

Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Ley 7/2002, de 17 de diciembre,
de Ordenación Urbanística de Andalucía.
(BOJA nº 154 de 31 de diciembre de 2002)

ÍNDICE

TEXTO DE LA LEY

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

(BOJA nº 154 de 31 de diciembre de 2002)

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto de la Ley.
Artículo 2. Actividad urbanística.
Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.
Artículo 4. Cooperación y colaboración interadministrativas.
Artículo 5. Gestión de la actividad urbanística e iniciativa privada.
Artículo 6. La participación ciudadana.

TÍTULO I. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I. LOS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 7. Instrumentos de planeamiento y restantes instrumentos de la ordenación urbanística

CAPÍTULO II LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO SECCIÓN PRIMERA PLANEAMIENTO GENERAL

SUBSECCIÓN PRIMERA PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 8. Concepto.
Artículo 9. Objeto
Artículo 10. Determinaciones.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 11. Planes de Ordenación Intermunicipal.
Artículo 12. Planes de Sectorización.

SECCIÓN SEGUNDA PLANES DE DESARROLLO

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación.
Artículo 14. Planes Especiales.
Artículo 15. Estudios de Detalle.

SECCIÓN TERCERA. LOS CATÁLOGOS

Artículo 16. Objeto, elaboración y registros de Catálogos.

SECCIÓN CUARTA. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE ORDENACIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores.
Artículo 18. Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos.

SECCIÓN QUINTA. DOCUMENTACIÓN

Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

CAPÍTULO III LOS RESTANTES INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA. NORMATIVAS DIRECTORAS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 20. Concepto.
Artículo 21. Finalidades
Artículo 22. Aprobación.

SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN Y ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 23. Concepto.
Artículo 24. Objeto.
Artículo 25. Aprobación.

CAPÍTULO IV LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN Y SUS EFECTOS, LA VIGENCIA Y LA INNOVACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

SECCIÓN PRIMERA. ACTOS PREPARATORIOS.

Artículo 26. Formulación de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 27. Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanística.

Artículo 28. Estudios previos.

Artículo 29. Avances de los instrumentos de planeamiento.

SECCIÓN SEGUNDA. CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 30.- Convenios urbanísticos de planeamiento.

SECCIÓN TERCERA. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Artículo 31. Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento

Artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 33. Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento.

SECCIÓN CUARTA. EFECTOS DE LA APROBACIÓN

Artículo 34. Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento.

SECCIÓN QUINTA. VIGENCIA E INNOVACIÓN.

Artículo 35. Vigencia y suspensión de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 36 Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

SECCIÓN SEXTA. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PUBLICIDAD.

Artículo 39. Información pública y participación.

Artículo 40. Publicidad.

Artículo 41. Publicación.

CAPÍTULO V. LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN TERRENOS CON EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 42. Las Actuaciones de Interés Público terrenos con el régimen del Suelo No Urbanizable.

Artículo 43. Aprobación de los Proyectos de Actuación.

TÍTULO II. EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo.44. Clases de suelo.

Artículo 45. Suelo urbano.

Artículo 46. Suelo no urbanizable.

Artículo 47. Suelo urbanizable.

CAPÍTULO II. EL RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

SECCIÓN PRIMERA.

EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 48. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

Artículo 49. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

Artículo 50. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos.

Artículo 51. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.

SECCIÓN SEGUNDA. EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 52. Régimen del suelo no urbanizable.

SECCIÓN TERCERA. EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE Y URBANO.

Artículo 53. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado.

Artículo 54. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

Artículo 55. Régimen del suelo urbano no consolidado.

Artículo 56. Régimen del suelo urbano consolidado.

SECCIÓN CUARTA. ORDENACIÓN LEGAL DE DIRECTA APLICACIÓN.

Artículo 57. Normas de aplicación directa.

SECCIÓN QUINTA.

LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO.

Artículo 58. Áreas de reparto.

Artículo 59. El aprovechamiento urbanístico: concepto.

Artículo 60. Determinación del aprovechamiento medio.

Artículo 61. Coeficientes de uso y tipología.

Artículo 62. Transferencias de aprovechamiento.

Artículo 63. Reservas de aprovechamiento.

Artículo 64. Compensaciones monetarias sustitutivas.

Artículo 65. El Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

SECCIÓN SEXTA. LAS PARCELACIONES.

Artículo 66. Parcelación urbanística.

Artículo 67. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Artículo 68. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

TÍTULO III. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DEL MERCADO DE SUELO.

