificación colindantes. Tampoco podrán existir más de tres edificaciones con destino residencial en unidades rústicas aptas para la edificación colindantes, cuya densidad supere la de una vivienda por cada dos hectáreas.

c) En Suelo Urbano Consolidado, todas aquellas actuaciones que resulten indispensables para la adecuación de las edificaciones existentes a los requisitos

de la normativa vigente en materia de accesibilidad, no computarán a efectos de volumen edificable, distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones, o a la vía pública, ni implicarán cambio en las alineaciones existentes ni en el destino urbanístico del suelo. Se garantizará, en todo caso, la funcionalidad de las vías o espacios libres que se vieran afectados, y se adecuarán a las condiciones estéticas aplicables al edificio al que se encuentren vinculados.»

Cuatro. Se modifica el artículo 18 en los términos siguientes:

1. Se modifica el apartado 3 que pasa a tener la siguiente redacción:

«3. Siempre que la ordenación territorial y urbanística prevea la compatibilidad del uso en construcción, edificación o instalación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, además de los actos enumerados en el apartado 2.2, podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá a los municipios, por la cuantía establecida en el artículo 27 de esta Ley, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El aprovechamiento que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.»

2. Se modifica la letra a) del apartado 4, que pasa a tener la siguiente redacción:

«a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.»

3. Se suprime el apartado 5.

Cinco. Se modifica el artículo 24 que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 24. *Calificación urbanística del suelo no urbanizable protegido.*

En el suelo no urbanizable de protección sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con las actividades y usos que expresamente permita el planeamiento de ordenación territorial y urbanística. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b), c), f) y h) del artículo anterior, cuando el planeamiento de ordenación territorial y urbanística considere que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.»

Seis. Se modifica el artículo 26 en los términos siguientes:

1. Se modifican las letras a) y b) del apartado 1.1, que pasan a tener la siguiente redacción:

«a) Las dispuestas por la ordenación territorial y urbanística para la autorización de vivienda familiar aislada sin que en ningún caso la unidad vinculada a esta pueda ser inferior a hectárea y media, ni la vivienda podrá ocupar una superficie superior al 2 % de aquélla, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.

b) La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a una hectárea para el caso de aquellas sujetas a exención o bonificación del canon urbanístico de acuerdo con el artículo 27, ni a la prescrita para vivienda familiar, en todos los restantes casos. No obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuirse aquella superficie en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.»

2. Se modifica la letra c) del apartado 1.1, que pasa a tener la siguiente redacción:

«c) En el caso de la rehabilitación de edificaciones y construcciones existentes para su destino a cualquiera de los usos compatibles con el suelo no urbanizable contemplados en el artículo 23 de esta Ley, la unidad rústica apta para la edificación podrá ajustarse a la superficie de la finca en que se sitúe y la edificación o construcción a rehabilitar podrá mantener sus condiciones de volumen y posición respecto de los límites de dicha unidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

Que la edificación cuya rehabilitación se pretenda tenga un carácter tradicional y una antigüedad igual o superior a los 30 años, contada a partir del nueve de noviembre de 2010.

Que la edificación objeto de rehabilitación haya tenido un uso vinculado a la naturaleza y destino de la finca, como molinos, secaderos u otros, así como construcciones vinculadas a infraestructuras públicas actualmente en desuso.

Que la finca en la que se sitúe la edificación no haya sufrido alteraciones que hayan disminuido su superficie en los 5 años inmediatamente anteriores a la solicitud de licencia urbanística.

Que las obras de rehabilitación a realizar no impliquen un incremento de superficie construida superior al 10% de la ya existente. No obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá superarse este porcentaje en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.

Que, como consecuencia de la realidad preexistente, no se contribuya a generar núcleos de población».

3. Se modifica la letra a) del apartado 1.2, que pasa a tener la siguiente redacción:

«a) La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y el otorgamiento de la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas, u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable. No obstante, bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la incorporación al expediente de copia de las solicitudes de las concesiones, autorizaciones o informes pertinentes, excluida la preceptiva evaluación de impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables.»

4. Se modifica la letra b) del apartado 1.2, que pasa a tener la siguiente redacción:

«b) La calificación urbanística es previa a la licencia municipal, la declaración responsable o la comunicación previa y su establecimiento corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para la legitimación de todos los actos previstos en el apartado 3 del artículo 18 que pretendan ejecutarse en suelo no urbanizable protegido de cualquier municipio y común en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho.

En los restantes supuestos la calificación urbanística corresponde a los municipios, que se pronunciarán sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.»

5. Se elimina el apartado 1.3 cuyo texto íntegro se introduce en el apartado c) del apartado 1.2, que pasa a tener la siguiente redacción:

«c) La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.»

6. Se modifica el apartado 2, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. Reglamentariamente se podrán establecer y precisar condiciones de edificación relativas a la edificabilidad máxima, la ocupación, la prevención de formación de núcleo de población y aquellos otros parámetros urbanísticos que permitan definir el desarrollo de las previsiones en materia de suelo no urbanizable dispuestas en la presente Ley.»

Siete. Se modifica el artículo 27 que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 27. *Contenido y procedimiento de otorgamiento de la calificación urbanística para actos promovidos por particulares.*

1. La calificación urbanística precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo promovidos por particulares deberá:

1.º Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue y legitime, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la evaluación de impacto ambiental cuando ésta sea legalmente exigible.

2.º Fijar la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de reforestación para preservar los valores naturales de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la mínima establecida como unidad rústica apta para la edificación en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos, de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios y de instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos naturales renovables.

3.º Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte. Este contenido sólo procederá en los casos de instalaciones y actividades extractivas y mineras; de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos; de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales y terciarios; y de instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos naturales renovables.

4.º Concretar el canon urbanístico a satisfacer al municipio en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación o, en su caso y con carácter sustitutivo, previa adopción de acuerdo expreso por el Pleno del Ayuntamiento, la entrega gratuita de terrenos por un valor equivalente al mismo. Este contenido no procederá en los casos a que se refiere el apartado e) del artículo 23, en el caso de construcciones destinadas a equipamientos públicos y en el supuesto de establecimientos destinados a actividades de carácter benéfico-asistencial realizadas por entidades sin ánimo de lucro.

2. La cuantía del canon urbanístico será como mínimo del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, excepto en el supuesto del uso residencial familiar no vinculado a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga en el que se aplicará una cuantía mínima del 5 por ciento.