CAPÍTULO I. LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.

Artículo 69. Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 70. Naturaleza y Registro de los patrimonios públicos del suelo.

Artículo 71. Gestión de los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 72. Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 73. Reservas de terrenos.

Artículo 74. Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 75. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 76. Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

CAPÍTULO II. DERECHO DE SUPERFICIE.

Artículo 77. Derecho de superficie.

CAPÍTULO III. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Artículo 78. Delimitación de áreas.

Artículo 79. Procedimiento para la delimitación de áreas.

Artículo 80. Notificación de transmisión.

Artículo 81. Ejercicio del retracto.

Artículo 82. Caducidad de la notificación.

Artículo 83. Pago del precio.

Artículo 84. Transmisiones sin notificación previa.

TÍTULO IV. LA EJECUCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN PRIMERA. LA EJECUCIÓN Y LA INSPECCIÓN.

Artículo 85. Esferas de actuación pública y privada.

Artículo 86. Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.

Artículo 87. Dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.

SECCIÓN SEGUNDA. LA ORGANIZACIÓN Y EL ORDEN DEL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN.

Artículo 88. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

Artículo 89. Incumplimiento de los plazos máximos.

SECCIÓN TERCERA. LAS FORMAS DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN.

Artículo 90. Gestión pública.

Artículo 91. Gerencias urbanísticas.

Artículo 92. Convenios interadministrativos de colaboración.

Artículo 93. Consorcios urbanísticos.

Artículo 94. Delegación intersubjetiva de competencias.

SECCIÓN CUARTA. CONVENIOS URBANÍSTICOS DE GESTIÓN.

Artículo 95. Convenios urbanísticos de gestión.

SECCIÓN QUINTA. LOS PRESUPUESTOS DE CUALQUIER ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.

Artículo 96. Presupuestos de la ejecución.

Artículo 97. Sujetos legitimados.

**SECCIÓN SEXTA.
LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Artículo 98. Proyectos de urbanización.
Artículo 99. Aprobación de los proyectos de urbanización.

**SECCIÓN SÉPTIMA.
LA REPARCELACIÓN.**

Artículo 100. Reparcelación.
Artículo 101. Régimen de la reparcelación.
Artículo 102. Criterios y efectos de la reparcelación.
Artículo 103. Reparcelación económica.
Artículo 104. Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa.

**CAPÍTULO II.
LA ACTUACIÓN POR UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

**SECCIÓN PRIMERA.
DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 105. Características y requisitos de las unidades de ejecución.
Artículo 106. Delimitación de las unidades de ejecución.
Artículo 107. Sistemas de actuación.
Artículo 108. Elección del sistema de actuación.
Artículo 109. Sustitución del sistema de actuación por compensación.
Artículo 110. Procedimiento para la declaración de incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación por compensación.
Artículo 111. Entidades urbanísticas colaboradoras.
Artículo 112. Bienes de dominio público.
Artículo 113. Gastos de urbanización.

**SECCIÓN SEGUNDA.
EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.**

Artículo 114. Características del sistema por expropiación.
Artículo 115. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.
Artículo 116. Formas de gestión del sistema.
Artículo 117. Gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador.
Artículo 118. Gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de la Administración.
Artículo 119. Adjudicación de la concesión.
Artículo 120. Justiprecio y su pago en especie, órgano competente para su fijación, y bonificación por avenencia.
Artículo 121. Liberación de la expropiación, requisitos y consecuencias del incumplimiento.

Artículo 122. Procedimiento para la expropiación.

**SECCIÓN TERCERA.
EL SISTEMA DE COOPERACIÓN.**

Artículo 123. Características del sistema de actuación por cooperación.
Artículo 124. Pago anticipado y aplazamiento de los gastos de urbanización.
Artículo 125. Aplicación sustitutoria del sistema de cooperación.
Artículo 126. Efectos de la sustitución del sistema por el de cooperación.
Artículo 127. Disposición de bienes y derechos en el sistema de cooperación.
Artículo 128. Liquidación de la actuación.

**SECCIÓN CUARTA.
EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.**

Artículo 129. Características del sistema de actuación de compensación.
Artículo 130. Iniciativa para el establecimiento del sistema y su objeto.
Artículo 131. Procedimiento para el establecimiento del sistema.
Artículo 132. Procedimiento abreviado.
Artículo 133. Efectos del establecimiento del sistema.
Artículo 134. La Junta de Compensación.
Artículo 135. Reparcelación forzosa y expropiación de los propietarios no adheridos al sistema y de los miembros incumplidores.
Artículo 136. Proyecto de reparcelación.
Artículo 137. Transmisiones de terrenos.
Artículo 138. Ordenación del sistema mediante convenio urbanístico.

**CAPÍTULO III.
LA EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES.**

Artículo 139. Formas de obtención del suelo y de ejecución.
Artículo 140. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.
Artículo 141. Obtención de terrenos destinados a dotaciones mediante ocupación directa.
Artículo 142. Indemnización por ocupación temporal.

**CAPÍTULO IV.
OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN.**

**SECCIÓN PRIMERA.
LA EJECUCIÓN MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.**

Artículo 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

**SECCIÓN SEGUNDA.
LA EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA.**

Artículo 144. Establecimiento de áreas de gestión integrada.

Artículo 145. Efectos de la determinación de áreas de gestión integrada.

Artículo 146. Organización consorcial de las áreas de gestión integrada.

Artículo 147. Formas de actuación en las áreas de gestión integrada.

**SECCIÓN TERCERA.
LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.**

Artículo 148. Edificación de parcelas y solares.

Artículo 149. Presupuestos de la edificación.

Artículo 150. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

Artículo 151. Concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

Artículo 152. Incumplimiento del adjudicatario del concurso.

**CAPÍTULO V.
LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES.**

**SECCIÓN PRIMERA.
LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Artículo 153. Deber de conservación de las obras de urbanización.

Artículo 154. Recepción de las obras de urbanización.

**SECCIÓN SEGUNDA.
LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN Y OBRAS EN BIENES INMUEBLES EN GENERAL.**

Artículo 155. Deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 156. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

Artículo 157. Situación legal de ruina urbanística.

Artículo 158. Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

Artículo 159. Ruina física inminente.

**TÍTULO V.
LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DE URBANISMO.**

Artículo 160. Supuestos expropiatorios.

Artículo 161. Procedimientos a seguir para la expropiación forzosa.

Artículo 162. Tramitación del procedimiento de tasación conjunta.

Artículo 163. Aprobación y efectos de la tasación conjunta.

Artículo 164. Procedimiento de tasación individual.

Artículo 165. Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 166. Bonificación por avenencia.

Artículo 167. La Reversión de terrenos expropiados por razón urbanística.

**TÍTULO VI.
LA DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

**CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 168. Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución.

**CAPÍTULO II.
LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

Artículo 169. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 170. Actos promovidos por Administraciones públicas.

Artículo 171. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Artículo 172. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Artículo 173. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.

Artículo 174. Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.

Artículo 175. Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.

**CAPÍTULO III.
LAS MEDIDAS DE GARANTÍA Y PUBLICIDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 176. Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.

Artículo 177. Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos.

Artículo 178. Información y publicidad en obras.

**CAPÍTULO IV.
LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 179. Naturaleza y funciones de la inspección.

Artículo 180. Visitas y actas de inspección.

**CAPITULO V.
LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y EL RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN JURÍDICO PERTURBADO.**

**SECCIÓN PRIMERA.
LOS ACTOS EN CURSO DE EJECUCIÓN SIN LICENCIA O CONTRAVINIENDO SUS CONDICIONES.**

Artículo 181. Medida cautelar de suspensión.

**SECCIÓN SEGUNDA.
EL RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN JURÍDICO PERTURBADO Y REPOSICIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA.**

Artículo 182. Restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Artículo 183. Reposición de la realidad física alterada.

Artículo 184. Incumplimiento de órdenes de reposición de la realidad física alterada.

Artículo 185. Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.

**SECCIÓN TERCERA.
LA RELACIÓN ENTRE LAS ACTUACIONES DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y EL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.**

Artículo 186. Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador.

Artículo 187. Imposición de la sanción y reposición de la realidad física alterada.

**SECCIÓN CUARTA.
LAS COMPETENCIAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA**

Artículo 188. Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de protección de la ordenación urbanística.

**SECCIÓN QUINTA.
LAS LICENCIAS U ÓRDENES DE EJECUCIÓN INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 189. Suspensión de licencias y de órdenes de ejecución.

Artículo 190. Revisión de licencias urbanísticas y de órdenes de ejecución.

**TÍTULO VII.
LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES.**

**CAPITULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.
SECCIÓN PRIMERA.
LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SUS CONSECUENCIAS.**

Artículo 191. Infracción urbanística.