En el caso de establecimientos o actividades destinados a industria agroalimentaria, agricultura y ganadería ecológica, turismo rural o energías renovables y los procesos productivos industriales justificados en razones de interés general, así como en la rehabilitación de edificaciones y construcciones que no tengan destino a vivienda, los municipios podrán establecer, mediante las correspondientes ordenanzas municipales, bonificaciones de la cuantía del canon urbanístico de hasta el 50 por ciento de su importe y su pago fraccionado por periodos regulares de tiempo. En cualquier caso, el canon debe quedar plenamente satisfecho en el plazo de 5 años desde la fecha de la resolución que otorga la calificación urbanística.

La materialización y formalización de la entrega, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras o, en su caso, para la presentación de la declaración responsable o comunicación previa.

Los terrenos objeto de entrega sustitutiva podrán pertenecer a cualquier clase de suelo, debiendo cumplir lo dispuesto en el artículo 40.

3. De acuerdo con lo dispuesto en letra b) del apartado 1.2 del artículo 26, cuando la calificación urbanística corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, los particulares podrán solicitarla conjuntamente con la solicitud de licencia urbanística ante el municipio o directamente a dicho organismo autonómico en los casos de actuaciones sujetas a comunicación previa o declaración responsable, así como en los supuestos de inactividad municipal.

4. Cuando la solicitud sea conjunta, no podrá resolverse el procedimiento de licencia hasta la obtención de la calificación urbanística. En este caso, el municipio ante el que se hubiera solicitado la licencia urbanística pertinente, antes de proceder a instrucción municipal alguna, interesará la calificación urbanística mediante la remisión de una copia de la solicitud de calificación y licencia, de un ejemplar del proyecto técnico y de la restante documentación exigible. El requerimiento municipal de la calificación suspenderá el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la Consejería competente o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior.

5. Cuando, de acuerdo con la ley, se exija una declaración responsable o una comunicación previa para acometer obras o para acceder a una actividad o a su ejercicio y una calificación urbanística, la declaración responsable o la comunicación previa no podrán presentarse hasta haber obtenido previamente la calificación urbanística y, en todo caso, deberá disponerse de la documentación que así lo acredite.

Carecerá de validez y eficacia a todos los efectos la declaración responsable o la comunicación previa relativa a un proyecto que no se ajuste a lo determinado en la previa calificación urbanística.

Una vez otorgada la calificación urbanística, los particulares habrán de presentar la declaración responsable o comunicación previa ante el municipio correspondiente en un plazo no superior a 3 meses desde su otorgamiento. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad automática de la calificación urbanística otorgada sin necesidad de trámite o declaraciones administrativas algunos. La calificación urbanística caducada por esta causa podrá ser objeto de rehabilitación previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

6. El transcurso del plazo de tres meses sin notificación de la resolución de calificación urbanística sólo podrá entenderse, tanto por el interesado como por el municipio, en sentido desestimatorio de la calificación interesada.

7. Mediante Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, a propuesta del titular de la Consejería con competencias en materia

de ordenación del territorio y urbanismo, se regulará el procedimiento de calificación urbanística que deberá comprender trámite de información pública por plazo de veinte días.»

Ocho. Se modifica el artículo 31 en los términos siguientes:

1. Se modifica la letra a) del apartado 2, pasando a tener la siguiente redacción:

«a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos. Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos previamente existentes sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración los aprovechamientos que le correspondan en terrenos con aprovechamiento lucrativo, salvo que aquellos terrenos hubiesen sido objeto de previa cesión gratuita y ello sin perjuicio del régimen patrimonial que, de conformidad con su legislación específica, le sea aplicable a la Administración General del Estado y de los organismos públicos adscritos a la misma.»

2. Se modifica el apartado 3, pasando a tener la siguiente redacción:

«3. Las entregas de suelo a que se refieren las letras b) y c) del apartado anterior podrán sustituirse por el abono en metálico de su valor, en los supuestos y condiciones previstos en el artículo 38. La monetización de las entregas previstas en el citado apartado b) será posible siempre que el deber no pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, en los términos establecidos por la legislación estatal en materia de suelo.»

Nueve. Se modifica el punto 4 del artículo 33, pasando a tener la siguiente redacción:

«4. Cuando el planeamiento no se lo haya atribuido, el aprovechamiento objetivo de las superficies de suelo urbano con destino dotacional público no incluidas en unidades de actuación se determinará por la media ponderada de la edificabilidad y el uso mayoritario asignados por el planeamiento en la Zona de Ordenación Urbanística en que se integren, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal en materia de suelo.»

Diez. Se modifica el punto 4 del artículo 43, pasando a tener la siguiente redacción:

«4. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales previstas en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por la legislación general, autonómica y local.»

Once. Se suprime la letra g) del artículo 44, pasando la letra h) a ser la letra g), con la siguiente redacción:

«g) Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar éste acreedor neto, su finca, su parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupado previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.»

Doce. Se modifica el apartado 3.b) del artículo 69, que pasa a tener la siguiente redacción:

«b) Garantizar la correspondencia entre la intensidad prevista para los usos lucrativos y los estándares dotacionales mínimos y la eficiente capacidad de los servicios públicos previstos impidiendo todo deterioro de la relación ya alcanzada.»

Trece. Se modifica el artículo 72 en los términos siguientes:

1. Se añade una nueva letra g) al apartado 1, con la siguiente redacción:

«g) Establecer las condiciones necesarias para adaptar el entorno urbano y los edificios de uso público a la normativa de accesibilidad vigente.»

2. Se elimina el apartado 4, y se reenumeran los apartados 5 y 6 pasando a consignarse como apartados 4 y 5, respectivamente.

Catorce. Se modifica el artículo 74 en los términos siguientes:

1. Se modifica el apartado 2.2.b), que pasa a tener la siguiente redacción:

«b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores. En municipios de menos de 2000 habitantes la reserva no podrá ser inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 de techo, destinando a zonas verdes un mínimo de 10 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable.»

2. Se modifica el apartado 3 que pasa a tener la siguiente redacción:

«3. En el suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, de uso residencial, deberá, además, establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del plan. Será potestad del planeamiento establecer, motivadamente, los concretos regímenes de protección pública a reservar de entre los regulados en los planes sectoriales de vivienda vigentes.

Las determinaciones que se establezcan para la efectividad de la garantía a que se refiere el párrafo anterior, se aplicarán en los instrumentos de ordenación y en sus innovaciones, entendiéndose suficiente a tal efecto la observancia de los siguientes criterios:

a) En el suelo urbano no consolidado sujeto a la reforma o renovación de la urbanización existente y en el que se atribuya a parcelas concretas un aprovechamiento superior al preexistente, la edificabilidad vinculada a la garantía se establecerá justificadamente en cada caso por la Administración actuante, con un mínimo del 10 % del incremento de edificabilidad residencial que el planeamiento otorgue, a materializar bien en cada unidad o bien en el conjunto de las previstas en todo el municipio.

b) En el suelo urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a nuevos desarrollos urbanísticos, la superficie de suelo destinada al uso objeto de la garantía no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30 % de la total edificabilidad residencial a materializar en el ámbito de cada sector o unidad de actuación quede sujeto al pertinente régimen de protección pública.

c) En el caso de las actuaciones reguladas en las Disposiciones adicionales 4.^a y 5.^a, la edificabilidad vinculada a la garantía no podrá ser inferior a la precisa para que

al menos el 10 % de la total edificabilidad residencial a materializar en su ámbito de actuación, quede sujeto a algún régimen de protección pública. En estas actuaciones el municipio podrá optar motivadamente entre su establecimiento discontinuo en el núcleo principal o su sustitución por el pago de su valor en metálico, incorporándose en este último caso los recursos obtenidos al Patrimonio Público de Suelo.»

3. Se modifica el punto 4.e) que pasa a tener la siguiente redacción:

«e) Disminuir o eximir la reserva de aparcamientos en actuaciones de uso global industrial para adecuarlos a las necesidades reales de la actividad industrial que se trate, previa propuesta motivada de la Administración actuante.»

Quince. Se modifica el artículo 77 en los términos siguientes:

1. Se añade el siguiente inciso al final del apartado 1:

«Cuando el plan deba someterse a evaluación ambiental estratégica, el avance de planeamiento será preceptivo y contendrá el alcance preciso para iniciar dicha evaluación.»

2. Se modifican los dos primeros párrafos del apartado 2.2, que pasan a tener la siguiente redacción:

«2.2 La aprobación inicial del proyecto de plan implicará el sometimiento de éste a información pública por plazo mínimo de un mes mediante la publicación de la resolución correspondiente en el “Diario Oficial de Extremadura” y en la sede electrónica de la administración competente para la tramitación y el requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública. En el caso de que un plan, revisión o modificación estén sujetos a evaluación ambiental estratégica, incluirá el correspondiente estudio o documento ambiental, y el plazo mínimo de información pública será de 45 días.

A estos efectos, cuando el proyecto sea de Plan General Municipal o Especial de Ordenación de ámbito supramunicipal o cuyo objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, antes de proceder a la citada publicación, aviso a todos los restantes órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento para hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.»

3. Se modifica el primer párrafo del apartado 2.3, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2.3 La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en el apartado anterior, sobre las alegaciones presentadas, las consultas practicadas y el correspondiente estudio o documento ambiental, y aprobará provisional o, en su caso, definitivamente el plan de ordenación urbanística.»

4. Se modifica el apartado 2.4, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2.4 La aprobación definitiva por la Administración autonómica del plan, que deberá ser acorde con las determinaciones finales de la declaración o informe ambiental que en su caso corresponda.»

Dieciséis. Se modifica el primer párrafo del apartado 3 del artículo 78, que pasa a tener la siguiente redacción:

«3. Las decisiones previstas en las letras b) y c) del apartado anterior solo podrán ser adoptadas por razones de legalidad o de objeciones de fondo a las soluciones del plan de ordenación urbanística.»

Diecisiete. Se modifica el artículo 79 en los términos siguientes:

1. Se modifica la letra f) del apartado 1, que pasa a tener la siguiente redacción:

«f) La publicidad de su entero contenido. Cualquier persona o entidad tendrá derecho a consultar su documentación y el plan aprobado.

A los efectos de garantizar la publicidad, en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación territorial. El depósito de éstos, incluidas sus modificaciones, que deberán contemplarse refundidas sobre el planeamiento general y el propio que resulte afectado, así como sus revisiones, será condición para la publicación a que se refiere el apartado siguiente. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento expedidas, con los debidos requisitos legales, por el indicado registro acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

Con el objeto de propiciar la publicación telemática de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se acompañará una copia en soporte digital de los mismos en el momento de hacer el depósito.»

2. Se modifica el apartado 2, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. La resolución de aprobación definitiva de los planes de ordenación urbanística, así como sus Normas Urbanísticas, y el resumen ejecutivo contemplado en el artículo 7.1.c) de esta ley, junto con el extracto explicativo de la integración de sus aspectos ambientales legalmente establecido, deberán ser publicadas en el boletín o diario oficial y sede electrónica de la administración que haya dictado la resolución, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro a que se hace referencia en el apartado anterior.»

Dieciocho. Se suprime el punto 4 del artículo 80, y se modifica el punto 3 y el actual punto 7, que queda numerado como punto 6, procediéndose a una nueva enumeración, con la siguiente redacción:

«3. La aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuando tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos exigirá informe favorable del Consejo Consultivo de Extremadura.

4. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad.

5. Las innovaciones de cualquier plan de ordenación urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo plan de ordenación urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

6. La innovación de planes de ordenación urbanística que asuman, regularizando su situación, actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor, deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana. Cuando el grado de consolidación alcanzado por la edificación y la parcelación no permita la entrega de suelo correspondiente a las dotaciones públicas y demás reservas preceptivas, aquellas y éstas podrán sustituirse por el pago de su valor en metálico. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos correspondientes a las dotaciones a la adquisición del suelo preciso, pudiendo ubicarse fuera del ámbito de actuación, o a la implantación o mejora de éstas cuando las aporte de su patrimonio.»

Diecinueve. Se modifica el apartado 1.b) del artículo 81, que pasa a tener la siguiente redacción la siguiente redacción:

«b) Cualquier innovación de la ordenación por ellos establecida que, por sí misma o por efecto de su acumulación a la o las aprobadas con anterioridad tras la aprobación o última revisión del planeamiento general municipal, implique un incremento de la superficie de suelo urbanizado superior al 20 % de la ya prevista en los municipios de más de 20.000 habitantes potencialmente previstos en dicho planeamiento y del 30 % en los menores de 20.000.»

Veinte. Se modifica el artículo 86, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 86. *Constitución de los patrimonios públicos de suelo.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los municipios deben constituir patrimonios públicos de suelo con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes y recursos que, por ministerio de la ley, hayan de integrar los patrimonios públicos de suelo, estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este Capítulo, con independencia de que la Administración titular haya procedido, o no, a su constitución.»

Veintiuno. Se modifica el artículo 87, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 87. *Naturaleza de los patrimonios públicos de suelo.*

Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo constituyen un patrimonio separado afecto a la consecución de los fines señalados en el artículo anterior.»

Veintidós. Se modifica el artículo 89, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 89. *Bienes y recursos integrantes.*

Los patrimonios públicos de suelo estarán integrados por:

1. Los bienes y derechos adquiridos en virtud del cumplimiento de la obligación prevista en los artículos 31.2.b) y 32.2.A.2.b) de ceder a la Administración actuante terrenos en el que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, incluido el dinero que se hubiere obtenido en sustitución por el abono en metálico del valor de aquellas.

2. Los bienes y derechos de la Administración titular que voluntariamente decida incorporar, con carácter permanente o no.

3. Los frutos y las rentas que puedan devengar los bienes y recursos integrantes del patrimonio público del suelo.

4. Los recursos obtenidos por la enajenación de bienes o derechos integrantes del patrimonio público del suelo.»

Veintitrés. Se modifica el artículo 90, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 90. *Reservas de terrenos.*

1. Los Planes Generales Municipales y los Planes Especiales de Ordenación podrán delimitar terrenos que queden reservados para su adquisición por el municipio, en los cinco primeros años desde su entrada en vigor, con destino a su patrimonio público de suelo.

2. La delimitación de estas reservas implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa.

La Administración a cuyo favor se constituya la reserva tendrá derecho de tanteo y retracto sobre los bienes comprendidos dentro de ella.

3. Mediante convenio celebrado entre el municipio y la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrán acordar la adquisición por ésta de terrenos situados en las citadas reservas que se habrán de integrar en su propio patrimonio público de suelo.

4. La reserva de terrenos para su adquisición y el régimen jurídico derivado de la misma se extingue con la aprobación del programa de ejecución del ámbito en que se hallaren.»

Veinticuatro. Se modifica el artículo 92, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 92. *Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Los bienes, recursos y derechos integrantes del patrimonio público del suelo deben destinarse preferentemente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a sufragar gastos de inversión que tengan por objeto la conservación, administración y ampliación del propio patrimonio público de suelo.

A los efectos señalados en el párrafo anterior, se consideran actos de administración, el pago de las cuotas de urbanización a que pudiera estar obligada la Administración como titular de terrenos que, pertenecientes al patrimonio público del suelo, fueran objeto ejecución urbanística.

Asimismo, en el caso de actuaciones de dotación, cuando se haya optado por cumplir la obligación de cesión de suelo mediante sustitución de su entrega por su valor en metálico, con la finalidad de integrarlo en el patrimonio público del suelo, los recursos así obtenidos se destinarán con preferencia a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

2. Podrán destinarse también, a otros usos de interés social con fines urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o del patrimonio cultural y de carácter socio-económico para atender necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana que no tuvieran el deber de soportar los particulares. A tales efectos, se consideran fines admisibles, siempre que quede acreditado que se encuentra suficientemente satisfecha la demanda de vivienda sometida a algún régimen de protección, los siguientes:

a) La financiación de inversiones para la ejecución, conservación y rehabilitación de dotaciones públicas,

b) las inversiones destinadas a proteger y mejorar espacios naturales o encaminadas a la mejora de la calidad de las aguas o la protección contra incendios forestales, y

c) las inversiones que tengan por objeto la rehabilitación del entorno de conjuntos monumentales, o la puesta en valor de edificios de interés histórico o cultural, cuando se trate de inversiones que excedan de lo que les es legalmente exigible a sus titulares.

Por Decreto de la Junta de Extremadura podrán establecerse otros fines admisibles a los que pueda destinarse el patrimonio público del suelo.

3. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, en los términos previstos en la legislación básica del Estado.»

Veinticinco. Se modifica el artículo 93, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 93. *Disposición de los bienes y derechos de los patrimonios públicos de suelo.*

1. El suelo de uso residencial adquirido por la Administración en virtud las cesiones obligatorias de suelo con calificación apta para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, podrá enajenarse mediante concurso. No podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

En el pliego que haya de regir el concurso se establecerán las limitaciones, obligaciones plazos y condiciones que fueren oportunas para asegurar la promoción de las viviendas. El incumplimiento de las mismas será causa de resolución de la enajenación. La Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada cuidará de que dicha causa de resolución sea inscrita en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación del Estado.

Podrán asimismo ser cedidos a título gratuito, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualesquiera otra Administración Pública de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes.

2. La enajenación de resto de elementos patrimoniales que pudieran integrarse en el patrimonio público del suelo se regirá por las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas.»

Veintiséis. Se añade un nuevo artículo 93 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 93 bis. *Constitución de derechos de superficie sobre bienes del patrimonio público del suelo.*

1. En los derechos de superficie que se constituyan sobre bienes de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura o de los municipios que se encuentren integrados en sus patrimonios públicos de suelo, el superficiario asumirá la obligación de destinarlo a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o a cualquier otro uso a que puedan destinarse éstos siempre y cuando no sean contrarios al régimen de usos que, de acuerdo con su calificación urbanística, permita el planeamiento.

2. La constitución de derechos reales de superficie que graven terrenos pertenecientes al patrimonio público del suelo se regirá por las mismas normas que las previstas para su enajenación.

3. El derecho real de superficie se regirá por las disposiciones básicas previstas en la legislación del suelo del Estado, por la legislación civil en lo no previsto en ella y por el título constitutivo del derecho.»

Veintisiete. Se modifica el artículo 108 que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 108. *Actuaciones de urbanización por el sistema de obras públicas ordinarias.*

Las obras de urbanización, ya sean nuevas o de reforma o renovación de la existente, podrán realizarse mediante la ejecución directa por la Administración actuante, en virtud de lo establecido en el artículo 155, de las obras públicas y la percepción por aquélla, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, de

las pertinentes cuotas de urbanización en el suelo urbanizable o urbano no consolidado de los municipios en el que no sea conveniente la utilización de otro sistema para garantizar una adecuada ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.»

Veintiocho. Se modifica el apartado 2 del artículo 149, pasando a tener la siguiente redacción:

«2. Sí hay acuerdo con el expropiado, el pago del justiprecio podrá producirse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente situados en la misma unidad de actuación.»

Veintinueve. Se modifica el artículo 155 en los siguientes términos:

1. Se añaden unas nuevas letras d) y e) al apartado 1, con la siguiente redacción:

«d) En los municipios cuyo planeamiento delimite unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable con ordenación detallada, cuando así lo determine la Administración actuante en ámbitos que no superen los 5.000 metros cuadrados de superficie total.

e) En las unidades de actuación urbanizadora a ejecutar por cualquier Administración Pública, cuando la misma disponga de la totalidad de los terrenos afectados.»

2. Se añade una nueva letra d) al apartado 2 con la siguiente redacción:

«d) La sustitución de su valor por el pago en metálico, cuando la Administración actuante así lo determine con objeto de destinar, en su momento, los fondos a la adquisición de las dotaciones precisas en otros ámbitos.»

Treinta. Se modifica el artículo 172 pasando a tener la siguiente redacción:

«Artículo 172. *Régimen de comunicación previa.*

1. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 180, y, en particular, los siguientes:

a) Las obras de mera reforma y las que modifiquen la disposición interior de las edificaciones o construcciones, cualquiera que sea su uso que no requieran la redacción de un proyecto por no alterar su configuración arquitectónica ni supongan impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.

b) La implantación de estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público cuando no se sujeten a licencia urbanística de acuerdo con lo previsto por los artículos 180 y 184.

c) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

d) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

e) La instalación de invernaderos.

f) La apertura de establecimientos permanentes en los que se desarrollen actividades comerciales cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 metros cuadrados y siempre que no supongan un impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.

g) La modificación de uso de los edificios, construcciones e instalaciones cuando no se sujete a licencia urbanística conforme a lo previsto en el artículo 184.

h) La reparación de firmes y pavimentos de caminos existentes.

2. Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa.»

Treinta y uno. Se modifica el artículo 174 que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 174. *Efectos del incumplimiento del régimen de comunicación previa.*

Las actuaciones, operaciones y actividades a las que se refiere el artículo 172 que se realicen sin comunicación previa al municipio o en disconformidad con su contenido o con la ordenación territorial o urbanística, se considerarán clandestinas o ilegales, según proceda, a los efectos de la presente Ley, debiendo el municipio actuar en defensa de la legalidad urbanística.»

Treinta y dos. Se modifica el artículo 178 que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 178. *Integración del régimen urbanístico y el de actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental, autorización ambiental integrada o unificada u otro tipo de autorización ambiental preceptiva.*

1. La licencia urbanística llevará implícito el otorgamiento de las restantes licencias o autorizaciones municipales, integrándose el procedimiento previsto para éstas en el procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística.

2. En el supuesto de que los actos o actividades sujetas a licencia municipal requieran la previa tramitación de expediente de evaluación de impacto ambiental o, en su caso, de autorización ambiental integrada o unificada o cualquier otro tipo de autorización ambiental por ser susceptibles de originar daños al medio ambiente y causar molestias o producir riesgos a las personas y bienes, quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de licencia, así como el cómputo del plazo para resolver, hasta tanto se acredite por el solicitante el carácter favorable, expreso o tácito, de la correspondiente evaluación de impacto ambiental o la obtención de la autorización correspondiente.

Las medidas correctoras resultantes de la evaluación o de la autorización ambiental habrán de incluirse en el correspondiente proyecto técnico sujeto a obtención de licencia urbanística municipal. Las Administraciones Públicas competentes velarán especialmente por el cumplimiento de dicha inclusión en caso de autorizaciones concurrentes a fin salvaguardar la debida coordinación y correspondencia entre ellas.

No se podrá otorgar la licencia cuando la evaluación de impacto ambiental hubiera sido negativa, no se obtenga la autorización ambiental integrada o unificada o la autorización ambiental correspondiente o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en las declaraciones y autorizaciones señaladas.

3. Las licencias urbanísticas podrán denegarse por los motivos previstos en la legislación específica que regule las autorizaciones o licencias municipales a que se refiere el número 1 y quedarán sujetas al régimen de verificación, inspección y, en su caso, sanción previsto en dicha legislación.»

Treinta y tres. Se modifica el artículo 179 en los siguientes términos:

1. Se modifica el apartado 1 que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura y demás exigencias que impongan otras normas sectoriales, las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de

las obras o la realización de los trabajos, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.»

2. Se añade una nueva letra e) al apartado 2, con la siguiente redacción:

«e) En los casos de actividades comerciales y de servicios sujetas al régimen de comunicación previa, documento acreditativo de haberse presentado la misma en el correspondiente Ayuntamiento.»

Treinta y cuatro. Se modifica el artículo 180, en su apartado 1, pasando a tener la siguiente redacción:

«1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación o reforma que requieran la redacción de un proyecto de obra por alterar la configuración arquitectónica de la construcción o edificación o que supongan impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.

e) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

f) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.

g) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

h) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

i) La apertura de caminos.

j) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

k) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

l) Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.

m) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía.

n) La implantación de estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público que ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos y, en todo caso, aquellas que supongan un impacto sobre bienes integrantes del patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.

o) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

p) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

q) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.»

Treinta y cinco. Se modifica el artículo 184, en su apartado 1, pasando a tener la siguiente redacción:

«1. Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) La primera ocupación, total o parcial, de los edificios residenciales de nueva planta y de las casas prefabricadas y similares, provisionales o permanentes.

b) La primera utilización, total o parcial, de los edificios, construcciones e instalaciones de nueva planta.

c) La apertura de establecimientos permanentes en los que se desarrollen actividades comerciales cuya superficie útil de exposición y venta al público sea superior a 750 metros cuadrados o, aun siendo inferior, supongan un impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.

d) La modificación del uso de los edificios, construcciones o instalaciones cuando comporten obras sujetas a licencia urbanística conforme al artículo 180 o, en todo caso, la modificación del uso característico o mayoritario.

e) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva cuando pretenda realizarse en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público o cuando, por sus características, pueda afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente. Este último supuesto será aplicable asimismo a la tala de árboles aislados.

f) Los demás actos o actividades que señalen los planes de ordenación territorial y urbanística.»

Treinta y seis. Se da una nueva denominación a la sección 3.^a del capítulo II del título V de la Ley, con la siguiente denominación:

«*Licencias especiales*»

Treinta y siete. Se modifica el artículo 187 pasando a tener la siguiente redacción:

«Artículo 187. *Régimen de autorización de obras y usos provisionales.*

Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable y en el no urbanizable común, así como en parcelas y solares sin edificar en suelo urbano, consolidado o no, obras justificadas de carácter provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, y usos temporales que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse, y cesar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

1. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

b) Que no se trate de usos residenciales.

La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto para las licencias de obras, edificaciones e instalaciones.»

Treinta y ocho. Se añade nuevo artículo 187 bis con la siguiente redacción:

«Artículo. 187 bis. *Licencias en edificios fuera de ordenación.*

Reglamentariamente se establecerán las condiciones y requisitos para la autorización de obras y usos en instalaciones, construcciones y edificaciones

parcialmente incompatibles con la ordenación territorial o urbanística que, en ningún caso, podrán suponer un incremento del valor de expropiación de la edificación superior al 10 % de la edificación.»

Treinta y nueve. Se añade nuevo artículo 187 ter con la siguiente redacción:

«Artículo 187 ter. *Licencias en supuestos de interés general.*

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado y vigente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, y que el uso propuesto sea el previsto en el mismo.

b) Que el promotor se comprometa expresamente mediante documento público, con anterioridad al otorgamiento de la licencia, a cumplir íntegramente los deberes urbanísticos pendientes.

c) Que se constituya una garantía para asegurar dicho cumplimiento en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por el importe íntegro de los gastos de urbanización correspondientes sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras.

d) Que se incluyan las condiciones anteriores en cualquier transmisión, a título gratuito u oneroso, a terceros de derechos de uso o propiedad.

2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deberán motivar y fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique. Las condiciones especiales que incluyan, entre las que debe figurar el compromiso de cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, deben hacerse constar expresamente en la correspondiente licencia urbanística».

Cuarenta. Se modifica el artículo 193 en su apartado 1 pasando a tener la siguiente redacción:

«1. Cuando cualquiera de las Administraciones públicas, en el ejercicio de sus funciones, aprecie la existencia de actuaciones clandestinas deberá ponerlo en conocimiento del municipio o municipios en cuyo término se estén o realizando o se hayan realizado las mismas. La Administración Local, en colaboración con los órganos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, estará obligada a personarse en la instrucción de los procedimientos judiciales necesarios, en su caso.»

Cuarenta y uno. Se modifica el artículo 197 en los términos siguientes:

1. Se modifica el apartado 4 pasando a tener la siguiente redacción:

«4. Transcurridos cuatro años desde la terminación de las obras, los trabajos e instalaciones o el cese de los usos o las actividades clandestinos o ilegales, la Administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de las mismas.

No obstante, dichas edificaciones, instalaciones y construcciones quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier acto que trascienda de las obras precisas para su conservación en los términos del artículo 163 requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización. En este proyecto se contemplará el conjunto de medidas necesarias para la reducción o eliminación del impacto en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otros análogos. La Administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio.»

2. Se modifica el apartado 6 pasando a tener la siguiente redacción:

«6. La no ejecución de las órdenes de restablecimiento de la realidad física da lugar, mientras persista el incumplimiento, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes e importe, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de la obra ejecutada correspondiente a la actuación clandestina o ilegal, y nunca inferior a 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.»

Cuarenta y dos. Se modifica el apartado 3 del artículo 206 pasando a tener la siguiente redacción:

«3. Si el promotor insta la legalización de la actuación antes de la resolución del expediente sancionador, puede solicitar el archivo del expediente mediante el pago del veinticinco por ciento del importe de la multa propuesta en el expediente sancionador.»

Cuarenta y tres. Se modifica el artículo 209 en su apartado 1 en los términos siguientes:

1. Se modifica la letra b) pasando a tener la siguiente redacción:

«b) Que superan la altura, superficie y volumen edificable u ocupación permitidos por el plan de ordenación urbanística o contravengan los retranqueos que prescriba.»

2. Se modifica la letra d) pasando a tener la siguiente redacción:

«d) Las que consisten en obras prohibidas por la ordenación territorial y urbanística que trasciendan de las precisas para la conservación del inmueble en los términos del artículo 163 en edificios fuera de ordenación.»

3. Se modifica la letra e) pasando a tener la siguiente redacción:

«e) Cuando no han sido paralizadas las obras no obstante haberlo requerido la Administración actuante.»

Cuarenta y cuatro. Se modifica el artículo 216 pasando a tener la siguiente redacción:

«Artículo 216. *Información y publicidad en obras.*

1. Reglamentariamente se determinará el medio, las características y el alcance de la información necesaria que se ha de contener en las respectivas obras, su desarrollo y agentes que intervienen, en orden a garantizar el efectivo y preciso reconocimiento por los ciudadanos en general de que las mismas cuentan con la preceptiva aprobación, autorización o licencia, así como el ejercicio de sus derechos por los consumidores y usuarios. En cualquier caso, en toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de un cartel visible desde la vía pública e indicativo del número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.

2. La publicidad que se haga de las obras por cualquier medio no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de ejecución.»

Cuarenta y cinco. (Suprimida).

Cuarenta y seis. Se modifica la disposición adicional tercera pasando a tener la siguiente redacción:

«Los municipios con una población igual o inferior a 5.000 habitantes de derecho podrán optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución del mismo simplificado. El Plan General Municipal de los Municipios con una población superior a 5.000 habitantes en los que se integren pedanías o entidades locales menores podrá acogerse al régimen previsto en la presente disposición para la ordenación y ejecución de todas o algunas de éstas.

Se regirá por las siguientes reglas:

1.^a La distinción entre las determinaciones de ordenación estructural y detallada se establecerá con el grado de definición adecuado a las características del municipio, no siendo necesario delimitar áreas de reparto, y constituyendo cada unidad de actuación el ámbito mínimo de equidistribución.

2.^a El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable deberán presentar su ordenación detallada completa.

3.^a Para el suelo urbano:

1 No será obligatorio realizar reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

2 En la atribución de la edificabilidad global a cada unidad de actuación se observarán los requisitos establecidos en el apartado 1 y 2.2.a) del artículo 74.

3 En suelo urbano ya consolidado por la edificación y urbanización en los términos establecidos en el apartado 1.a) del artículo 9, no será necesaria la previsión de nuevas reservas dotacionales adicionales a las preexistentes o ya previstas por el planeamiento vigente.

4 En el suelo urbano no consolidado sujeto a unidades de actuación, la reserva de suelo para dotaciones públicas excluido viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, será como mínimo del 10 % de la superficie de la unidad de actuación correspondiente y se podrá concentrar en el uso público que el municipio determine, incluidas las zonas verdes.

En las actuaciones de baja densidad edificatoria podrá optarse por estas reservas, o por las establecidas en el artículo 74.2.2.b), si de aquellas resultase una superficie inferior al mínimo anterior.

4.^a Para el suelo urbanizable:

1 Respecto del estándar de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, motivadamente, podrá eximirse su cumplimiento mediante resolución del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2 En la atribución de la edificabilidad global a cada unidad de actuación se observarán los requisitos establecidos en el apartado 2.2.a del artículo 74.

3 Las reservas de suelo para dotaciones públicas, excluido el viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, se ajustarán a lo dispuesto en el apartado 3.4.

5.^a La ejecución de la ordenación urbanística tanto del suelo urbano, consolidado o no, como del urbanizable, podrá llevarse a cabo por el sistema de Obras Públicas Ordinarias.

6.^a En municipios con población igual o inferior a 2.000 habitantes de derecho que opten por este régimen simplificado, no se exigirá la correspondiente entrega a la Administración de la superficie prevista en los artículos 31.2.b) y 32.2.A.2.b), mientras que para los municipios con población comprendida entre 2.000 y 5.000 habitantes esta entrega será del 5 %. Cuando se trate de municipios que hubieren acogido este régimen para todas o algunas de sus pedanías o entidades locales menores, la referencia a la población se entiende realizada a la de dichas pedanías

o entidades locales menores, siempre que las mismas no superen los 5.000 habitantes.

7.^a La superficie total de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado y del urbanizable, en su conjunto, no podrá superar el 50 % de la correspondiente al suelo urbano consolidado. Este límite podrá excepcionarse, en cualquier momento tras la primera aprobación del Plan, mediante resolución del Consejero con competencias en materia urbanística y de ordenación territorial, cuando se pretenda la reclasificación de suelo a los efectos de instalar polígonos de uso industrial o terciario, de carácter aislado, o urbanizaciones residenciales de carácter autónomo a las que hacen referencia las disposiciones adicionales cuarta y quinta de la presente ley.

8.^a Siempre que, mediante acuerdo motivado, se justifique adecuadamente su conveniencia, las reservas de suelo para dotaciones públicas que correspondan tanto a Unidades de Actuación Urbanizadoras como a las Unidades de Actuación a ejecutar mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias podrán bien situarse fuera del ámbito de unas u otras, bien sustituirse por su valor en metálico conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos. La cantidad correspondiente se sufragará, en su caso, por los propietarios siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 155, apartado 3. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos así obtenidos a la adquisición de los suelos precisos para las dotaciones públicas necesarias.»

Cuarenta y siete. Se modifica la disposición adicional cuarta, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición adicional cuarta. *Urbanizaciones residenciales de carácter autónomo.*

1. El planeamiento general municipal podrá clasificar suelo urbanizable para asumir o prever urbanizaciones residenciales de carácter autónomo y aisladas a las que se refiere el artículo 161.1 de esta Ley, con el exclusivo objeto de atender la demanda de viviendas, destinadas principalmente a su ocupación temporal o estacional cuando, con carácter previo a su modificación, el municipio haya obtenido de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística declaración de viabilidad de la actuación basada en criterios de sostenibilidad y de ordenación territorial.

Para la obtención de la declaración a que se refiere el párrafo anterior, el municipio deberá aportar, como mínimo, una memoria descriptiva y justificativa de la actuación, incluidos sus aspectos económico-financieros, planos de información y ordenación, y los informes sectoriales siguientes:

- a) El referido a la compatibilidad ambiental de la actuación, emitido por la Consejería con competencias en materia de medio ambiente.
- b) El referido al cambio de destino del suelo afectado, emitido por la Consejería con competencias en materia de agricultura.
- c) El referido a las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas que requiera la implantación de la actuación, emitido por el propio municipio.

2. El régimen de las urbanizaciones previstas en el apartado anterior se ajustará a las siguientes reglas:

1.^a El planeamiento deberá delimitar los ámbitos territoriales donde puedan plantearse este tipo de actuaciones, así como establecer las limitaciones complementarias pertinentes en caso de asumirse o plantearse dos o más de ellas. Deberá igualmente justificar la necesidad, viabilidad y compatibilidad ambiental con su entorno de la o las actuaciones, así como su integración en el modelo de evolución urbana y territorial asumido por el propio planeamiento.

2.^a Todas las infraestructuras, servicios y dotaciones requeridas por la o las actuaciones deberán resolverse autónomamente por los propietarios afectados, debiéndose crear obligatoriamente una entidad urbanística de conservación. De conformidad con lo previsto en la disposición preliminar 2.3.1, la pavimentación de las vías podrá realizarse con medios naturales. El acceso, encintado de aceras, alumbrado de las vías, evacuación de aguas residuales y restantes infraestructuras podrá sustituirse por otros medios alternativos, siempre y cuando se garantice su accesibilidad y suficiencia sanitaria, y acordes en su capacidad a la densidad edificatoria prevista.

3.^a El 50 % de la reserva de equipamientos públicos deberá establecerse en el núcleo principal de población ó sustituirse por su valor en metálico. El resto, a localizar en el ámbito de la urbanización residencial de carácter autónomo, se destinará únicamente al servicio colectivo o comunitario de los propietarios integrantes de la Entidad Urbanística de Conservación, pudiendo resultar, de todo ello, una zona verde finalmente prevista inferior al 10 % de la superficie neta ordenada.

4.^a En cuanto a las reservas para suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, se estará a lo dispuesto en el artículo 74.3.c) de esta Ley.

5.^a Los desarrollos urbanísticos que se acojan a esta disposición adicional no podrán superar una edificabilidad de 0,25 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, ni superar las dos plantas para las edificaciones de uso residencial.

6.^a Las que se establezcan reglamentariamente.

3. Cuando los planes generales municipales contemplen la previsión de una urbanización residencial de carácter autónomo en su primera formulación o en su revisión, su reclasificación a los efectos previstos en el apartado 1 se contemplará y justificará en el documento de avance que deberá presentarse con carácter previo ante el órgano ambiental, en virtud de lo dispuesto en el artículo 77.1, no requiriéndose en este caso declaración de viabilidad alguna.»

Cuarenta y ocho. Se modifica la disposición adicional quinta, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición adicional quinta. *Regularización de actuaciones clandestinas o ilegales de carácter aislado que forman núcleo de población.*

El planeamiento general municipal podrá regularizar la situación de las actuaciones urbanizadoras y edificatorias clandestinas o ilegales ejecutadas en suelo no urbanizable en contradicción o al margen de la legislación urbanística en vigor y que de acuerdo con ésta formen un núcleo de población aislado.

Este proceso de regularización implicará una propuesta de reclasificación a suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, en función de las características y el nivel de urbanización de los terrenos afectados y el uso previsto para los mismos (residencial, industrial o terciario), y con sujeción a las siguientes reglas:

1.^a Con carácter previo a la regularización, el municipio deberá obtener de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística declaración de viabilidad de la actuación basada en criterios de sostenibilidad y de ordenación territorial.

Para la obtención de la declaración a que se refiere el párrafo anterior, el municipio deberá aportar, como mínimo, una memoria descriptiva y justificativa de la actuación, incluidos sus aspectos económico-financieros, planos de información y ordenación, y los informes sectoriales siguientes:

a) El referido a la compatibilidad ambiental de la actuación, emitido por la Consejería con competencias en materia de medio ambiente.

b) El referido al cambio de destino del suelo afectado, emitido por la Consejería con competencias en materia de agricultura.

c) El referido a las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas que requiera la implantación de la actuación, emitido por el propio municipio.

2.^a La reclasificación de las superficies transformadas por las actuaciones a suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, con sometimiento de las mismas al correspondiente régimen urbanístico del suelo y destino previstos e imposición de la ejecución de las obras oportunas, y sin más excepciones que las señaladas más adelante, propias del proceso regularizador.

3.^a La observancia en la ordenación de los deberes de entrega de suelo, en función del régimen urbanístico que corresponda a su clasificación y uso, y de acuerdo con los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas que le resulte aplicables, salvo que el grado de consolidación por la edificación alcanzado haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa. En este último supuesto, la entrega de suelo correspondiente a las dotaciones públicas y a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas podrán sustituirse por el pago de su valor en metálico, según los criterios de valoración legalmente establecidos. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos así obtenidos a la adquisición del suelo preciso para las dotaciones públicas necesarias, pudiendo ubicarse fuera del ámbito de actuación. La edificabilidad y altura prevista para el uso residencial deberá adaptarse en lo posible a las limitaciones previstas para las urbanizaciones residenciales de carácter autónomo, no autorizándose nuevas obras que superen dichas limitaciones. La edificabilidad ilícitamente materializada al tiempo de este proceso de regularización no podrá entenderse como aprovechamiento preexistente al efecto de la determinación de los deberes antes expresados.

4.^a En cuanto a las reservas para suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, se estará a lo dispuesto en el artículo 74.3.c) de esta Ley.

5.^a La regularización no podrá implicar o tener por consecuencia, en ningún caso, la exención total o parcial de los propietarios de las superficies objeto de aquella de deber o carga legales algunos según la clasificación y el uso de que sean objeto los terrenos, así como tampoco del deber de obtener licencia municipal para la legalización de las edificaciones ya construidas al tiempo de la regularización.

6.^a Para el mantenimiento de la urbanización y restantes dotaciones públicas de las actuaciones objeto de regularización, deberá constituirse en todos los casos, una vez ejecutadas las obras derivadas de dicha regularización, la pertinente entidad urbanística de conservación en virtud de lo dispuesto en el artículo 161 de esta Ley, que integrará con carácter forzoso a todos los propietarios afectados.

7.^a Cuando los planes generales municipales contemplen esta previsión en su primera formulación o en su revisión, su reclasificación a los efectos previstos en la regla 1.^a se contemplará y justificará en el documento de avance que deberá presentarse con carácter previo ante el órgano ambiental, en virtud de lo dispuesto en el artículo 77.1, no requiriéndose en este caso declaración de viabilidad alguna.»

Cuarenta y nueve. Se añade una nueva disposición adicional séptima a la ley, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional séptima. *Edificaciones anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.*

Las instalaciones, construcciones y edificaciones en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo y respecto de las

cuales no pueda apreciarse riesgo de formación de núcleo de población, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Se exceptúan de este régimen aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural, que se ubiquen en suelo no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística o de entorno conforme a la presente Ley o que se hayan ejecutado sobre bienes de dominio público.»

Disposición transitoria primera. *Adaptación al régimen simplificado previsto en los pequeños municipios.*

1. Los municipios que cumplan los requisitos de la Disposición adicional 3.^a de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, podrán promover una adaptación parcial de su planeamiento general vigente al régimen simplificado, referida sólo al ámbito de la totalidad de los desarrollos urbanísticos previstos en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o apto para urbanizar.

2. La adaptación tendrá una vigencia temporal de cuatro años, y en ese plazo el municipio estará obligado a revisar su planeamiento vigente. El transcurso del plazo sin que se haya aprobado definitivamente la revisión, implicará la caducidad de la adaptación y el restablecimiento automático del régimen anterior para todas las áreas que no se encuentren en situación legal y real de ejecución.

En el caso de municipios que dispongan de un Plan General Municipal vigente tramitado de acuerdo con la Ley 15/2001, la adaptación parcial indicada en el apartado 1 anterior tendrá una vigencia indefinida.

3. Para la tramitación del expediente deberá acreditarse previamente el inicio de los trabajos de revisión, a través de la contratación correspondiente.

4. Se aplicarán, para su tramitación, las reglas establecidas para las modificaciones estructurales de los Planes Generales Municipales.

Disposición transitoria segunda. *Habilitación al Consejo de Gobierno para modificar la superficie de la unidad rústica apta para la edificación.*

Se habilita al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura para modificar la superficie de la unidad rústica apta para la edificación prevista en el artículo 26 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, en función de los diferentes usos de las construcciones, edificaciones e instalaciones y de las categorías de suelo no urbanizable en que pretendan implantarse.

Dicha modificación se efectuará a través del desarrollo reglamentario del régimen del suelo no urbanizable previsto en la presente Ley y sin perjuicio de las exenciones que pudieran haberse concedido en aplicación de las letras b) y c) del apartado 1.1 del artículo 26 de la referida Ley. En tanto no se acometa dicho desarrollo reglamentario seguirá vigente la superficie establecida por dicho artículo para la unidad rústica apta para la edificación.

Disposición transitoria tercera. *Regla temporal de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida.*

1. Durante el plazo máximo de cuatro años, desde la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, quedará en suspenso el deber de reserva de vivienda protegida, establecido en el artículo 74.3 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

2. Esta medida transitoria solo resultará aplicable, en el ámbito de instrumentos de desarrollo y ejecución, que resulten aprobados a partir del 28 de junio de 2013. Para

mantener la suspensión, dichos instrumentos deberán haberse ejecutado al término del plazo establecido en el apartado anterior o encontrarse en situación legal y real de ejecución.

3. Para poder acogerse a los efectos de dicha suspensión, los citados instrumentos deberán justificar, la existencia de un remanente de vivienda protegida construida y sin vender en el municipio superior al 15% del total previsto por el planeamiento vigente, y la desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

4. Será competente para estimar la aplicación de esta medida suspensiva el Consejero que tenga atribuidas las competencias en materia de ordenación territorial y urbanística, mediante resolución motivada de la concurrencia de los requisitos anteriores, y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. Dicha Resolución, que someterá la suspensión a un plazo de caducidad, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, mediante nota de afección sobre la/s finca/s o parcela/s que constituyan el ámbito para el que se otorgue.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley y, en particular, las siguientes:

- a) Los artículos 88, 91, 94 y los capítulos II y III del título III de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- b) El artículo 10 de la Ley 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Disposición final.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos, que sea de aplicación esta ley, que cooperen a su cumplimiento y a los tribunales y autoridades que corresponda la hagan cumplir.

Mérida, 8 de abril de 2015.—El Presidente de la Junta de Extremadura, José Antonio Monago Terraza.

(Publicada en el «Diario Oficial de Extremadura» número 68, de 10 de abril de 2015)