Artículo 192. Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas.

**SECCIÓN SEGUNDA.
LAS PERSONAS RESPONSABLES.**

Artículo 193. Personas responsables.

Artículo 194. Muerte o extinción de las personas responsables de las infracciones.

**SECCIÓN TERCERA.
LA COMPETENCIA Y EL PROCEDIMIENTO.**

Artículo 195. Competencia para iniciar, instruir y resolver.

Artículo 196. Procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 197. Destino de las multas.

**SECCIÓN CUARTA.
LAS REGLAS PARA LA EXIGENCIA DE RESPONSABILIDAD SANCIONADORA Y LA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES.**

Artículo 198. Anulación del acto o actos administrativos legitimantes como presupuesto de la exigencia de responsabilidad.

Artículo 199. Compatibilidad de las sanciones.

Artículo 200. Carácter independiente de las multas.

Artículo 201. Infracciones concurrentes y continuadas.

Artículo 202. Exclusión de beneficio económico.

Artículo 203. Graduación de las sanciones.

Artículo 204. Circunstancias agravantes.

Artículo 205. Circunstancias atenuantes.

Artículo 206. Circunstancias mixtas.

**CAPÍTULO II.
LOS TIPOS BÁSICOS DE LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES.**

**SECCIÓN PRIMERA.
LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y LAS SANCIONES.**

Artículo 207. Clases de infracciones.

Artículo 208. Sanciones.

Artículo 209. Medidas sancionadoras accesorias.

SECCIÓN SEGUNDA.

LA PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y DE SANCIONES.

Artículo 210. Inicio del cómputo de la prescripción de las infracciones y de las sanciones.

Artículo 211. Prescripción de las infracciones y de las sanciones.

CAPÍTULO III.

LOS TIPOS ESPECÍFICOS DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y LAS SANCIONES.

SECCIÓN PRIMERA.

LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE PARCELACIÓN.

Artículo 212. Parcelaciones en suelo urbano.

Artículo 213. Parcelaciones en terrenos con el régimen del suelo urbanizable.

Artículo 214. Parcelaciones en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

SECCIÓN SEGUNDA.

LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE EJECUCIÓN.

Artículo 215. Obras de urbanización.

Artículo 216. Desarrollo de instrumentos de gestión y ejecución.

Artículo 217. Conservación de obras de urbanización y de construcciones y edificaciones.

SECCIÓN TERCERA.

LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 218. Obras en parcelas y solares edificables.

Artículo 219. Obras en contra de la ordenación urbanística.

Artículo 220. Obras en reservas para dotaciones.

Artículo 221. Otros actos de uso del suelo.

Artículo 222. Ocupación, primera utilización y modificación de usos.

Artículo 223. Información y publicidad en las obras.

SECCIÓN CUARTA.

LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE BIENES Y ESPACIOS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO, CULTURAL, NATURAL Y PAISAJÍSTICO.

Artículo 224. Actos con incidencia en bienes o espacios de valor arquitectónico, histórico o cultural.

Artículo 225. Actos con incidencia en espacios o bienes de valor natural o paisajístico.

SECCIÓN QUINTA.

LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES EN MATERIA DE INSPECCIÓN.

Artículo 226. Actos que supongan obstaculización a la labor inspectora.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Primera. La situación legal de fuera de ordenación.

Segunda. Actualización de la cuantía de las multas.

Tercera. Comisiones Provinciales de Valoraciones.

Cuarta. Reservas mínimas establecidas por la Ley de Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Quinta. Medidas cautelares para la plena eficacia de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

Sexta. Efectos derivados de la aprobación de planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera. Disposiciones de inmediata aplicación: régimen urbanístico y valoraciones del suelo.

Segunda. Planes e instrumentos existentes.

Tercera. Planes e instrumentos en curso de ejecución.

Cuarta. Planes e instrumentos en curso de aprobación.

Quinta. Restantes planes e instrumentos.

Sexta. Conservación de urbanizaciones.

Séptima. Ordenación urbanística en los municipios sin planeamiento general.

Octava. Municipios con relevancia territorial.

Novena. Legislación aplicable con carácter supletorio.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

de las obras a recibir. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía a que se refiere el apartado 2.

6. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.

7. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

Sección Segunda. Las obras de edificación y obras en bienes inmuebles en general

Artículo 155. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el municipio podrá establecer:

a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de esta Ley al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 156. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplir las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 157. Situación legal de ruina urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

B) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda