



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Ministerio de la Vivienda
«BOE» núm. 144, de 16 de junio de 1976
Referencia: BOE-A-1976-11506

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	4
TÍTULO PRELIMINAR. Finalidades y campo de aplicación de la Ley	4
TÍTULO I. Planeamiento urbanístico del territorio	6
CAPÍTULO PRIMERO. Clases de Planes de Ordenación	6
CAPÍTULO SEGUNDO. Formación y aprobación de los Planes	13
Sección primera. Actos preparatorios	13
Sección segunda. Competencias	13
Sección tercera. Plazos	15
Sección cuarta. Procedimiento	15
Sección quinta. Vigencia y revisión de los planes	17
Sección sexta. Iniciativa y colaboración particular	18
CAPÍTULO TERCERO. Efectos de la aprobación de los Planes	19
Sección primera. Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad	19
Sección segunda. Legitimación de expropiaciones	21
CAPÍTULO CUARTO. Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento	22
TÍTULO II. Régimen urbanístico del suelo	24
CAPÍTULO PRIMERO. Clasificación del suelo	24
CAPÍTULO SEGUNDO. Patrimonio municipal del suelo	28

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

CAPÍTULO TERCERO. Parcelaciones y reparcelaciones	28
CAPÍTULO CUARTO. Valoraciones	31
TÍTULO III. Ejecución de los Planes de Ordenación	34
CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales	34
CAPÍTULO SEGUNDO. De los sistemas de actuación	35
CAPÍTULO TERCERO. Sistema de compensación	36
CAPÍTULO CUARTO. Sistema de cooperación	38
CAPÍTULO QUINTO. Sistema de expropiación	38
CAPÍTULO SEXTO. Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística	41
TÍTULO IV. Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo	43
CAPÍTULO PRIMERO. Fomento de la edificación	43
Sección primera. Plazos de edificación y enajenación forzosa de propiedades	43
Sección segunda. Cesión de terrenos	46
Sección tercera. Cesión de derechos de superficie	47
Sección cuarta. Arbitrio no fiscal sobre edificación deficiente.	49
CAPÍTULO SEGUNDO. Intervención en la edificación y uso del suelo	49
Sección primera. Licencias	49
Sección segunda. Órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos	50
Sección tercera. Inspección urbanística	52
TÍTULO V. Gestión Económica	53
CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones Generales.	53
CAPÍTULO SEGUNDO. Subvenciones y asignaciones	53
CAPÍTULO TERCERO. Exacciones	53
CAPÍTULO CUARTO. Beneficios.	54
TÍTULO VI. Órganos Directivos y Gestores	55
CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones Generales.	55
CAPÍTULO SEGUNDO. Órganos centrales	55
CAPÍTULO TERCERO. Órganos locales	56
TÍTULO VII. Régimen Jurídico	57
CAPÍTULO PRIMERO. Peticiones, actos y acuerdos	57
CAPÍTULO SEGUNDO. Infracciones urbanísticas	58

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

CAPÍTULO TERCERO. Responsabilidad de la Administración	60
CAPÍTULO CUARTO. Acciones y Recursos	60
DISPOSICIONES FINALES	61
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	62
Tabla de vigencias de disposiciones afectadas por la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana	64

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 26 de julio de 2001

Téngase en cuenta que aunque la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, [Ref. BOE-A-1992-15285](#), deroga esta Ley, la Sentencia del TC 61/1997, de 20 de marzo, [Ref. BOE-T-1997-8872](#), declara inconstitucional y nulo el apartado primero de esta disposición derogatoria única, por lo que debe entenderse que esta norma permanece vigente.

Se derogan los preceptos de esta Ley en cuanto se opongan a lo establecido por la Ley 8/1990, de 25 de julio, según establece su disposición derogatoria. [Ref. BOE-A-1990-17938](#).

En uso de la autorización concedida por el artículo diez punto cuatro de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado, de veintiséis de julio, de mil novecientos cincuenta y siete y de la Disposición Final Segunda de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de dos de mayo de mil novecientos setenta y cinco, a propuesta del Ministro de la Vivienda, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado en Pleno, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día nueve de abril de mil novecientos setenta y seis, dispongo:

TÍTULO PRELIMINAR

Finalidades y campo de aplicación de la Ley

Artículo primero.

Es objeto de la presente Ley la ordenación urbanística en todo el territorio nacional.

Artículo segundo.

La actividad urbanística se referirá a los siguientes aspectos:

- a) Planeamiento urbanístico.
- b) Régimen urbanístico del suelo.
- c) Ejecución de las urbanizaciones.
- d) Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.

Artículo tercero.

Uno. La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

- a) Redactar un Plan Nacional de Ordenación.
- b) Formar Planes Directores Territoriales de Coordinación, Planes Generales Municipales, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.
- c) Emplazar los centros de producción y de residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población española en el territorio nacional.
- d) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- e) Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.
- f) Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación.
- g) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, en los términos establecidos en la presente Ley.
- h) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social, centros docentes, aeropuertos y lugares análogos.

- i) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.
- j) Limitar el uso del suelo y de las edificaciones.
- k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

Dos. La competencia urbanística en orden al régimen del suelo comprenderá las siguientes funciones:

- a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad.
- b) Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.
- c) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación natural de los mismos a los fines de la edificación y de la vivienda.
- d) Afectar el aumento de valor del suelo originado por el planeamiento al pago de los gastos de urbanización.
- e) Asegurar el uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada al bienestar de la población.
- f) Adquirir terrenos y construcciones para constituir patrimonios de suelo.

Tres. La competencia urbanística en lo que atañe a la ejecución de la urbanización confiere las siguientes facultades:

- a) Encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.
- b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada.

Cuatro. La competencia urbanística en orden al fomento e intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:

- a) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.
- b) Intervenir la parcelación.
- c) Exigir a los propietarios que edifiquen en plazos determinados.
- d) Imponer la enajenación cuando no se edificaren en el tiempo o forma previstos.
- e) Prohibir los usos que no se ajustaren a los Planes.
- f) Intervenir en la construcción y uso de las fincas.
- g) Promover la posibilidad de que se faciliten a los propietarios los medios precisos para cumplir las obligaciones impuestas por esta Ley.

Cinco. Las mencionadas facultades tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia urbanística comprenderá cuantas otras fueren congruentes con la misma, para ser ejercidas con arreglo a la presente Ley.

Artículo cuarto.

Uno. La gestión urbanística podrá encomendarse a Órganos de carácter público, a la iniciativa privada y a Entidades mixtas.

Dos. La gestión pública suscitará, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirá, cuando ésta no alcance a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que esta Ley establece. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, los Órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados y en particular los derechos de iniciativa e información por parte de las Corporaciones, Asociaciones y particulares.

Artículo quinto.

Uno. Sin perjuicio de la competencia que, la presente Ley atribuye al Consejo de Ministros, la actividad urbanística se desarrollará bajo la dirección del Ministerio de la Vivienda.

Dos. Funcionarán en dicho Departamento ministerial la Comisión Central de Urbanismo, la Dirección General de Urbanismo, las Comisiones provinciales de Urbanismo y los demás Organismos y Entidades que integran la Administración urbanística del Estado.

Tres. Los citados Órganos especiales coordinarán sus respectivas atribuciones con las correspondientes a los distintos Ministerios

Cuatro. Los Órganos urbanísticos fomentarán la acción de las Corporaciones Locales, cooperarán al ejercicio de la competencia que les confiere la Ley de Régimen Local y se subrogarán en ella cuando no la ejercieren adecuadamente, o su cometido exceda de sus posibilidades.

TÍTULO I

Planeamiento urbanístico del territorio

CAPÍTULO PRIMERO

Clases de Planes de Ordenación

Artículo sexto.

Uno. El planeamiento urbanístico del territorio nacional se desarrollará a través de un Plan Nacional de Ordenación y de Planes Directores Territoriales de Coordinación, Planes Generales Municipales y Normas Complementarias y subsidiarias del planeamiento.

Dos. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación podrán tener ámbito supraprovincial, provincial o comarcal.

Tres. Los Planes Generales Municipales se desarrollarán, según los casos, en Planes Parciales. Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle.

Artículo séptimo.

El Plan Nacional de Ordenación determinará las grandes directrices de ordenación del territorio, en coordinación con la planificación económica y social para el mayor bienestar de la población.

Artículo octavo.

Uno. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación establecerán, de conformidad con los principios del Plan Nacional de Ordenación y de la Planificación Económica y Social y las exigencias del desarrollo regional, las directrices para la ordenación del territorio, el marco físico en que han de desarrollarse las previsiones del Plan y el modelo territorial en que han de coordinarse los Planes y Normas a que afecte.

Dos. Los Planes contendrán las siguientes determinaciones:

a) El esquema para la distribución geográfica de los usos y actividades a que debe destinarse prioritariamente el suelo afectado.

b) El señalamiento de las áreas en que se hayan de establecer limitaciones por exigencias de la defensa nacional, teniendo en cuenta la legislación específica en la materia, o por otras razones de interés público.

c) Las medidas de protección a adoptar en orden a la conservación del suelo, de los demás recursos naturales y a la defensa, mejora, desarrollo o renovación del medio ambiente natural y del patrimonio histórico-artístico.

d) El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

Tres. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación comprenderán los estudios que justifiquen la elección del modelo territorial, los planos, normas y programas que requiera su realización y las bases técnicas y económicas para el desarrollo y ejecución del propio Plan.

Artículo noveno.

Uno. Las determinaciones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación vincularán a la Administración y a los particulares. Las acciones previstas en los mismos se llevarán a cabo por cada uno de los Departamentos ministeriales afectados en las materias de sus respectivas competencias con arreglo a las prescripciones establecidas en el Decreto de su aprobación.

Dos. Las Corporaciones Locales cuyo territorio esté afectado, total o parcialmente, por un Plan Director Territorial de Coordinación, sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor de éste, deberán promover en el plazo máximo de un año la correspondiente acomodación a sus determinaciones, mediante la oportuna revisión de sus respectivos Planes Generales municipales de Ordenación. En igual sentido se procederá a la acomodación de las Normas Complementarias o Subsidiarias del Planeamiento.

Artículo diez.

Uno. Los Planes Generales Municipales de Ordenación, como instrumento de ordenación integral del territorio, abarcarán uno o varios términos municipales completos y clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente; definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecerán el programa para su desarrollo y ejecución así como el plazo mínimo de su vigencia.

Dos. Cuando existan Planes Directores Territoriales de Coordinación los Planes Generales Municipales deberán redactarse teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en aquellos de forma coordinada con las previsiones de la planificación económica y social.

Artículo once.

Uno. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico, en el suelo urbano, completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación; señalar la renovación o reforma interior que resultare procedente; definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

Dos. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico, en el suelo urbanizable, definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio; establecer según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar los programas de desarrollo a corto y medio plazo, referidos a un conjunto de actuaciones públicas y privadas.

Asimismo regularán la forma y condiciones con que podrán incorporarse al desarrollo urbano actuaciones no programadas mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.

Tres. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico, en el suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje.

Artículo doce.

Uno. Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Clasificación del suelo con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

b) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario y para centros públicos.

c) Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos ministeriales.

d) Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

e) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

Dos. Además de las determinaciones de carácter general, los planes generales deberán contener las siguientes:

Dos.Uno. En suelo urbano.

a) Delimitación de su perímetro con señalamiento, en su caso, del ámbito de las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias.

b) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas.

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y zonas deportivas de recreo y expansión.

d) Emplazamientos reservados para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés público y social.

e) Trazado y características de la red viaria y previsión de aparcamientos con señalamiento de alineaciones y rasantes para la totalidad o parte de este suelo.

f) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

En estas determinaciones se expresará las que conserven, modifiquen y perfeccionen, la ordenación existente. Las dotaciones de los apartados c) y d) se establecerán en función de las características socio-económicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.

Dos.dos. En suelo urbanizable programado:

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de ordenación urbanística del territorio, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.

b) Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y, en su caso, por sectores en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos.

c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, servicio telefónico y demás servicios que, en su caso, prevea el Plan.

d) División del territorio en sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

El contenido del Plan General incorporará a esta categoría de suelo las determinaciones de Plan General contenidas, en su caso, en los Planes Parciales que respete.

Dos.tres. En el suelo urbanizable no programado:

a) Señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general.

b) Establecimiento de las características técnicas y de las magnitudes mínimas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, en función de los distintos usos, y las dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan.

Dos.cuatro. En el suelo no urbanizable el Plan General establecerá las medidas y condiciones que sean precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de sus elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y

de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen, con el ámbito de aplicación que en cada caso sea necesario.

Tres. Las determinaciones a que se hace referencia en este artículo se desarrollarán en los siguientes documentos, cuyo contenido y normas se fijarán reglamentariamente:

- a) Memoria y estudios complementarios.
- b) Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.
- c) Normas urbanísticas.
- d) Programa de actuación.
- e) Estudio económico y financiero.

Artículo trece.

Uno. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, el Plan General y, en su caso, las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento; y en el suelo clasificado como urbanizable no programado, el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.

No podrán redactarse Planes Parciales sin Plan General previo o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento; y, en ningún caso, podrán modificar las determinaciones de uno y otras.

Dos. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo setenta y cinco, los Planes Parciales de Ordenación contendrán estas determinaciones:

a) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquéllos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.

b) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será como mínimo de dieciocho metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, Esta reserva no podrá ser inferior al diez por ciento de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

c) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de diez metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

d) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

e) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.

f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

h) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la edificación.

Tres. Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas en el apartado d); las relaciones entre éstas y las correspondientes a los apartados b) y c) y la graduación de ambas, en las distintas unidades de población, se fijarán reglamentariamente.

Artículo catorce.

Uno. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

Dos. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

Tres. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Cuatro. También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Cinco. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número dos.

Artículo quince.

Uno. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica los Planes Generales Municipales en el suelo urbano, los Planes Parciales y, en su caso, las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Dos. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Tres. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Artículo dieciséis.

Uno. La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará, de conformidad con el Plan General Municipal respectivo mediante Programa de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.

Dos. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
- b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento medio en todo su ámbito.
- c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.
- d) División del territorio para el desarrollo en etapas.

Estas determinaciones se completarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización. En las promociones privadas se incluirán además los programas de edificación.

Tres. Los Programas de Actuación Urbanística comprenderán los estudios y planos de información justificativos de sus determinaciones, incluidos el análisis de su relación con las

previsiones del Plan General Municipal y los documentos y planos de ordenación y de proyecto necesarios para su ejecución.

Artículo diecisiete.

Uno. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales, en los Planes Directores Territoriales de Coordinación o en las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento deberán redactarse, si fuere necesario, Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, reforma interior, saneamiento de poblaciones y cualesquiera otras finalidades análogas, sin que en ningún caso puedan sustituir a los Planes Generales Municipales como instrumentos de ordenación integral del territorio.

Dos. También podrán redactarse Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano previstos en el número dos, párrafo d), del artículo ocho, y en el número uno, párrafo b), del artículo doce.

Tres. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación o del Plan de Ordenación correspondiente; y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

Artículo dieciocho.

Uno. La conservación y valoración del Patrimonio histórico y artístico de la Nación y bellezas naturales, en cuanto objeto de planeamiento especial, abarcará, entre otros, estos aspectos:

- a) Elementos naturales e urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.
- b) Plazas, calles y edificios de interés.
- c) Jardines de carácter histórico, artístico o botánico.
- d) Realce de construcciones significativas.
- e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.
- f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

Dos. A los efectos expresados podrán dictarse normas especiales para la conservación, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos, previo informe, cuando tales normas tengan carácter nacional, de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural.

Artículo diecinueve.

La protección del paisaje, para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio nacional en cuanto constituye objeto de planeamiento especial, se referirá, entre otros, a estos aspectos:

- a) Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que conviniere al fomento del turismo.
- b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
- c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan.
- d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

Artículo veinte.

La protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en cuanto se refiera a la restricción del destino y del uso de los terrenos marginales, permitirá:

- a) Dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.

- b) Prohibir o limitar, de acuerdo con la legislación vigente, el acceso directo a las fincas desde la carretera.
- c) Señalar distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.
- d) Disponer el retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y el establecimiento de calzadas de servicio.
- e) Ordenar los estacionamientos y los lugares de aprovisionamiento y descanso
- f) Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes.

Artículo veintiuno.

El planeamiento urbanístico especial podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos y espacios forestales, mediante restricciones de uso apropiadas para impedir su desaparición o alteración.

Artículo veintidós.

La mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las ciudades podrá ser objeto de Planes Especiales encaminados a estas finalidades:

- a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación.
- b) Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolado.
- e) Prohibir construcciones y usos perjudiciales.
- d) Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

Artículo veintitrés.

Uno. Los Planes Especiales de reforma interior tienen por objeto la realización en suelo urbano, por las Entidades Locales competentes, de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

Dos. Los Planes Especiales de reforma interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los que prevé el artículo trece, salve que alguno de ellos fuere innecesario por no guardar relación con la reforma.

Tres. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no modificará la estructura fundamental de aquél, a cuyo efecto se acompañará además un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

Artículo veinticuatro.

Uno. Se conceptuarán como Planes y proyectos de saneamiento los que se refieran a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

Dos. Estos Planes y proyectos comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos, recogida y tratamiento de basuras.

Tres. También se considerarán como Planes y proyectos de saneamiento urbano los de abastecimiento de aguas de edificios y establecimientos de servicio público pertenecientes al Estado. Municipio y Provincia, ya cuenten con instalación propia o se surtan de otras conducciones.

Artículo veinticinco.

La protección a que los Planes Especiales se refieren, cuando se trata de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en catálogos aprobados por el Ministro de la Vivienda o la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio o a propuesta de otros órganos o particulares.

CAPÍTULO SEGUNDO

Formación y aprobación de los Planes

Sección primera. Actos preparatorios

Artículo veintiséis.

Los Organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de Planes de Ordenación y, al efecto, facilitarán a las Corporaciones Locales, Comisiones Provinciales y Dirección General de Urbanismo los documentos e informaciones necesarios.

Artículo veintisiete.

Uno. Los Órganos competentes para la aprobación inicial y provisional de los Planes Generales Municipales, Parciales, Especiales o Estudios de Detalle podrán acordar, por el plazo máximo de un año, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y edificación en sectores comprendidos en una zona determinada con el fin de estudiar el Plan o su reforma. Dicho acuerdo habrá de publicarse en los Boletines oficiales de la provincia o provincias afectadas y en uno de los diarios de mayor difusión de cada una de ellas.

Dos. El expresado plazo será ampliable como máximo a otro año cuando, dentro de aquél, se hubiere completado el período de información pública previsto en el artículo cuarenta y uno. No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

El acuerdo de ampliación del plazo se publicará en la forma prevista en el apartado anterior.

Tres. La aprobación inicial de un Plan o Programa o de su reforma determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas zonas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Los efectos de esta suspensión se extinguirán con la aprobación definitiva y, en todo caso, por el transcurso del plazo de dos años desde la aprobación inicial.

Con la publicación del acuerdo por el que se somete a información pública el Plan aprobado inicialmente se expresarán necesariamente las zonas del territorio objeto de planeamiento afectadas por la suspensión del otorgamiento de licencias.

Cuatro. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

Artículo veintiocho.

Uno. Las Entidades y Organismos interesados podrán formular avances de Plan y anteproyectos parciales que sirvan de orientación a la redacción de los Planes sobre bases aceptadas en principio.

Dos. Los avances y anteproyectos se podrán remitir al Ayuntamiento, a la Comisión Provincial de Urbanismo o al Ministerio de la Vivienda sin información pública.

Tres. La aprobación sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los Planes y proyectos definitivos.

Sección segunda. Competencias

Artículo veintinueve.

El Plan Nacional de Ordenación será redactado por los Organismos públicos y privados y Entidades Locales que se determinen por Decreto, a propuesta de la Presidencia del Gobierno e iniciativa del Ministerio de la Vivienda. En todo caso será preceptiva en su redacción la participación de la Organización Sindical.

Artículo treinta.

Uno. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación serán formulados por los Organismos o Entidades que, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, determine el Consejo de Ministros, el cual señalará, además, los Organismos o Entidades que hayan de intervenir en su elaboración, su ámbito territorial y el plazo en que han de quedar redactados. La propuesta del Ministerio de la Vivienda se efectuará por propia iniciativa o de otro Departamento ministerial o a instancia de una Entidad Local o de una Entidad Urbanística especial competente.

Dos. Las Diputaciones Provinciales y Cabildos Insulares podrán redactar, por propia iniciativa o a petición de los Ayuntamientos respectivos, Planes Directores Territoriales de Coordinación cuando el ámbito territorial de los mismos afecte a la totalidad o parte del respectivo territorio provincial o insular.

Tres. En cualquier caso, en la elaboración de los Planes Directores Territoriales de Coordinación habrán de intervenir el Ministerio de la Vivienda y la autoridad u Organismo competente en la planificación del desarrollo, las Corporaciones y Entidades Locales o Entidades Urbanísticas especiales competentes afectadas que lo soliciten y la Organización Sindical.

Artículo treinta y uno.

Uno. Los Planes Municipales serán formulados por los Ayuntamientos. No obstante, podrán éstos encomendar su formulación a la Comisión Provincial de Urbanismo o a la Diputación.

Dos. En todo caso, la redacción podrá encargarse a los técnicos de la Corporación o Comisión o a los que se designaren, libremente o por concurso, entre facultativos competentes con título oficial español.

Artículo treinta y dos.

Uno. Si las necesidades urbanísticas de un municipio aconsejaren la extensión de su zona de influencia a otro u otros, en defecto de acuerdo entre las Corporaciones afectadas, el Ministro de la Vivienda, cuando se tratare de municipios pertenecientes a distintas provincias y la Comisión Provincial de Urbanismo, si pertenecieren a la misma, a instancia del municipio o de oficio podrán disponer la formación de un Plan de conjunto.

Dos. Igual medida será aplicable cuando conviniere ordenar urbanísticamente alguna comarca.

Tres. En ambos supuestos, el Ministro o la Comisión determinarán la extensión territorial de los Planes, el Ayuntamiento u Organismo que hubiere de redactarlos y la proporción en que los municipios afectados deben contribuir a los gastos.

Cuatro. Los Ayuntamientos comprendidos en el Plan asumirán las obligaciones que de éste se derivaren.

Artículo treinta y tres.

Uno. En el caso de que los Planes Municipales no se formaren dentro de los plazos que señalan los artículos treinta y seis y treinta y siete, el Ministro de la Vivienda podrá disponer que se redacten por la Dirección General de Urbanismo, por la Comisión Provincial de Urbanismo o por la Diputación Provincial. Asimismo, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá acordar que se redacten por la propia Comisión o por la Diputación Provincial.

Dos. Los gastos de redacción de los Planes Municipales serán sufragados por las respectivas Entidades Locales, salvo circunstancias especiales y justificadas en expediente instruido al efecto.

Artículo treinta y cuatro.

Uno. Los Planes Especiales podrán ser formados por las Entidades Locales, Entidades Urbanísticas especiales y Órganos competentes en el orden urbanístico según esta Ley.

La formación de los Planes Especiales a que se refiere el artículo diecisiete punto dos podrá realizarse por quienes tengan a su cargo la ejecución directa de las obras

correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano.

Dos. Los Programas de Actuación Urbanística se formarán por las Entidades Locales y, en su caso, por las urbanísticas competentes o por los adjudicatarios correspondientes, conforme a lo dispuesto en el Capítulo VI del Título III de la presente Ley.

Artículo treinta y cinco.

Uno. La competencia para aprobar definitivamente los Planes y proyectos corresponderá:

- a) A las Cortes, el Plan Nacional de Ordenación.
- b) Al Consejo de Ministros, los Planes Directores Territoriales de Coordinación.
- c) Al Ministro de la Vivienda, los Planes, Programas de Actuación Urbanística y Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento que se refieran a capitales de provincia o poblaciones de más de cincuenta mil habitantes y, en todo caso, los que afecten a varios municipios.
- d) A las Comisiones Provinciales de Urbanismo, los Planes, Programas de Actuación Urbanística y Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, en los restantes casos y siempre la de los Proyectos de Urbanización.
- e) A las Corporaciones Municipales competentes los Estudios de Detalle, dando cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Dos. Cuando la iniciativa de los Planes Especiales se deba a Entidades Locales o Urbanísticas Especiales, su aprobación definitiva, corresponderá:

- a) Si desarrollan un Plan General de Ordenación, a los Órganos competentes para aprobar los Planes Parciales.
- b) En los demás casos al Ministro de la Vivienda.

Sección tercera. Plazos

Artículo treinta y seis.

Uno. Los Planes Generales Municipales de Ordenación de capitales de provincia o poblaciones de más de cincuenta mil habitantes deberán ser formulados en el plazo que señale el Ministro de la Vivienda.

Dos. Los Planes Generales de Ordenación de los demás municipios se redactarán en los plazos que fijen el Ministro de la Vivienda o las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

Artículo treinta y siete.

Los Planes Parciales se formarán en los plazos previstos en el Plan General, en el Programa de Actuación Urbanística, en su caso, o en los plazos que determinaren el Ministro de la Vivienda o la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo treinta y ocho.

Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos previstos en el correspondiente programa de actuación.

Sección cuarta. Procedimiento

Artículo treinta y nueve.

Uno. El Ministro de la Vivienda someterá los Planes Directores Territoriales de Coordinación al trámite de información pública e informe de las Corporaciones Locales a cuyo territorio afectaren, previsto en el artículo cuarenta y uno de esta Ley, así como a informe de los Departamentos ministeriales que no hayan intervenido en su elaboración y a los que pueda interesar por razón de su competencia. Estos últimos se entenderán favorables si no se emiten en el plazo de dos meses.

Dos. La aprobación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación corresponde al Consejo de Ministros a propuesta del Ministro de la Vivienda, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo.

Artículo cuarenta.

Uno. Los Planes Generales Municipales de Ordenación se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo cuarenta y uno de esta Ley, con las especialidades siguientes:

a) La aprobación inicial y provisional compete al Ayuntamiento cuando se refieran a un único municipio y a la Diputación Provincial correspondiente cuando se extiendan a más de un término municipal.

b) La aprobación definitiva de los Planes de capitales de provincia y de poblaciones de más de cincuenta mil habitantes compete al Ministro de la Vivienda, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo y de la Diputación y de la Comisión Provincial de Urbanismo correspondientes, informes que se entenderán favorables si no se emiten en el plazo de un mes.

Dos. Los Estudios de Detalle se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo cuarenta y uno, si bien con la modificación respecto a lo dispuesto en sus números dos y tres de que la Corporación Municipal competente, en vista del resultado de la información pública, lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procedieren y dará cuenta de la misma a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo cuarenta y uno.

Uno. Aprobado inicialmente el Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanística o Proyecto de Urbanización por la Corporación u Organismo que lo hubiese redactado, éste lo someterá a información pública durante un mes, y transcurrido el plazo, si se tratare de Planes, Programas o Proyectos no redactados por el Ayuntamiento respectivo. se abrirá otro período de igual duración para dar audiencia a las Corporaciones Locales a cuyo territorio afectaren.

Dos. La Corporación u Organismo que hubiere aprobado inicialmente el Plan, Programa o Proyecto en vista del resultado de la información pública lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren y lo someterá a la Autoridad u Organismo competente que deba otorgar la aprobación definitiva, a fin de que lo examine en todos sus aspectos y decida en el plazo de seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro transcurrido el cual sin comunicar la resolución se entenderá aprobado por silencio administrativo.

Tres. Si la Autoridad u Organismo a quien corresponde la aprobación definitiva no la otorgare, señalará las deficiencias de orden técnico y subsiguientes modificaciones que procediere introducir para que, subsanadas por la Corporación u Organismo que hubiere efectuado la aprobación provisional, se eleve de nuevo a dicha aprobación definitiva, salvo que hubiere sido relevada de hacerlo por la escasa importancia de las rectificaciones.

Artículo cuarenta y dos.

Las Normas y ordenanzas sobre uso del suelo y edificación, y los catálogos a que se refiere el artículo veinticinco, se formarán con arreglo al procedimiento que para los Planes y proyectos señala el artículo precedente.

Artículo cuarenta y tres.

Uno. Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo cuarenta y uno de esta Ley.

Dos. Cuando se formulen a iniciativa de Entidades Locales o Urbanísticas Especiales, antes de su aprobación definitiva serán sometidos a informe de los Departamentos Ministeriales y demás Organismos que resultaren afectados.

Tres. Cuando se tratare de Planes Especiales definidos en el Capítulo I de este Título, cuya finalidad fuere mejorar las condiciones urbanísticas y especialmente las estéticas de los pueblos de una comarca o ruta turística y que no correspondieren en el planeamiento

modificación de alineaciones ni supusieren destrucción de edificios, la tramitación se reducirá a la aprobación previa por el Ministro de la Vivienda o por la Comisión Provincial de Urbanismo, información pública durante quince días en la capital de la provincia, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva de los citados Órganos.

Artículo cuarenta y cuatro.

Los acuerdos del Consejo de Ministros, Ministro de la Vivienda o Comisión Provincial de Urbanismo, aprobatorios de Planes, Programas de Actuación, Normas Complementarias y Subsidiarias, Estudios, proyectos o normas, ordenanzas o catálogos, se publicarán en el «Boletín Oficial del Estado» o en el de la respectiva provincia.

Sección quinta. Vigencia y revisión de los planes

Artículo cuarenta y cinco.

Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.

Artículo cuarenta y seis.

La actualización del Plan Nacional de Ordenación y su concordancia con los sucesivos Planes de desarrollo económico y social podrá llevarse a cabo por el Gobierno en la forma que dispongan las respectivas leyes que los aprueben.

Artículo cuarenta y siete.

Uno. Los Planes Generales Municipales de Ordenación se revisarán en el plazo que en los mismos se señale y, en todo caso, cuando se presenten las circunstancias que se establecen en el epígrafe e) del número uno del artículo doce.

Dos. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo nueve, número dos, cuando las circunstancias lo exigieren, el Ministro de la Vivienda, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, podrá ordenar la revisión de los Planes Generales de Ordenación, previa audiencia de las Entidades Locales afectadas, o acordarla a instancia de las mismas o de las Entidades Urbanísticas especiales o de los Departamentos ministeriales interesados.

Artículo cuarenta y ocho.

Uno. Los Ayuntamientos revisarán cada cuatro años el programa de actuación contenido en el Plan General.

Dos. Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la formación de los Planes, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo cuarenta y nueve.

Uno. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, proyectos, programas, normas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formación.

Dos. Sin embargo, cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población y el voto favorable de dos tercios de los miembros de la Corporación y de la Comisión que hubieren de acordar la aprobación inicial, provisional y definitiva.

Tres. El mismo quórum se precisará cuando la modificación suscitare oposición del veinticinco por ciento de los propietarios del sector afectado o de los de las fincas emplazadas frente al mismo.

Se derogan, en cuanto al quórum de adopción de acuerdos, los apartados 2 y 3, siendo exigible el quórum de la mayoría absoluta legal, por el art. 3.1 de la Ley 40/1981, de 28 de octubre, [Ref. BOE-A-1981-26083](#)., según establece el art. 3 del Real Decreto 3183/1981, de 29 de diciembre. [Ref. BOE-A-1981-30207](#).

Artículo cincuenta.

Si la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programas de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá ser aprobada por el Consejo de Ministros, previos los informes favorables del Consejo de Estado y del Ministro de la Vivienda, y acuerdos de la Corporación Local interesada adoptados con el quórum del artículo trescientos tres de la Ley de Régimen Local.

Se deroga, en cuanto al quórum de adopción de acuerdos, siendo exigible el quórum de la mayoría absoluta legal, por el art. 3.1 de la Ley 40/1981, de 28 de octubre, [Ref. BOE-A-1981-26083](#)., según establece el art. 3 del Real Decreto 3183/1981, de 29 de diciembre. [Ref. BOE-A-1981-30207](#).

Artículo cincuenta y uno.

Uno. El Consejo de Ministros por Decreto, a propuesta del Ministro de la Vivienda, o, en su caso, a propuesta de éste y del titular o titulares de otros Departamentos interesados, y previo informe de la Comisión Central de Urbanismo y audiencia de las Entidades Locales interesadas, podrá suspender la vigencia de los Planes a que se refiere esta Ley, en la forma plazos y efectos señalados en el artículo veintisiete, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión. En tanto no se apruebe el Plan revisado, se dictarán Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento en el plazo máximo de seis meses a partir del acuerdo de suspensión.

Dos. El Plan Nacional de Ordenación solamente podrá quedar en suspenso en la forma en que se disponga en su propia Ley o en las aprobatorias de los Planes de Desarrollo.

Sección sexta. Iniciativa y colaboración particular

Artículo cincuenta y dos.

Uno. Las personas privadas podrán formar Planes Municipales, Especiales y Proyectos de Urbanización.

Dos. Si hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo cincuenta y tres.

Uno. Los Planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el capítulo primero.

Dos. Cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, se habrán de consignar además los siguientes datos:

- a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
- e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos; y
- f) Medios económicos de toda índole.

Artículo cincuenta y cuatro.

Uno. Los Planes y proyectos se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme a lo previsto en la Sección cuarta, con citación personal para a información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos.

Dos. Si afectaren a varios municipios, se presentarán en a Diputación Provincial y seguirán el procedimiento a que se refiere el número anterior.

Tres. El acto de aprobación podrá imponer las condiciones modalidades y plazos que fueren convenientes.

CAPÍTULO TERCERO

Efectos de la aprobación de los Planes

Sección primera. Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad

Artículo cincuenta y cinco.

Uno. Los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del término a que se refieran.

Dos. Todo administrador tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

Tres. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente Plan y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

Artículo cincuenta y seis.

Los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, proyectos, normas, ordenanzas y Catálogos serán inmediatamente ejecutivos, una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare, carecerán de ejecutoriedad en cuanto al sector a que se refieran.

Artículo cincuenta y siete.

Uno. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la presente Ley y en los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, proyectos, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.

Dos. La aprobación de los Planes no limitará las facultades que correspondan a los distintos Departamentos ministeriales para el ejercicio, de acuerdo con las previsiones del Plan, de sus competencias, según la legislación aplicable por razón de la materia.

Los Planes Sectoriales que estén en desacuerdo con un Plan Director Territorial de Coordinación deberán adaptarse a las directrices contenidas en este último en el plazo señalado en el número dos del artículo nueve.

Tres. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u ordenanzas, así como las que con independencia de ellos se concedieren.

Artículo cincuenta y ocho.

Uno. La obligatoriedad de observancia de los Planes comportará las siguientes limitaciones:

Primera. El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierra, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en el Plan.

Segunda. Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

Tercera. Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar los Planes fuese de tal importancia que alterare sustancialmente el destino del suelo, se procederá a la revisión de aquéllos, de oficio o a instancia de parte, para ajustarlos a la nueva situación.

Dos. No obstante si no hubieren de dificultar la ejecución de los Planes, podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

Tres. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.

Artículo cincuenta y nueve.

La clasificación del suelo, y las limitaciones de toda clase en el uso y aprovechamiento resultantes, impuestas por los Planes, programas, normas, ordenanzas y catálogos, para la protección del paisaje urbano y rural se tendrán en cuenta para valorar dicho suelo a efectos de toda clase de tributos.

Artículo sesenta.

Uno. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

Dos. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Tres. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Cuatro. Cuando la disconformidad con el plan no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo sometiéndose al Plan de ordenación, y se entenderá comprendido el caso dentro del número dos del artículo setenta y ocho, Sección tercera del Capítulo VIII de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o normas que lo sustituyan, sin que sea exigible el compromiso de edificar una tercera parte más de las viviendas cuando lo prohíba el citado Plan.

Artículo sesenta y uno.

Uno. Cuando, aprobado un Plan, resultaren industrias emplazadas en zona no adecuada, las edificaciones y sus instalaciones quedarán sujetas a las limitaciones del artículo anterior, con las tolerancias que de modo general se prevean en las normas urbanísticas o en las ordenanzas de edificación.

Dos. Las limitaciones se comunicarán a la Delegación provincial de Industria, para los efectos consiguientes.

Artículo sesenta y dos.

Uno. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan, o edificios e industrias fuera de ordenación deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

Dos. En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha del acto de aprobación de la misma y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

Tres. En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma, y cuyo cumplimiento esté pendiente.

Cuatro. La infracción de cualquiera de estas disposiciones facultará al adquirente para resolver el contrato, en el plazo de un año a contar de la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

Artículo sesenta y tres.

Uno. Los Ayuntamientos podrán crear en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

Dos. Este documento se denominará Cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, y los Ayuntamientos podrán exigirlo para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

Tres. Será obligatoria la creación de dicha Cédula para las fincas comprendidas en polígonos en los que se aplique cualquiera de los sistemas de actuación señalados en esta Ley.

Sección segunda. Legitimación de expropiaciones

Artículo sesenta y cuatro.

Uno. La aprobación de Planes de ordenación urbana y de polígonos de expropiación implicará a declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Dos. Los beneficios de la expropiación podrán extenderse a las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado o de las Corporaciones Locales para la ejecución de Planes u obras determinadas.

Tres. El procedimiento para determinar el valor de los terrenos será el señalado en la Ley de Expropiación Forzosa salvo lo dispuesto en el artículo ciento treinta y ocho de esta Ley. Los criterios de valoración serán en todo caso los establecidos en la presente Ley.

Artículo sesenta y cinco.

Uno. En los Planes o proyectos se estimarán comprendidos, para los efectos expropiatorios, además de las superficies que hubieren de ser materialmente ocupadas por las obras previstas, todas las que fueren necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento de aquéllas.

Dos. Se considerarán superficies expropiables las zonas laterales de influencia e incluso los sectores completos señalados en el Plan.

Tres. Serán expropiables los terrenos y edificios destinados en el Plan al establecimiento de servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales y sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos.

Cuatro. Si para la regularización o formación de manzanas o espacios libres conviniera suprimir algún patio, calle o plaza o porción de éstas, se expropiarán las fincas con fachada o luces directas sobre aquéllas, a solicitud de los propietarios.

Artículo sesenta y seis.

En el caso de que los propietarios de inmuebles no realizaren las obras de adaptación requeridas por Planes, normas o proyectos de carácter histórico o artístico, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada.

Artículo sesenta y siete.

Los terrenos de cualquier clase que se expropien por razones urbanísticas deberán ser destinados al fin específico que se estableciese en el Plan correspondiente.

Si se pretendiese modificar su afectación o agotase su vigencia el Plan sin haberse cumplido el destino a que se afectaron, procederá la reversión de los terrenos con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo sesenta y ocho.

Uno. Cuando para la ejecución de un Plan no fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, prevista por el Derecho privado o administrativo, podrá imponerse, si no se obtuviere convenio con el propietario, con arreglo al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, mediante los requisitos que a continuación se expresan:

a) Autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

b) No exceder la indemnización que procediere abonar de la mitad del importe de la que correspondería satisfacer por la expropiación absoluta.

Dos. Cuando hubieren de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del Plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la citada Ley.

Tres. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbre serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, de la forma prevista para las actas de expropiación.

Artículo sesenta y nueve.

Uno. Cuando transcurran cinco años, desde la entrada en vigor del Plan o Programa de Actuación Urbanística sin que se llevase a efecto la expropiación de los terrenos, que, con arreglo a su calificación urbanística, no sean edificables por sus propietarios, ni hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación, el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, si transcurrieren otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.

A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurrieren tres meses sin que la Administración la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado provincial de Expropiación, que fijará el justiprecio conforme a los criterios de esta Ley y de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos treinta y uno y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.

Dos. A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, la valoración se entenderá referida al momento de la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

CAPÍTULO CUARTO

Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento

Artículo setenta.

Uno. El Ministerio de la Vivienda podrá dictar Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Dos. Las Entidades Locales, las Comisiones Provinciales de Urbanismo y demás Organismos competentes para formular Planes Generales Municipales podrán redactar o proponer Normas de igual carácter para todo o parte del territorio sobre el que ejerzan su competencia, cuando las particulares características de éste lo justifiquen.

Tres. En uno y otro caso, se tramitarán con arreglo al procedimiento establecido por el artículo cuarenta y uno, salvo que por razones de urgencia apreciadas por el Consejo de Ministros y previo informe favorable de la Comisión Central de Urbanismo, y oídas las Entidades Locales afectadas, el Ministro de la Vivienda acuerde su entrada en vigor sin necesidad de esa tramitación.

Cuatro. Dichas Normas se desarrollarán, en todo caso, dentro de los límites señalados por esta Ley para los Planes de ordenación y contendrán, en su caso, los supuestos en cuya virtud sea procedente su revisión o sustitución por un Plan.

Artículo setenta y uno.

Uno. En los municipios o parte de ellos donde no existiera Plan de ordenación regirán las Normas promulgadas con arreglo al artículo anterior.

Dos. Las propias Normas se aplicarán para regular aspectos no previstos en el Plan de ordenación.

Tres. Las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación.
- b) Delimitación de los territorios y núcleos urbanos que constituyan el ámbito de su aplicación.
- c) Relaciones e incidencias con el planeamiento que complementen, en su caso,
- d) Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan.
- e) Previsiones mínimas para edificios y servicios públicos y para fines de interés general o comunitario.

Cuatro. Para la urbanización y edificación al amparo de Normas Complementarias y Subsidiarias, éstas deberán prever, además de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, los siguientes extremos:

- a) Proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.
- b) Esquema indicativo de infraestructuras y servicios urbanos.
- c) Señalamiento de las zonas en que puede urbanizarse con arreglo a las prescripciones contenidas en las propias Normas.

El desarrollo de estas determinaciones se llevará a cabo a través de los correspondientes Planes Parciales.

Cinco. Las Normas se compondrán de los documentos necesarios para justificar las determinaciones y extremos que comprendan y la función para la que se dicten y deberán redactarse con el grado de precisión adecuado a la clase de Plan al que su plano complementen y de conformidad con los correspondientes preceptos de esta Ley.

Artículo setenta y dos.

No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a las carreteras sino de acuerdo con lo que, además de lo que en esta Ley se dispone, establezca la legislación específicamente aplicable.

Artículo setenta y tres.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

Artículo setenta y cuatro.

Mientras no exista Plan o Norma urbanística que lo autorice no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en más de sus dos terceras partes, los Ayuntamientos podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

En suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en el número uno del artículo ochenta y seis.

Artículo setenta y cinco.

En los Planes Parciales se deberá fijar una densidad que no podrá ser superior a setenta y cinco viviendas por hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente.

En casos excepcionales, el Consejo de Ministros, previo dictamen de la Comisión Central de Urbanismo, podrá autorizar densidades de hasta cien viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo exijan.

TÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO PRIMERO

Clasificación del suelo

Artículo setenta y seis.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley, o, en virtud de la misma, por los Planes de Ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

Artículo setenta y siete.

El territorio de los municipios en que existiere Plan General Municipal de Ordenación se clasificará en todos o algunos de los siguientes tipos: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Artículo setenta y ocho.

Constituirán el suelo urbano:

a) Los terrenos a los que el plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquél determine.

b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo setenta y nueve.

Uno. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan General Municipal declare aptos, en principio, para ser urbanizados.

Dos. Dentro del suelo urbanizable, el Plan establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo programado, constituido por aquel que deba ser urbanizado según el programa del propio Plan.

b) Suelo no programado, integrado por el que pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

Artículo ochenta.

Constituirán el suelo no urbanizable:

a) Los que el Plan no incluya en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los artículos anteriores.

b) Los espacios que el Plan determine para otorgarles una especial protección, a los efectos de esta Ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Artículo ochenta y uno.

Uno. En los municipios que carecieren de Plan General Municipal de Ordenación el territorio se clasificará en suelo urbano y suelo no urbanizable.

Dos. Constituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie se incluyan en un Proyecto de delimitación, que, tramitado por el Ayuntamiento con arreglo al artículo cuarenta y uno, será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial,

Tres. Constituirán el suelo no urbanizable los demás espacios del término municipal.

Artículo ochenta y dos.

A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

Primero. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con los servicios señalados en los artículos setenta y ocho u ochenta y uno punto dos, la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Segundo. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan de ordenación.

Artículo ochenta y tres.

Uno. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

Dos. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el párrafo primero del apartado siguiente mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Tres. Los propietarios del suelo urbano deberán:

Primero. Ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

Segundo. Costear la urbanización.

Tercero. Edificar los solares cuando el Plan así lo estableciera dentro del plazo que éste señale, o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo primero del Título cuarto de la presente Ley.

Cuatro. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los artículos noventa y siete punto dos y ciento diecisiete punto tres.

Artículo ochenta y cuatro.

Uno. El suelo urbanizable programado estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial. Entre tanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo las que se hayan de ejecutar mediante la redacción de los Planes Especiales a que se refiere el artículo diecisiete punto dos y las de carácter provisional previstas en el artículo cincuenta y ocho punto dos, ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que señale el Plan General.

Dos. A los efectos de la gestión urbanística, se determinará:

a) El aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable programado y el de cada sector en que se divida el mismo.

b) El aprovechamiento de cada finca, refiriendo a su superficie el aprovechamiento medio del sector en que se encuentre enclavada, sin que tenga relevancia al respecto su calificación concreta en el Plan.

Cuando el aprovechamiento medio de un sector exceda al de la totalidad del suelo urbanizable programado, el exceso será de cesión obligatoria y gratuita, a los fines de compensación previstos en el número cuatro de este artículo. El sobrante, si lo hubiere, se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Si el aprovechamiento medio de un sector fuese inferior al de la totalidad del suelo urbanizable programado, se disminuirán proporcionalmente las cargas que implique la gestión urbanística, sufragando el resto el Ayuntamiento u órgano urbanístico actuante.

Tres. Los propietarios de suelo urbanizable programado deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el diez por ciento restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.

c) Costear la urbanización.

d) Edificar los solares, cuando el Plan así lo establezca y en el plazo que el mismo señale o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo primero del Título IV de la presente Ley.

Los terrenos que, en virtud de este artículo, se incorporen al Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán preferentemente a los fines previstos en los artículos ciento sesenta y cinco y ciento sesenta y seis de esta Ley.

Cuatro. Cuando el aprovechamiento real de una finca, según la calificación establecida por el Plan General, no alcance el noventa por ciento del aprovechamiento que le corresponda, deberá compensarse, por adjudicación de terrenos edificables en áreas de situación y condiciones similares. Si este defecto fuere inferior a un quince por ciento del correspondiente a la finca, la adjudicación podrá sustituirse, a criterio de la Administración competente, por una indemnización en metálico.

Artículo ochenta y cinco.

Uno. En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes:

Primera. Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan General.

Segunda. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo cuarenta y tres punto tres, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Tercera. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Cuarta. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Dos. Aprobado un Programa de Actuación Urbanística, se estará a lo dispuesto en los números dos, tres y cuatro del artículo anterior sin perjuicio de las obligaciones, limitaciones y cargas adicionales que se señalen en el Programa y en el acuerdo de aprobación.

Artículo ochenta y seis.

Uno. Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable en el Plan General o por aplicación del artículo ochenta y uno estarán sujetos a las limitaciones que se establecen en el artículo anterior.

Dos. Los espacios que por sus características según el Plan General deban ser objeto de una especial protección a los efectos de esta Ley, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

Artículo ochenta y siete.

Uno. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciada en los artículos precedentes no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la presente Ley.

Dos. La modificación o revisión de la ordenación de los terrenos y construcciones establecida por los Planes Parciales, por los Planes Especiales y por los Programas de Actuación Urbanística sólo podrá dar lugar a indemnización si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para la ejecución de los respectivos Planes o Programas, o transcurridos aquéllos si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Tres. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados conferirán derecho a indemnización.

Artículo ochenta y ocho.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por esta Ley o impuestos, en virtud de la misma por los actos de ejecución de sus preceptos y el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiere contraído con las Corporaciones públicas respecto a la urbanización y edificación.

CAPÍTULO SEGUNDO

Patrimonio municipal del suelo

Artículo ochenta y nueve.

Uno. Los Ayuntamientos de capitales de provincia, los de población superior a cincuenta mil habitantes, los que voluntariamente lo acuerden y los demás que señale el Ministro de la Vivienda, constituirán su respectivo Patrimonio municipal del suelo.

Dos. Dicho Patrimonio tendrá por finalidad prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones, y se adscribirá a la gestión urbanística para la inmediata preparación y enajenación de solares edificables y reserva de terrenos de futura utilización.

Artículo noventa.

Uno. La adquisición de terrenos para constituir el Patrimonio se verificará conforme al programa de actuación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, si estuviera aprobado.

Dos. La adquisición de terrenos para formar reservas de suelo podrá efectuarse mediante expropiación, previa aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo de un proyecto integrado por Memoria justificativa y plano delimitador de la superficie correspondiente.

Tres. Cuando resultaren incluidos en el Plan bienes de propios, quedarán afectados al Patrimonio municipal del suelo

Cuatro. El volumen patrimonial se atemperará a las necesidades del Plan General y a los medios económicos de cada Ayuntamiento.

Artículo noventa y uno.

Uno. Los Ayuntamientos que tuvieren reconocido un perímetro de influencia para el planeamiento urbanístico podrán extender su Patrimonio de suelo a los términos municipales que comprenda.

Dos. **(Derogado)**

Artículo noventa y dos.

Las enajenaciones de terrenos del Patrimonio estarán supeditadas a la conveniencia de edificarlos o al cumplimiento del Plan General, dentro de los plazos que, en uno u otro caso, se señalaren.

Artículo noventa y tres.

Los ingresos obtenidos por la gestión urbanística mediante enajenación de terrenos del Patrimonio se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

CAPÍTULO TERCERO

Parcelaciones y reparcelaciones

Artículo noventa y cuatro.

Uno. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que este se defina reglamentariamente.

Dos. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el Plan, Programa o Norma urbanística que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en el artículo noventa y seis de esta Ley.

Artículo noventa y cinco.

Uno. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente Plan o Norma, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior; y

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se constituyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edifique en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Dos. Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de «indivisible» de las que se encontraren en cualquiera de los casos expresados.

Tres. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del párrafo uno, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Artículo noventa y seis.

Uno. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado un Plan General cuando afecte a suelo urbano, o sin la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente para el suelo urbanizable. En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Dos. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia y toda reparcelación a la aprobación del proyecto correspondiente.

Tres. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Cuatro. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuadas con infracción de las disposiciones de este artículo o el que antecede.

Artículo noventa y siete.

Uno. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Dos. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan.

Artículo noventa y ocho.

Uno. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación del polígono o unidad de actuación, excepto en los casos siguientes:

a) Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con dicha aprobación.

b) Que se haya aprobado expresamente la actuación por el sistema de expropiación o sea innecesaria en virtud del acuerdo aprobatorio en el sistema de compensación.

Dos. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señala el número cuatro del artículo veintisiete.

La Entidad Local podrá dejar sin efecto, previa la indemnización de daños y perjuicios que corresponda, las licencias concedidas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente que sean incompatibles con la ejecución del planeamiento.

Tres. El proyecto de reparcelación se formulará:

a) Por los dos tercios de los propietarios interesados que representen como mínimo el ochenta por ciento de la superficie reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de un polígono o unidad de actuación.

b) Por la Entidad Local o urbanística actuante, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando éstos no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado dentro del plazo que se les marcara los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularen.

Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

Los proyectos se someterán a información pública durante un mes, con citación personal de los interesados, y serán aprobados por el Ayuntamiento o, en su caso, por el órgano urbanístico que se subrogue en las competencias municipales.

Artículo noventa y nueve.

Uno. En todo caso el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación del polígono.

b) Los solares resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el polígono con arreglo a su uso y volumen edificable y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

d) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

e) En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes.

f) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

Dos. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Tres. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Las fincas no edificadas con arreglo al planeamiento, cuando la diferencia en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al quince por ciento de este último.

Cuatro. En el suelo urbano, los derechos de los propietarios en la reparcelación se regularán por el valor de sus respectivas parcelas en la fecha de aprobación del Plan que motivare la reparcelación con arreglo a lo dispuesto en el artículo ciento ocho.

Artículo ciento.

Uno. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Cesión de derecho al municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Dos. El acuerdo aprobatorio de reparcelación será impugnabile en vía administrativa. En vía contencioso-administrativa, solamente podrá impugnarse dicho acuerdo por vicios de nulidad absoluta del procedimiento de su adopción o para determinar la indemnización que, en su caso, proceda.

Artículo ciento uno.

Uno. El Organismo que hubiere aprobado el proyecto de reparcelación expedirá documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, en el que se relacionen las propiedades antiguas y sus dueños, según los títulos aportados o, en defecto de éstos, por descripción de las fincas e indicación de sus propietarios, si resultaren conocidos, y descripción de las nuevas parcelas con adjudicación de cada una al respectivo titular. Este documento administrativo se protocolizará notarialmente, sin perjuicio de que también pueda otorgarse escritura pública, en los casos y forma que se señalen reglamentariamente.

Dos. La situación física y jurídica de las fincas o derechos afectados por la reparcelación y la de los resultantes de ellas se reflejará en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria en la forma que reglamentariamente se determine.

Tres. Si alguna carga resultare incompatible con la nueva situación o característica de la finca, el Registrador se limitará a hacerlo constar en el correspondiente asiento, y las partes interesadas podrán acudir al Juzgado competente para solicitar la declaración de compatibilidad e incompatibilidad de las cargas o gravámenes sobre las fincas nuevas y, en este último supuesto, su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la finca nueva en la cuantía en que la carga fuera justipreciada.

Artículo ciento dos.

Uno. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación, cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en el correspondiente polígono o unidad de actuación y en proporción de sus respectivos derechos, estarán exentas, con carácter permanente, del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Dos. Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

CAPÍTULO CUARTO

Valoraciones

Artículo ciento tres.

Las valoraciones de terrenos se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley.

Artículo ciento cuatro.

Uno. El valor inicial de un predio o unidad de cultivo, a efectos de esta Ley, se determinará:

- a) Por el rendimiento bruto que le correspondiera en la explotación rústica efectiva o de que fuere naturalmente susceptible.
- b) Por su valor medio en venta a efectos de su explotación agrícola.

En ningún caso se podrán tomar en consideración valores o rendimientos que tengan relación directa o indirecta con la posible utilización urbana de los terrenos.

Dos. En el rendimiento rústico se estimarán comprendidos el agrícola, el forestal, el ganadero, el cinegético y cualquiera otro semejante.

Tres. Entre los rendimientos de los que un fundo fuere naturalmente susceptible, podrán estimarse los resultados de transformaciones que puedan operarse con los medios normales, tanto mecánicos como técnicos o de capital, existentes para el desarrollo de la explotación agraria y conducentes al máximo aprovechamiento de la fertilidad de la tierra, pero no los hipotéticamente resultantes de una supuesta aplicación de medios extraordinarios.

Cuatro. En las unidades de cultivo directamente explotadas por los propietarios se establecerá además el premio de afección que deba serles atribuido en el supuesto de expropiación forzosa.

Cinco. Cuando el valor inicial a que se llegue por aplicación de los criterios anteriores sea inferior al que constara en valoraciones catastrales, índices municipales u otras estimaciones públicas aprobadas, prevalecerá la más alta de las que concurren sobre el terreno.

Artículo ciento cinco.

Uno. El valor urbanístico se determinará en función del aprovechamiento que corresponda a los terrenos según su situación, conforme al rendimiento que a dicho aprovechamiento se atribuya a efectos fiscales al iniciarse el expediente de valoración.

Dos. El aprovechamiento que, en todo caso, servirá de base para la determinación del valor urbanístico, una vez deducidos los terrenos de cesión obligatorias que afecten a aquél, será el siguiente:

- En el suelo urbanizable no programado, el que resulte de su uso e intensidad de ocupación, determinado en el Plan General.
- En el programado, el aprovechamiento medio del sector.
- En el urbano, el permitido por el Plan o, en su caso, el aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva. En defecto de Plan o cuando éste no atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento a tener en cuenta será de un metro cuadrado construible por cada metro de suelo referido al uso predominante en el polígono fiscal en el que resulte incluido.

Tres. El valor urbanístico que se determine en función de estos criterios podrá aumentarse o disminuirse en un quince por ciento como máximo en consideración del grado de urbanización y de las particularidades específicas de los terrenos de que se trate.

Dicha corrección se aplicará con independencia de las que, por conceptos análogos, procedieren con arreglo a la legislación tributaria.

Artículo ciento seis.

Uno. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se justipreciarán con independencia del mismo e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble, salvo que, por su carácter de mejoras permanentes, hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor inicial o del urbanístico con arreglo al artículo anterior.

Dos. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo ciento siete.

Se tasarán con arreglo al valor inicial los terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

Artículo ciento ocho.

Se tasarán con arreglo al valor urbanístico los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable en todas sus categorías.

Las tasaciones tendrán como límite el valor inicial, que prevalecerá sobre el urbanístico cuando fuese éste inferior.

Artículo ciento nueve.

Cuando correspondiere aplicar a la tasación de terrenos el valor inicial o urbanístico, no se tendrá en cuenta el precio consignado en los títulos de adquisición o de constitución de gravámenes, posteriores a la promulgación de esta Ley.

Artículo ciento diez.

Siempre que el valor asignado a una parcela en la que el dueño hubiere costeadado algunas obras de urbanización, no contrapuestas a Planes vigentes en el momento de ejecutarlas, fuere inferior a la suma del valor inicial y de la parte proporcional del valor actual de las obras, se completará hasta cubrir el importe de ambos sumandos.

Artículo ciento once.

Uno. La valoración de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Dos. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Corporación u Organismo que la efectuare podrá elegir entre justipreciar cada uno de los derechos que concurren con el de dominio para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Artículo ciento doce.

Uno. Las valoraciones tendrán vigencia durante diez años.

Dos. Cuando circunstancias reales y ajenas a especulaciones originaren notorias variaciones en el mercado de terrenos o en la situación económica general, se revisarán los justiprecios, de oficio o a petición de cualquier propietario afectado.

Tres. Servirá de base para la revisión, sin perjuicio de otros factores, el índice general ponderado de precios al por mayor publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Artículo ciento trece.

El pago del justiprecio en las expropiaciones podrá verificarse en efectivo o, de acuerdo con el expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.

TÍTULO III

Ejecución de los Planes de Ordenación

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo ciento catorce.

Uno. La ejecución de los Planes de Ordenación corresponde al Estado, a las Entidades Locales y a las Entidades Urbanísticas especiales en sus respectivas esferas de actuación, sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha ejecución en los términos establecidos en el presente título.

Dos. La ejecución de los Planes mediante el sistema de expropiación, puede ser objeto de concesión administrativa, que se otorgará mediante concurso, en cuyas bases se fijarán los derechos y obligaciones del concesionario.

Artículo ciento quince.

El Estado y las Entidades Locales podrán constituir Sociedades anónimas o Empresas de economía mixta, con arreglo a la legislación aplicable en cada caso para la ejecución de los Planes de Ordenación.

Artículo ciento dieciséis.

Uno. Las actuaciones en suelo urbanizable programado requieren la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

Dos. En el suelo urbanizable no programado solo podrá actuarse mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística y de los correspondientes Planes Parciales para su ejecución.

Tres. Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio previstos en los Planes Directores Territoriales de Coordinación, o en los Planes Generales, o la de alguno de los elementos de dichos sistemas.

Artículo ciento diecisiete.

Uno. La ejecución de los Planes y de los Programas de Actuación Urbanística se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Dos. Los polígonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan y de los Programas de Actuación Urbanística.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Tres. En el suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de un polígono con los requisitos establecidos en el número anterior, ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Cuatro. No podrán delimitarse polígonos ni unidades de actuación inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.

Artículo ciento dieciocho.

Uno. La delimitación de polígonos y unidades de actuación, si no se contuviere en los Planes, así como la modificación de los ya delimitados cuando proceda, se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por la Entidad Local o Urbanística especial actuante, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.

Dos. No obstante, ninguna reclamación o recurso que se fundamente en errores u omisiones no denunciados en la fase de información pública podrá dar lugar a la retroacción de actuaciones.

CAPÍTULO SEGUNDO

De los sistemas de actuación

Artículo ciento diecinueve.

Uno. La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

Dos. La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

Tres. Cuando el Plan de ordenación o Programa de Actuación Urbanística no precisaren el sistema, su determinación se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación. Si los propietarios que representen el sesenta por ciento de la superficie total del polígono o unidad de actuación solicitasen, en el trámite de información pública del procedimiento para su delimitación, la aplicación del sistema de compensación, la Administración lo acordará previa audiencia de los demás propietarios del polígono o unidad de actuación.

Cuatro. En todo caso procederá la aplicación del sistema de expropiación cuando la Junta de compensación, o en su caso, el propietario único de todos los terrenos del polígono o unidad de actuación incumplan las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

Artículo ciento veinte.

Uno. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas:

- a) Efectuar las cesiones de terrenos que se establecen en la presente Ley.
- b) Sufragar los costes de la urbanización.

Dos. La Administración vendrá obligada a afectar el suelo procedente de las cesiones al destino previsto en los Planes, y eventualmente al Patrimonio municipal del suelo, y a realizar la urbanización en los plazos previstos. La variación en el destino de los terrenos de cesión obligatoria no podrá implicar en ningún caso disminución de la cuantía de las cesiones correspondientes al aprovechamiento medio en cada caso.

Artículo ciento veintiuno.

Cuando la actuación en determinados polígonos o unidades de actuación no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previo dictamen del Consejo de Estado, con audiencia, o en su caso, a instancia de los Ayuntamientos interesados, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas

o una compensación económica a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a las de otras análogas, que hayan resultado viables.

Artículo ciento veintidós.

Uno. En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los Planes y proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquéllos.

b) Las Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes.

c) El coste de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización y reparcelación.

Dos. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios Interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo ciento veintitrés.

Los propietarios de suelo urbanizable no programado, que sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística, habrán de subvenir a la ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística sin perjuicio del cumplimiento de las cargas a que se refiere el número dos del artículo ochenta y cinco.

Artículo ciento veinticuatro.

Uno. Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo a que se refiere este capítulo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan mediante compensación o reparcelación.

Dos. El incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará a la Administración competente para expropiar los terrenos afectados.

Artículo ciento veinticinco.

Uno. La cesión del diez por ciento a que se refiere el número tres del artículo ochenta y cuatro en los casos de actuaciones urbanísticas de carácter sectorial o que por su naturaleza requieran una reducida extensión de terrenos o situarse en parajes aislados, podrá ser sustituida por una indemnización económica, determinada con arreglo al procedimiento establecido en el artículo ciento cinco.

Dos. Procederá también la indemnización sustitutoria entre los afectados cuando por las circunstancias de edificación en una actuación urbanística, no fuere posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos de toda o parte de la misma, superior a un cincuenta por ciento de la superficie afectada.

CAPÍTULO TERCERO

Sistema de compensación

Artículo ciento veintiséis.

Uno. En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan o Programa de Actuación Urbanística o en el acuerdo aprobatorio del sistema y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

Dos. Las Bases de actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación serán aprobados por la Administración actuante. A tal efecto, los propietarios que representen al menos el sesenta por ciento de la superficie total del polígono o unidad de actuación presentarán a la Administración actuante los correspondientes proyectos de Bases y Estatutos. Con anterioridad a la resolución que se adopte, se dará audiencia a los demás propietarios.

Artículo ciento veintisiete.

Uno. Los propietarios del polígono o unidad de actuación que no hubieren solicitado el sistema podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro del plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los Estatutos de la Junta. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria

Dos. Podrán también incorporarse a la Junta las Empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del polígono o unidad de actuación.

Tres. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Cuatro. Un representante de la Administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta en todo caso.

Cinco. Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles en alzada ante la Administración actuante.

Artículo ciento veintiocho.

La trasmisión al municipio correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras o instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios tendrá lugar por ministerio de la Ley en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Artículo ciento veintinueve.

Uno. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común, En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que se señale reglamentariamente.

Dos. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos

Tres. Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios del polígono o unidad de actuación, en el caso de que así lo dispusieran los Estatutos, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos, estarán exentas, con carácter permanente, del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Artículo ciento treinta.

Uno. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa del polígono o unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

Dos. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la Junta a la Administración actuante.

Tres. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

CAPÍTULO CUARTO

Sistema de cooperación

Artículo ciento treinta y uno.

Uno. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

Dos. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

Tres. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o por acuerdo del Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo ciento treinta y dos.

Uno. Las cargas de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

Dos. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

Tres. La Administración actuante podrá asimismo, cuando la circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Artículo ciento treinta y tres.

En el sistema de cooperación no podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación, cuando aquélla sea procedente.

CAPÍTULO QUINTO

Sistema de expropiación

Artículo ciento treinta y cuatro.

Uno. El sistema de expropiación se aplicará por polígonos o unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos.

Dos. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, la expropiación forzosa podrá aplicarse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo ciento treinta y cinco.

Uno. Cuando la ejecución de los Planes se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de los polígonos o unidades de actuación deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Dos. Si no se actúa por polígonos o unidades de actuación completos, la aplicación de la expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos a que se refiere el número

anterior, que habrá de ser aprobada por el Organismo expropiante, previa la apertura de un período de información pública por plazo de quince días.

Artículo ciento treinta y seis.

Uno. Cuando en la superficie delimitada existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos se seguirá el procedimiento previsto en la Ley de Patrimonio del Estado o, en su caso, en la legislación de Régimen Local.

Dos. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie delimitada se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

Artículo ciento treinta y siete.

Sobre la superficie comprendida en el área delimitada a efectos expropiatorios no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, salvo en casos concretos y excepcionales, previa autorización expresa del Organismo expropiante, que, de no ser el Ayuntamiento, lo comunicará a éste a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

Artículo ciento treinta y ocho.

El expropiante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta con arreglo a lo que se dispone a continuación:

Primero. El proyecto de expropiación será expuesto al público por término de un mes, para que los interesados, a quienes deberán ser notificadas las correspondientes hojas de aprecio, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

Segundo. Informadas éstas por la Administración actuante, se elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para su resolución.

Tercero. La resolución será notificada individualmente a los titulares de bienes y derechos afectados. Si los interesados dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración establecida por la Comisión Provincial de Urbanismo, con alegación en su caso de cuanto estimen pertinente a su derecho, la Comisión Provincial de Urbanismo dará traslado del expediente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa para la fijación del justiprecio conforme a los criterios de valoración establecidos en la presente Ley.

En otro caso, el silencio del interesado se considerará como aceptación de la valoración fijada por la Comisión Provincial de Urbanismo, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

Cuarto. La resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes o derechos afectados, y el pago o depósito del importe de la valoración establecida por la misma producirá los efectos previstos en los números seis, siete y ocho del artículo cincuenta y dos de la Ley de Expropiación Forzosa,

Artículo ciento treinta y nueve.

Uno. Sin perjuicio de lo que se dispone en el apartado siguiente, las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en el plazo señalado en el número primero del artículo anterior no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

Dos. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo treinta y dos del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho,

completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer también los titulares de las mismas.

Tres. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo doscientos nueve del Reglamento Notarial.

Artículo ciento cuarenta.

Uno. Una vez efectuado el pago o consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, sin que sea necesaria la previa inscripción de todas y cada una de las fincas expropiadas. El hecho de que alguna de estas fincas no estuviese inmatriculada no será obstáculo para que pueda practicarse directamente aquella inscripción. Al margen de la inscripción de las fincas agrupadas, y con efectos de transferencia se extenderá la oportuna nota.

Dos. Será título inscribible el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que habrán de ser descritas conforme a la legislación hipotecaria. Dicho título, así como los que sean necesarios para practicar las inscripciones a que se refiere el artículo siguiente, deberán ir acompañados, en su caso, de los respectivos planos, una de cuyas copias se archivará en el Registro.

Tres. Si al procederse a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre si dentro de la superficie ocupada existiese alguna finca registral no tenida en cuenta en el expediente expropiatorio, sin perjuicio de practicarse la inscripción, se pondrá tal circunstancia a los efectos del artículo siguiente, en conocimiento del Organismo expropiante.

Artículo ciento cuarenta y uno.

Uno. Tramitado el procedimiento expropiatorio en la forma establecida en los artículos anteriores y levantada el acta o actas de ocupación, se entenderá adquirida libre de cargas la totalidad de las fincas comprendidas en la misma por la Administración expropiante, la cual será mantenida en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma aun cuando posteriormente aparezcan terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, quienes, sin embargo, conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieran corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

Dos. Si con posterioridad a la inscripción del acta conjunta de ocupación aparecieran fincas o derechos anteriormente inscritos que no se tuvieron en cuenta en el expediente expropiatorio, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente, sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior.

Artículo ciento cuarenta y dos.

Uno. En el caso de actuaciones urbanísticas de promoción pública en nuevos polígonos para la creación de suelo urbanizado, el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados se podrá efectuar por la Administración actuante, de acuerdo con los expropiados, con parcelas resultantes de la propia urbanización.

Dos. La valoración de los bienes y derechos expropiados y de las parcelas resultantes se hará con arreglo a los criterios establecidos en esta Ley, teniendo en cuenta los costes de la urbanización correspondiente al Plan según lo dispuesto en el artículo ciento veintidós y conforme al procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa. Todo ello en la forma y condiciones que reglamentariamente se determine.

Artículo ciento cuarenta y tres.

En todo lo no previsto expresamente en esta Ley se aplicará la legislación general de expropiación forzosa.

Artículo ciento cuarenta y cuatro.

En los supuestos de expropiación previstos en el apartado dos del artículo ciento treinta y cuatro se aplicará siempre el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa sin perjuicio de que la tasación de los terrenos se realice con arreglo a los criterios de valoración de la presente Ley

Artículo ciento cuarenta y cinco.

El coste de las expropiaciones a que se refiere el artículo anterior podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

CAPÍTULO SEXTO

Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística

Artículo ciento cuarenta y seis.

Uno. Las Entidades Locales y, en su caso, las Urbanísticas especiales competentes, de oficio o a instancia de parte, podrán convocar concursos para la formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística, de conformidad con las determinaciones y los criterios que, a este efecto señale el Plan General.

Dos. Las bases del concurso señalarán las zonas aptas para la localización de las actuaciones, la magnitud de las superficies urbanizables, las exigencias mínimas de planeamiento en relación con las determinaciones y criterios que a estos efectos establezca el Plan General, con señalamiento de los usos generales a que se destine la actuación, la obligación de los promotores de construir un porcentaje de edificación en plazos determinados, las garantías y sanciones en caso de incumplimiento y las demás circunstancias que configuren la referida actuación.

Tres. En las bases se concretarán asimismo las demás obligaciones que deben asumir los adjudicatarios, que comprenderán, cuando menos, las siguientes:

a) Cesión gratuita a la Entidad Local o, en su caso, a la Urbanística especial competente, de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general que, en ningún caso, podrán ser inferiores a las establecidas en la presente Ley.

b) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.

c) Construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, con las redes señaladas en el apartado anterior.

d) Previsión y ejecución del equipamiento adecuado a las dimensiones y finalidad de la actuación que, cuando se trate de uso residencial, consistirá como mínimo en la creación de espacios verdes públicos y en la construcción de centros docentes, sociales y comerciales.

Cuatro. La cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio podrá sustituirse por las mayores obligaciones que, a tal efecto, establecieran las bases.

Cinco. Las bases podrán establecer también los precios máximos de venta o alquiler de las edificaciones.

Artículo ciento cuarenta y siete.

Uno. Las bases serán redactadas por la Entidad que convoque el concurso y serán aprobadas por el órgano competente para la aprobación del Programa de actuación.

Dos. Los concursantes, al formular sus ofertas, deberán presentar avances de planeamiento.

Tres. La adjudicación del concurso se otorgará por la misma Entidad que lo convocó.

Cuatro. En el acto de adjudicación del concurso se determinará el sistema de actuación aplicable y se aprobará el avance de planeamiento presentado por el concursante seleccionado, a los efectos del artículo veintiocho, con las modificaciones que, en su caso, procedieran.

Cinco. En todo caso la presentación del avance de planeamiento no limitará las facultades de la Administración respecto a la aprobación del Programa de Actuación Urbanística y Planes Parciales que lo desarrollen

Artículo ciento cuarenta y ocho.

Adjudicado el concurso, se procederá por el concursante seleccionado a formular el correspondiente Programa de actuación de acuerdo con el avance de planeamiento aprobado si no se hubiera hecho anteriormente, con sujeción a las determinaciones previstas en el artículo dieciséis de esta Ley y a la tramitación establecida para los Planes Parciales.

Artículo ciento cuarenta y nueve.

Uno. De acuerdo con las previsiones del Plan General y sin detrimento de los programas en él establecidos, las Entidades Locales y, en su caso, las Urbanísticas especiales competentes podrán formular y ejecutar directamente Programas de Actuación Urbanística sin que sea necesario en este supuesto la convocatoria de concurso.

Dos. Asimismo, podrán formularse y ejecutarse Programas de Actuación Urbanística sin previa convocatoria de concurso cuando se trate de la urbanización de terrenos destinados a instalaciones de actividades productivas relevantes o de especial importancia y para la formación de polígonos industriales, y así lo acuerde el Consejo de Ministros mediante Decreto, a propuesta del Ministerio de la Vivienda y del competente por razón de la materia previo informe de las Corporaciones Locales interesadas y de la Comisión Central de Urbanismo, y dictamen del Consejo de Estado. En el Decreto se determinarán las obligaciones que debe cumplir el adjudicatario en relación con lo que se establece en el apartado tres del artículo ciento cuarenta y seis.

Artículo ciento cincuenta.

De haberse formulado directamente Programas de Actuación Urbanística por las Entidades Locales y, en su caso, por las Urbanísticas especiales, éstas podrán convocar concursos para la ejecución y desarrollo de los mismos, con sujeción a las Leyes y disposiciones que regulan sus respectivas competencias.

Artículo ciento cincuenta y uno.

Los Programas de Actuación Urbanística se ejecutarán por los sistemas de compensación, cooperación o expropiación. La determinación del sistema se efectuará por la Administración en la forma prevista por esta Ley.

Artículo ciento cincuenta y dos.

En todo caso, la aprobación del Programa de Actuación Urbanística implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.

Artículo ciento cincuenta y tres.

El incumplimiento de las obligaciones contraídas por el adjudicatario dará lugar, en su caso, a la resolución del convenio y a la caducidad del programa de Actuación Urbanística, respecto de la parte pendiente de ejecución, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

TÍTULO IV

Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo

CAPÍTULO PRIMERO

Fomento de la edificación

Sección primera. Plazos de edificación y enajenación forzosa de propiedades

Artículo ciento cincuenta y cuatro.

Uno. El propietario de solares, según el artículo ochenta y dos, deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el Plan o Programa de Actuación Urbanística.

Dos. Si no estuviera determinado, el plazo será el siguiente:

a) De dos años, contados desde que la parcela, que merezca la calificación de solar, esté comprendida en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, si el propietario de la parcela hubiere cedido los terrenos y costado la urbanización; y

b) De tres años a contar de la recepción provisional de las obras de urbanización a que se refiere el número uno del artículo ochenta y dos en los demás casos.

Tres. A los efectos de la presente sección, tendrán también la consideración de solares las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen, cuyos propietarios deberán emprender la edificación dentro del plazo señalado en el párrafo dos del artículo ciento cincuenta y seis.

Artículo ciento cincuenta y cinco.

Uno. Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren varias transmisiones de dominio.

Dos. Dichos plazos serán prorrogables por un año, si lo acordare el Ayuntamiento mediante justa causa; por dos años, en virtud de resolución motivada de la Comisión Provincial de Urbanismo, y por más tiempo, mediante acuerdo del Ministro de la Vivienda fundado en el exceso de solares edificables.

Tres. Las Corporaciones públicas y las Empresas industriales que poseyeren o adquirieren solares para ampliaciones o futuras necesidades justificadas podrán retenerlos sin edificar por plazos superiores a los previstos en el artículo ciento cincuenta y cuatro, previo acuerdo del Ayuntamiento, oída la Delegación de Industria de la provincia y aprobado por el Ministro de la Vivienda.

Artículo ciento cincuenta y seis.

Uno. Transcurrido el plazo correspondiente y el de prórroga, en su caso, sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, la parcela quedará inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el Registro Municipal de Solares.

Dos. Las fincas a que se refiere el párrafo tres del artículo ciento cincuenta y cuatro deberán ser, previo expediente tramitado de oficio o a instancia de parte, incluidas en el Registro de Solares, pero no pasarán a la situación de venta forzosa hasta que haya transcurrido el plazo de dos años, a contar desde aquella inclusión, sin que durante este plazo se hubieren iniciado o continuado por el propietario las obras de edificación, o luego no las desarrollara con ritmo normal.

Artículo ciento cincuenta y siete.

Uno. La inclusión de un solar o finca en el Registro implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro.

Dos. El justiprecio de los solares, edificados o no, se fundará en su valor urbanístico, según la presente Ley.

Tres. En el justiprecio se tendrán en cuenta, en su caso, las indemnizaciones que hayan de abonarse a los titulares de derecho de arrendamiento u otros análogos al extinguirse los mismos.

Artículo ciento cincuenta y ocho.

Uno. Cualquier persona podrá adquirir, transcurridos los plazos de retención por el propietario, señalados en los artículos ciento cincuenta y cuatro y párrafo dos del ciento cincuenta y seis, un solar o finca incluida en el Registro y solicitar del Ayuntamiento que lo expropie y se lo adjudique íntegramente con arreglo a la valoración aludida en el artículo anterior, siempre que el peticionario asuma los compromisos de edificar según el Plan e ingresar en la Depositaria de Fondos Municipales con quince días de antelación al pago del justiprecio la cantidad necesaria para abonarlo.

Dos. El Ayuntamiento podrá expropiar de oficio los solares y fincas en situación de venta forzosa para edificarlos.

Tres. El Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo podrán formular y aplicar el régimen de polígonos de expropiación a todos o parte de los solares y fincas incluidos en el Registro.

Cuatro. El adquirente de los terrenos o fincas expropiados podrá elegir entre la continuación o la extinción de los derechos reales que no fueren incompatibles con la finalidad de la expropiación; y si no formulare manifestación alguna, se entenderá que opta por la expropiación absoluta.

Artículo ciento cincuenta y nueve.

Uno. El Ayuntamiento, al transcurrir dos años sin que se hubiere ejercitado alguna de las facultades reguladas por el artículo anterior, sacará a subasta el inmueble, bajo el tipo de licitación que resultare del justiprecio efectuado según el artículo ciento cincuenta y siete y con la cláusula de que el adquirente habrá de edificar según el Plan.

Dos. La subasta se desarrollará con arreglo a los preceptos que regulan la contratación de las Corporaciones Locales, pero, a solicitud del propietario, antes de la celebración de la misma, podrá acordarse se admitan pujas a la llana.

Tres. Si resultare precio superior al tipo de licitación, la diferencia quedará a beneficio del propietario expropiado.

Cuatro. Si la subasta fuere declarada desierta, se convocará de nuevo, en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un veinticinco por ciento.

Cinco. Si la segunda subasta quedare también desierta, el Ayuntamiento, en el plazo de los seis meses siguientes, podrá adquirir el inmueble por el precio mínimo licitatorio y con destino a la edificación conforme al Plan.

Seis. En el caso de que el Ayuntamiento no ejercitare la facultad a que se refiere el párrafo anterior, el estado de venta forzosa del inmueble quedará en suspenso por un año, durante el cual el propietario podrá emprender y continuar la edificación a ritmo normal.

Siete. Caducado el plazo sin que el propietario lo hubiere efectuado, el inmueble volverá a estar en situación permanente de venta forzosa, con arreglo al tipo de valoración resultante de la última subasta.

Artículo ciento sesenta.

Uno. El propietario de inmuebles en situación de venta forzosa podrá, en tanto subsista, excluirlos de dicha situación, enajenándolos directamente, mediante el otorgamiento de escritura pública en la que el adquirente se someta expresamente a la obligación de edificar según el Plan y dentro de los plazos señalados en el artículo ciento sesenta y dos, salvo que con anterioridad se hubieren solicitado la adquisición directa o la expropiación prevista en el artículo ciento cincuenta y ocho.

Dos. El propietario de inmuebles en situación de subasta prevista en el artículo anterior podrá excluirlos de aquélla antes del acuerdo de su convocatoria, conforme a estos requisitos:

a) Ofrecimiento al público de venta del inmueble, mediante anuncio inserto una vez al año en el «Boletín Oficial» de la provincia y en los dos diarios de mayor circulación en la

población, en el cual se detalle el emplazamiento, superficie, precios según la valoración en el Registro y número de inscripción en el mismo, con indicación de que la oferta se formule a los efectos del presente artículo.

b) Colocación en el inmueble de un cartel legible desde a vía pública con la expresión «Solar en venta» y número del Registro municipal.

c) Otorgamiento de escritura de mandato a favor del Concejal o funcionario municipal que designe el Alcalde para que pueda enajenar la finca a cualquier persona que contraiga el compromiso de edificar según el Plan y abone al contado el precio en que se hubiere valorado el inmueble cuyo precio se concretará en el documento; y

d) Entrega al Ayuntamiento de una copia auténtica de la escritura y de los títulos de propiedad mediante resguardo de recepción.

Tres. La oferta tendrá vigencia mientras no se notificare formalmente la revocación del mandato y se publicaren los anuncios a que se refiere el apartado a) del párrafo anterior.

Cuatro. En vigor la oferta, cualquier persona podrá aceptarla, para lo cual habrá de comunicarlo a la Alcaldía con expresión de haber constituido en poder del Notario que designe, o en las Arcas municipales, en concepto de arras un depósito equivalente al cinco por ciento del precio y a cuenta de éste.

Cinco. El Concejal o funcionario apoderado otorgará escritura pública de venta ante el Notario designado por el comprador, en el plazo de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación de la aceptación, y el precio lo ingresará en la Depositaria de Fondos Municipales a disposición del propietario enajenante.

Artículo ciento sesenta y uno.

Uno. La enajenación de una finca incluida en el Registro, efectuada con arreglo a los artículos ciento cincuenta y ocho, ciento cincuenta y nueve o ciento sesenta, producirá la definitiva extinción de los arrendamientos y demás derechos personales constituidos por cualquier título en relación con la misma, sin que repercutan de ningún modo sobre la nueva construcción ni hayan de reservarse en ella locales o habitaciones a los antiguos ocupantes.

Dos. Si fuere el propietario quien se propusiere acometer o terminar la edificación, producirá el mismo efecto el otorgamiento de la licencia, aunque la solicitare transcurrido el plazo dispuesto por los artículos ciento cincuenta y cuatro y ciento cincuenta y cinco, pero antes de existir solicitud de adquisición por un tercero.

Tres. Si procediere por razón de la naturaleza de la obligación, los aludidos derechos serán indemnizados a cargo del propietario por su valor real, de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa y lo previsto en su artículo cuarenta y tres. En cualquier caso, el pago o depósito de la indemnización será previo al desalojo.

Artículo ciento sesenta y dos.

Uno. Los adquirentes de los solares y construcciones a que se refiere este capítulo quedarán obligados a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año, a partir de la fecha de toma de posesión de la finca, e imprimirles el desarrollo adecuado para su normal terminación.

Dos. La misma obligación recaerá sobre el propietario que hubiere ejercitado la facultad del apartado dos del artículo anterior.

Tres. En circunstancias excepcionales y justificadas, los Ayuntamientos podrán prorrogar por otro año como máximo el cumplimiento de la mencionada obligación.

Artículo ciento sesenta y tres.

Uno. Si el adquirente no cumpliera sus obligaciones en orden a la edificación, el Ayuntamiento lo declarará así, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Dos. Dentro de los dos meses siguientes a esta declaración el propietario expropiado podrá ejercitar el derecho de reversión si se comprometiere a iniciar o seguir la construcción en el plazo de seis meses desde que tomare posesión.

Tres. Como pago de la reversión se abonará el setenta y cinco por ciento del precio satisfecho por la adquisición, incrementado con el valor de las construcciones aprovechables.

Cuatro. Si el antiguo propietario no ejercitare en tiempo y forma el derecho a reversión, el Ayuntamiento podrá expropiar en iguales condiciones.

Cinco. Si el propietario o la Corporación ejercitantes de ese derecho no comenzaran las obras en el plazo de los seis meses ni las siguieran al ritmo adecuado, el inmueble pasará de nuevo a la situación de venta forzosa.

Artículo ciento sesenta y cuatro.

Los Ayuntamientos, previa autorización del Ministro de la Vivienda, o éste, con audiencia de aquéllos, podrán dejar sin efecto el régimen general de la edificación forzosa en todo el término municipal o en alguna parte del mismo en los casos siguientes:

Primero. Cuando en el ámbito territorial afectado por la suspensión el Plan General determine la necesidad o conveniencia de realizar operaciones de reforma interior o se apruebe inicialmente un Plan especial de esa naturaleza.

Segundo. Cuando concurren densidades de edificación u otras circunstancias de carácter urbanístico, económico o social que así lo aconsejen, en tanto subsistan tales circunstancias.

Sección segunda. Cesión de terrenos

Artículo ciento sesenta y cinco.

Los Ayuntamientos podrán ceder terrenos del Patrimonio municipal del suelo para ser edificados o destinados, en general, a los fines previstos en el Plan de ordenación.

Artículo ciento sesenta y seis.

Uno. Toda cesión de terrenos a título gratuito o por precio inferior al de coste precisará que sean destinados para atender necesidades de viviendas de carácter social y se someterá a la autorización del Ministro de la Gobernación, previo informe del Ministro de la Vivienda en las condiciones y con las formalidades establecidas reglamentariamente.

Dos. Las cesiones a título oneroso de terrenos del Patrimonio municipal del suelo estarán exceptuadas de la autorización ministerial.

Se deja sin efecto la autorización a favor de las Entidades Públicas contenida en el apartado 1, cuando estos terrenos estén incluidos en el Patrimonio Municipal del Suelo, por el art. 1.4.1 del Real Decreto 1710/1979, de 16 de junio. [Ref. BOE-A-1979-16931](#).

Artículo ciento sesenta y siete.

Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera, las Entidades Locales, previo informe del Ministerio de la Vivienda y autorización del de la Gobernación, podrán ceder directamente, por precio inferior al de coste o con carácter gratuito, el dominio de terrenos en favor de Entidades o Instituciones públicas para destinarlos a fines que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos municipios.

Se deja sin efecto la autorización contenida en este artículo, siempre que se trate de terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, por el art. 1.4.2 del Real Decreto 1710/1979, de 16 de junio. [Ref. BOE-A-1979-16931](#).

Artículo ciento sesenta y ocho.

Uno. La enajenación de terrenos pertenecientes a las Entidades Locales requerirá subasta pública, cuyo tipo de licitación será el valor urbanístico o, si excediere de éste, el que resulte de sumar al importe de adquisición la parte proporcional de las obras y servicios establecidos, gastos complementarios de gestión o preparación, alojamiento para familias o Empresas radicadas e indemnizaciones satisfechas.

Dos. Si la subasta quedare desierta, la Corporación podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de comenzar la edificación en el plazo de seis meses y terminarla en otro adecuado a la importancia de la misma.

Artículo ciento sesenta y nueve.

Uno. No obstante, la enajenación de terrenos del Patrimonio municipal del suelo podrá efectuarse directamente para los siguientes fines:

- a) Edificios públicos destinados a Organismos oficiales;
- b) Edificios de servicio público, de propiedad pública o particular, que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros parroquiales, culturales, sanitarios o instalaciones deportivas, y
- c) Construcción de viviendas por Organismos oficiales.

Dos. La enajenación se realizará por el precio que correspondiera en caso de subasta.

Tres. El Ministro de la Vivienda podrá aprobar pliegos de condiciones tipo, a los que habrán de ajustarse las cesiones directas y en los que se determinarán las obligaciones mínimas de los adquirentes y las garantías de todo orden.

Artículo ciento setenta.

Uno. Con los mismos requisitos señalados en el artículo anterior y los demás que se previenen en el presente, también podrán enajenarse directamente terrenos para edificar viviendas a los peticionarios siguientes:

- a) Entidades de carácter benéfico y social que sean promotoras de viviendas de protección oficial; y
- b) Personas económicamente débiles, para su acceso a la pequeña propiedad, en operaciones de conjunto aprobadas por el Ministro de la Vivienda, a iniciativa propia, de las Corporaciones Locales o del Instituto Nacional de la Vivienda.

Dos. En el supuesto del apartado b) que antecede, los Planes y pliegos de condiciones, con fijación del precio, se expondrán al público en la Casa Consistorial durante dos meses.

Tres. Dentro de ese plazo, las personas a quienes interesare adquirir parcelas dirigirán sus solicitudes al Ayuntamiento con los documentos justificativos de su situación familiar y económica.

Sección tercera. Cesión de derechos de superficie

Artículo ciento setenta y uno.

Uno. El Estado, las Entidades Locales y Urbanísticas especiales y las demás personas públicas, dentro del ámbito de su competencia, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad con destino a la construcción de viviendas, servicios complementarios, instalaciones industriales y comerciales u otras

edificaciones determinadas en los Planes de ordenación, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

Dos. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen, con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se regirá por las disposiciones contenidas en esta sección, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado.

Artículo ciento setenta y dos.

Uno. La concesión del derecho de superficie por el Estado y demás personas públicas se efectuará por subasta o por adjudicación directa o como consecuencia de haberse procedido a una expropiación parcial del dominio del suelo, por así permitirlo la ejecución del Plan. La adjudicación directa podrá hacerse gratuitamente o por precio inferior al coste, siempre que los terrenos sean destinados a los fines previstos en los artículos ciento sesenta y seis y ciento sesenta y nueve. Requerirá además autorización del Ministro de la Vivienda o del de la Gobernación, según que dicha adjudicación se verifique por órganos urbanísticos de la Administración del Estado o por las Entidades Locales.

Dos. La constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Tres. Cuando se constituyere a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o la adjudicación en viviendas o en locales o en derechos de arrendamiento de unas u otros o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

Se deja sin efecto la autorización contenida en este artículo sobre terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, por el art. 1.4.3 del Real Decreto 1710/1979, de 16 de junio.
[Ref. BOE-A-1979-16931.](#)

Artículo ciento setenta y tres.

Uno. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto en el Plan o en el convenido, si fuera menor, o por el transcurso del plazo que se hubiera pactado al constituirlo, que no podrá exceder de setenta y cinco años en el concedido por el Estado y demás personas públicas, ni de noventa y nueve en el convenido entre los particulares,

Dos. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiese constituido aquel derecho.

Tres. La extinción del derecho de superficie por decurso del término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Cuatro. Si por cualquier otra causa se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

Artículo ciento setenta y cuatro.

La concesión del derecho de superficie por el Estado y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de las ventajas que se establezcan reglamentariamente en la concesión de calificaciones, préstamos y ayudas previstas en la legislación protectora de viviendas,

Sección cuarta. Arbitrio no fiscal sobre edificación deficiente

Artículo ciento setenta y cinco.

(Derogado)

Artículo ciento setenta y seis.

(Derogado)

Artículo ciento setenta y siete.

(Derogado)

CAPÍTULO SEGUNDO

Intervención en la edificación y uso del suelo

Sección primera. Licencias

Artículo ciento setenta y ocho.

Uno. Estarán sujetos a previa licencia, a los efectos de esta Ley, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Dos. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de esta Ley, de los Planes de ordenación urbana y Programas de Actuación Urbanística y en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Tres. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de esta Ley, de los Planes, Proyectos, Programas y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Artículo ciento setenta y nueve.

Uno. La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la presente Ley.

Dos. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Artículo ciento ochenta.

Uno. Los actos relacionados en el artículo ciento setenta y ocho que se promuevan por Órganos del Estado o Entidades de derecho público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

Dos. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al Ministro de la Vivienda, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en esta Ley.

Tres. El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refiere el número uno de este artículo cuando se pretendiese llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento que se establece en el número anterior, comunicando dicha suspensión al Órgano redactor del proyecto y al Ministro de la Vivienda, a los efectos prevenidos en el mismo.

Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros previa propuesta del Ministro de la Vivienda a solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio militar afectado o Alto Estado Mayor, caso de afectar a más de un Ministerio militar.

Sección segunda. Órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos

Artículo ciento ochenta y uno.

Uno. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Dos. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Artículo ciento ochenta y dos.

Uno. Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

Dos. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general.

Tres. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo veinticinco podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de los Ayuntamientos y Diputaciones, que la prestarán en condiciones adecuadas.

Artículo ciento ochenta y tres.

Uno. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Dos. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de la reparación superior al cincuenta por ciento de valor actual del edificio o plantas afectadas; y
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

Tres. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Cuatro. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

Cinco. Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.

Artículo ciento ochenta y cuatro.

Uno. Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo ciento setenta y ocho se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Delegado provincial del Ministerio de la Vivienda, dispondrá la suspensión

inmediata de dichos actos. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquél no hubiese sido adoptado por el Alcalde

Dos. En el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

Tres. Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia, o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las ordenanzas.

Cuatro. Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes contado desde la expiración del término al que se refiere el número precedente o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o el Gobernador Civil dispondrá directamente dicha demolición, a costa asimismo del interesado.

Artículo ciento ochenta y cinco.

Uno. Siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, las autoridades a que se refiere el artículo anterior requerirán al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la oportuna licencia. El requerimiento se comunicará al Alcalde en el plazo de tres días si aquélla no hubiera sido formulada por el mismo.

Téngase en cuenta que el plazo fijado en el apartado uno para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, aplicables a las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, será de cuatro años desde la fecha de su total terminación, así como el de la prescripción de las infracciones urbanísticas correspondientes, según establece el art. noveno del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre. [Ref. BOE-A-1981-24483](#)

Dos. Si el interesado no solicita la licencia en el plazo de dos meses, o si la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las ordenanzas, se procederá conforme a lo dispuesto en los números tres y cuatro del artículo anterior.

Tres. Lo dispuesto en los anteriores artículos se entenderá con independencia de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que están sometidos determinados actos de edificación o uso del suelo.

Artículo ciento ochenta y seis.

Uno. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

Dos. Si el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Delegado provincial del Ministerio de la Vivienda, apreciare que las obras que se realizan al amparo de una licencia u orden de ejecución constituyen ese mismo tipo de infracción urbanística, lo pondrá en conocimiento de la Corporación municipal, a fin de que su Presidente proceda según lo prevenido en el número anterior. Si en el plazo de diez días el Presidente de la Corporación municipal no adoptase las medidas expresadas en dicho número, el Gobernador Civil, de oficio, acordará la suspensión de los efectos de la licencia u orden de ejecución y la inmediata paralización de las obras,

Tres. En todo caso, la Autoridad que acuerde la suspensión procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo

competente, a los efectos prevenidos en los números dos y siguientes del artículo ciento dieciocho de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo ciento ochenta y siete.

Uno. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del artículo ciento diez de la Ley de Procedimiento Administrativo, bien de oficio o a instancia del Gobernador Civil, a solicitud, en su caso, del Delegado provincial del Ministerio de la Vivienda.

La Corporación deberá acordar, cuando proceda, la demolición de las obras realizadas, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Dos. Si la Corporación municipal no procediese a la adopción de los acuerdos anteriores en el plazo de un mes desde la comunicación del Gobernador Civil, éste dará cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo correspondiente a los efectos previstos en el número cuatro del artículo quinto de esta Ley.

Artículo ciento ochenta y ocho.

Uno. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo ciento setenta y ocho que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo ciento ochenta y cuatro mientras estuvieren en curso de ejecución; y al régimen previsto en el artículo ciento ochenta y cinco cuando se hubieren consumado, sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

Dos. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los Planes serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y a la adopción de las demás medidas previstas en el artículo ciento ochenta y seis. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo ciento nueve de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Tres. Si las autoridades y órganos a los que se refieren los artículos ciento ochenta y cuatro a ciento ochenta y siete no adoptaren las medidas establecidas en dichos preceptos, cuando se produzca alguno de los supuestos previstos en los números anteriores, el Delegado provincial del Ministerio de la Vivienda dará conocimiento de la situación creada por los mismos al titular del Departamento, el cual podrá ejercitar las facultades y adoptar las medidas correspondientes previstas en los citados preceptos.

Sección tercera. Inspección urbanística

Artículo ciento ochenta y nueve.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos centrales y locales a que se refiere el título sexto, dentro de sus respectivas competencias.

Artículo ciento noventa.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

TÍTULO V

Gestión Económica

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones Generales

Artículo ciento noventa y uno.

Uno. El Estado y las Entidades Locales desarrollarán su acción urbanística mediante los recursos económicos autorizados y los que esta Ley establece.

Dos. Las aportaciones consignadas en los Presupuestos Generales del Estado se invertirán con arreglo a la distribución que anualmente acuerde el Ministro de la Vivienda.

Artículo ciento noventa y dos.

(Derogado)

CAPÍTULO SEGUNDO

Subvenciones y asignaciones

Artículo ciento noventa y tres.

El Estado dedicará anualmente las cantidades consignadas en sus Presupuestos para coadyuvar a los fines de esta Ley y, de modo especial, a la adquisición de terrenos para formar reservas de suelo, urbanizar los destinados a la construcción de viviendas y conceder anticipos y, en su caso, subvenciones a las Corporaciones Locales y Entidades estatales autónomas con los mismos fines y bajo las modalidades que se impongan.

Artículo ciento noventa y cuatro.

Uno. A los efectos prevenidos en el artículo ochenta y nueve, los Ayuntamientos a que se refiere, consignarán en su presupuesto ordinario una cantidad equivalente al cinco por ciento de su importe durante el número de anualidades que exija el desarrollo del Plan.

Dos. También destinarán el cinco por ciento, al menos, del mismo presupuesto a la ejecución de urbanizaciones previstas en los programas de actuación.

Tres. (Derogado)

Artículo ciento noventa y cinco.

Para los fines de esta Ley, las Corporaciones Locales podrán emitir obligaciones, concertar préstamos y constituir garantía hipotecaria sobre los terrenos adquiridos e inmuebles edificados de su propiedad con arreglo a la legislación específica.

CAPÍTULO TERCERO

Exacciones

Artículo ciento noventa y seis.

Uno. Las exacciones del Presupuesto especial de Urbanismo podrán ser:

- a) Derechos y tasas por aprovechamientos especiales y por la prestación de servicios públicos municipales.
- b) Contribuciones especiales por obras, instalaciones o servicios; y
- c) Arbitrios sobre ordenación urbanística, aumento de volumen de edificación, contribución territorial sobre la riqueza urbana y recargos extraordinarios sobre la misma y sobre el arbitrio de incremento del valor de los terrenos.

Dos. Se ingresarán también en este presupuesto las multas impuestas por los Alcaldes por infracciones del Plan de ordenación y el arbitrio no fiscal sobre edificación deficiente.

Artículo ciento noventa y siete.

Los derechos y tasas por aprovechamientos especiales y por prestación de servicios que beneficiaren especialmente a personas determinadas o se provocaren especialmente por ellas sólo serán de aplicación al Presupuesto de Urbanismo cuando las propiedades e instalaciones municipales en que los aprovechamientos se realizaren estuvieren enclavadas en los polígonos de nueva urbanización o de reforma interior, o cuando los servicios públicos municipales se prestaren en los mismos, mientras esté en vigor para ellos el régimen de urbanización.

Artículo ciento noventa y ocho.

(Derogado)

Artículo ciento noventa y nueve.

(Derogado)

Artículo doscientos.

(Derogado)

Artículo doscientos uno.

(Derogado)

CAPÍTULO CUARTO

Beneficios

Artículo doscientos dos.

La realización de nuevas urbanizaciones, sufragándolas íntegra y anticipadamente, en las que se cumplan los preceptos de esta Ley y en los supuestos en que el coste de las mismas resulte desproporcionado cuando el urbanizador realice a su costa los servicios o dotaciones de interés general, originará el derecho a una reducción de hasta un ochenta por ciento de las bases imponibles de la Contribución Territorial urbana de las edificaciones realizadas en los terrenos de nueva urbanización.

Artículo doscientos tres.

La realización de obras de urbanización en sectores de reforma interior, sufragándolas íntegra y anticipadamente, originará el derecho a una reducción en la base imponible de la Contribución Territorial urbana de las nuevas edificaciones, como máximo en el porcentaje procedente para que las cuotas y recargos de la misma que correspondan a las nuevas construcciones sean equivalentes a los atribuibles a las fincas que ocupaban el mismo suelo antes de la nueva urbanización.

Artículo doscientos cuatro.

El plazo de disfrute de los beneficios a que se refieren los artículos doscientos dos y doscientos tres será de diez años. a partir de la fecha de terminación de las edificaciones correspondientes.

Artículo doscientos cinco.

El disfrute de los beneficios fiscales a que se refieren los tres artículos precedentes es incompatible con cualesquiera otros beneficios fiscales concedidos con carácter general a las nuevas edificaciones y no serán, por consiguiente, susceptibles de disfrute simultáneo o sucesivo. En estos casos corresponde a los beneficiarios el derecho a optar por uno de los beneficios que resulten aplicables.

TÍTULO VI

Órganos Directivos y Gestores

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones Generales

Artículo doscientos seis.

En el desarrollo de las actividades reguladas en esta Ley entenderán específicamente, sin perjuicio de las facultades de otras autoridades, Órganos centrales y Órganos locales.

Artículo doscientos siete.

Uno. Serán Órganos centrales:

- a) El Ministro de la Vivienda.
- b) La Comisión Central de Urbanismo; y
- c) La Dirección General de Urbanismo.

Dos. Serán Órganos locales:

- a) Las Comisiones Provinciales de Urbanismo.
- b) Los Ayuntamientos, en régimen normal o en el de Gerencia urbanística; y
- c) Las Diputaciones Provinciales y Cabildos Insulares.

Artículo doscientos ocho.

Uno. Los Órganos urbanísticos del Ministerio de la Vivienda ejercerán sus respectivas funciones en un orden jerárquico.

Dos. Los Órganos urbanísticos podrán delegar en el inmediato de inferior jerarquía, por plazo determinado y renovable, el ejercicio de las facultades que consideren convenientes para la mayor eficacia de los servicios.

Tres. También podrá cualquier Organismo superior recabar el conocimiento de asunto que compete a los inferiores jerárquicos y revisar la actuación de éstos.

Artículo doscientos nueve.

La competencia que regulan los artículos treinta y tres, treinta y seis, dos, treinta y siete, ciento setenta y cinco, ciento ochenta y uno, ciento ochenta y dos, ciento ochenta y nueve y ciento noventa de la presente Ley se ejercerá indistintamente por cualquiera de los Organismos a que se refiere cada uno de dichos preceptos.

CAPÍTULO SEGUNDO

Órganos centrales

Artículo doscientos diez.

Uno. La Comisión Central de Urbanismo, encuadrada en el Ministerio de la Vivienda, es el Órgano superior de carácter consultivo en materia de planeamiento y urbanismo.

Dos. La Comisión Central de Urbanismo estará presidida por el Subsecretario de la Vivienda.

Tres. Formarán parte de la Comisión, en el número y forma que se establezca reglamentariamente, representantes de los Departamentos ministeriales, Corporaciones Locales, Organización Sindical, Corporaciones públicas cuya actividad esté inmediatamente relacionada con el planeamiento y el urbanismo, y hasta un máximo de cinco vocales designados por el Ministro de la Vivienda entre personas de acreditada competencia en cualquiera de las especialidades propias del urbanismo.

Cuatro. Formarán parte asimismo de la Comisión:

a) Cuando se sometan a su informe los Planes Directores Territoriales de Coordinación: los Presidentes de las Diputaciones Provinciales y los Alcaldes de las capitales de provincia y municipios de más de veinte mil habitantes afectados.

b) Los representantes de los Departamentos ministeriales con categoría de Director general que designen para cada caso los Ministros respectivos, en relación con los asuntos de su especial competencia.

Cinco. La Comisión actuará en Pleno, Secciones y Ponencias, con la composición y funciones que se determinen reglamentariamente.

Seis. El Presidente podrá convocar a las reuniones a las autoridades o personal técnico que estime conveniente para el mejor asesoramiento de la Comisión.

Artículo doscientos once.

Uno. La Comisión Central de Urbanismo informará preceptivamente con carácter previo a la aprobación del Plan Nacional de Ordenación, de los Planes Directores Territoriales de Coordinación y de los Planes Generales Municipales de Ordenación de las capitales de provincia y municipios de más de cincuenta mil habitantes, y siempre que se exija su informe por cualquier disposición legal o reglamentaria.

Dos. El Ministro de la Vivienda podrá someter igualmente a consulta de la Comisión Central de Urbanismo cuantos asuntos relacionados con su competencia tenga por conveniente.

Tres. Cuando el Ministro de la Vivienda disienta del informe preceptivo de la Comisión Central de Urbanismo, la resolución del asunto corresponderá al Consejo de Ministros.

Artículo doscientos doce.

La Dirección General de Urbanismo actuará como Órgano permanente encargado de la preparación de los asuntos de la Comisión Central de Urbanismo y de la gestión y ejecución de los acuerdos del Ministerio de la Vivienda.

CAPÍTULO TERCERO

Órganos locales

Artículo doscientos trece.

Uno. Las Comisiones Provinciales de Urbanismo estarán presididas por el Gobernador Civil de la provincia, y en ellas tendrán representación las Corporaciones Locales y los Servicios del Estado.

Dos. Las facultades de las Comisiones Provinciales de Urbanismo serán de carácter informativo, gestor, resolutorio y de fiscalización y se dirigirán especialmente a orientar, fomentar e inspeccionar el planeamiento y la realización de las obras necesarias para el desarrollo urbano

Artículo doscientos catorce.

La competencia urbanística de los Ayuntamientos comprenderá todas las facultades que siendo de índole local no hubiesen sido expresamente atribuidas por la presente Ley a otros Organismos.

Artículo doscientos quince.

Uno. Los Ayuntamientos podrán solicitar que se instituya una Gerencia urbanística para estudiar, orientar, dirigir, ejecutar e inspeccionar el planeamiento.

Dos. Para promover la Gerencia urbanística se acompañará a la petición Memoria justificativa de la propuesta, con exposición de los Planes, régimen funcional y recursos económico-financieros proyectados.

Tres. La aprobación del régimen de Gerencia corresponderá al Consejo de Ministros, a propuesta del de la Gobernación, previo informe del Ministro de la Vivienda.

Cuatro. El Gerente será nombrado por el Ministro de la Gobernación, a propuesta de los Ayuntamientos, y la designación podrá recaer en algún miembro de la Corporación municipal o en quien no ostentare ese carácter, siempre que uno u otro estuvieren especialmente capacitados.

Cinco. La disposición ministerial que constituyere la Gerencia determinará sus facultades.

Artículo doscientos dieciséis.

Uno. Los municipios podrán constituir Mancomunidad voluntaria para el desarrollo de su competencia urbanística.

Dos. El Ministerio de la Vivienda podrá proponer al Ministerio de la Gobernación la constitución de Agrupaciones municipales forzosas con la misma finalidad, cuando así fuese aconsejable y no existiese iniciativa o acuerdo entre los municipios afectados.

Tres. Podrá instituirse el régimen de Gerencia en el mismo caso y forma regulados por el artículo anterior.

Cuatro. Constituida la Mancomunidad o Agrupación, las facultades municipales correspondientes se ejercerán a través de la organización común, la cual velará para que en el desarrollo de las que se hubieren reservado o delegado en los Ayuntamientos separadamente se observen puntualmente las disposiciones de la presente Ley y del planeamiento urbanístico vigente.

Cinco. La Mancomunidad o Agrupación forzosa conservará su naturaleza de Organismo de Administración Local, aunque tuviera subvención y representación del Estado.

Artículo doscientos diecisiete.

Uno. Las Diputaciones y Cabildos Insulares además de su competencia para la formación y ejecución de los Planes Directores Territoriales de Coordinación, cooperarán con los Ayuntamientos en la formación, efectividad y ejecución de los Planes municipales e intermunicipales.

Dos. Cuando los Ayuntamientos mostraren notoria negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, las podrán asumir las Diputaciones Provinciales y, en su caso, los Cabildos Insulares, previa autorización del Ministerio de la Gobernación.

Artículo doscientos dieciocho.

(Derogado)

TÍTULO VII

Régimen Jurídico

CAPÍTULO PRIMERO

Peticiones, actos y acuerdos

Artículo doscientos diecinueve.

Las Corporaciones Locales y Organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan con arreglo a esta Ley o declarar las razones que hubiere para no hacerlo.

Artículo doscientos veinte.

Las decisiones que adoptaren el Ministro de la Vivienda, las Comisiones Provinciales de Urbanismo, las Diputaciones Provinciales o los Cabildos Insulares mediante justificada subrogación en el ejercicio de la competencia municipal se considerarán como actos de la Corporación titular, a los solos efectos de los recursos admisibles.

Artículo doscientos veintiuno.

Uno. Los actos administrativos que se produjeran en el ejercicio de las funciones reguladas en la presente Ley podrán ser anotados o inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria, según proceda, por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio o a propuesta de la Corporación encargada de la urbanización.

Dos. Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de los casos previstos por otros preceptos de esta Ley, en los que no será necesaria la intervención de la Comisión Provincial.

Artículo doscientos veintidós.

Los actos y acuerdos de las Autoridades, Corporaciones y Órganos urbanísticos que no requieran aprobación gubernativa serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos que establece la Ley.

Artículo doscientos veintitrés.

Uno. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a las Empresas urbanizadoras.

Dos. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia frente a la Asociación administrativa de propietarios.

Tres. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la Asociación, contra los propietarios que incumplieren los compromisos contraídos con ella,

Artículo doscientos veinticuatro.

Uno. **(Derogado)**

Dos. Las Entidades Locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en los artículos ciento nueve y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

CAPÍTULO SEGUNDO

Infraacciones urbanísticas

Artículo doscientos veinticinco.

La vulneración de las prescripciones contenidas en esta Ley o en los Planes, Programas, Normas y Ordenanzas tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos ciento ochenta y cuatro a ciento ochenta y siete de la presente Ley y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Artículo doscientos veintiséis.

Uno. Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves en la forma que reglamentariamente se determine.

Dos. Tendrán, en principio, carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas.

Tres. Las infracciones urbanísticas se sancionarán con arreglo a lo establecido en los artículos ciento treinta y tres y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo doscientos veintisiete.

Reglamentariamente se determinarán las sanciones que pueden imponerse por consecuencia de la presente Ley, adecuando las mismas a la tipificación de las infracciones urbanísticas.

Artículo doscientos veintiocho.

Uno. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas, serán sancionados con multas, en la cuantía determinada en esta Ley, el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

Dos. En las obras amparadas en una licencia, cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave, serán igualmente sancionados con multa: el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando este fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de régimen local.

Tres. Los Colegios profesionales que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos precisos para la obtención de licencias, conforme a lo dispuesto en el artículo ciento setenta y ocho, denegarán dicho visado a los que contuvieran alguna de las infracciones previstas en el artículo doscientos veintiséis punto dos.

Cuatro. Las multas que se impongan a los distintos sujetos como consecuencia de una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Cinco. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Seis. Las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de éstas serán las siguientes:

a) Los Alcaldes: En los municipios que no excedan de diez mil habitantes, cien mil pesetas; en los que no excedan de cincuenta mil habitantes, quinientas mil pesetas; en los que no excedan de cien mil habitantes, un millón de pesetas; en los que no excedan de quinientos mil habitantes, de cinco millones de pesetas; y en los de más de quinientos mil habitantes, diez millones de pesetas.

b) Los Gobernadores Civiles, previo informe de las Comisiones Provinciales de Urbanismo, hasta veinticinco millones de pesetas.

c) El Ministro de la Vivienda, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, hasta cincuenta millones de pesetas.

d) El Consejo de Ministros a propuesta del de Vivienda y previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, hasta cien millones de pesetas.

Siete. En las parcelaciones ilegales, el importe de la multa podrá ampliarse a una cantidad igual a todo el beneficio obtenido más los daños y perjuicios ocasionados, y la cuantía de la sanción no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

Artículo doscientos veintinueve.

Los que, como consecuencia de una infracción urbanística, sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

Artículo doscientos treinta.

Uno. Las infracciones urbanísticas prescribirán al año de haberse cometido, salvo cuando en la presente Ley se establezca un plazo superior para su sanción o revisión,

Dos. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento.

Artículo doscientos treinta y uno.

Cuando el beneficio que resultare de una infracción urbanística fuese superior a la sanción que corresponda, podrá ésta incrementarse en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

CAPÍTULO TERCERO

Responsabilidad de la Administración

Artículo doscientos treinta y dos.

La procedencia de indemnización por causa de anulación de una licencia en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme a las normas que regulan con carácter general la responsabilidad de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

CAPÍTULO CUARTO

Acciones y Recursos

Artículo doscientos treinta y tres.

Los acuerdos de la Comisión Provincial de Urbanismo o de su Presidente, así como aquellos a que se refiere el apartado b) del número seis del artículo doscientos veintiocho, serán susceptibles de recurso de alzada ante el Ministro de la Vivienda.

Artículo doscientos treinta y cuatro.

Tendrán carácter jurídico-administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la presente Ley entre el Ministerio de la Vivienda o las Corporaciones Locales y los propietarios, individuales o asociados o Empresas urbanizadoras, incluso las relativas a cesiones de terreno para urbanizar o edificar.

Artículo doscientos treinta y cinco.

Uno. Será pública la acción para exigir ante los Órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

Dos. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta un año después de su terminación.

Artículo doscientos treinta y seis.

Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior y en el doscientos veintinueve, podrán exigir ante los Tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneraren lo estatuido respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas, o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos, así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos, que estuviesen directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

Artículo doscientos treinta y siete.

Uno. Los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que ponga fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Dos. Los actos de aprobación definitiva de Planes de ordenación y proyectos de urbanización serán impugnables ante la jurisdicción contencioso-administrativa en los términos prevenidos en el artículo veintinueve de la Ley reguladora de dicha jurisdicción.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta Ley con las salvedades que se contienen en las disposiciones siguientes.

Segunda.

Los artículos ciento setenta y cinco a ciento setenta y siete y ciento noventa y ocho a doscientos uno, inclusive, de la presente Ley quedarán derogados a la entrada en vigor de la Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local, y se entenderán sustituidos por los preceptos de la misma a que se incorpore el contenido de aquéllos. Lo dispuesto en los artículos ciento ochenta y ocho bis y ciento ochenta y ocho ter de la Ley número diecinueve/mil novecientos setenta y cinco, de dos de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis entrará en vigor simultáneamente a la mencionada Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local.

Tercera.

Uno. El Gobierno, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrá elevar, por Decreto, previo dictamen del Consejo de Estado, las cuantías de las reservas y las previsiones a que se refieren los artículos doce, uno, b), y trece, dos, b), c), d) y e). Estas cuantías solamente podrán disminuirse cuando circunstancias excepcionales lo exijan, previo dictamen favorable del Consejo de Estado. Igualmente el Gobierno podrá establecer otras reservas y previsiones de naturaleza análoga a propuesta del Ministro de la Vivienda, y en su caso, del titular de este Departamento y del Ministro competente por razón de la materia.

Dos. Se autoriza al Gobierno para establecer, mediante Decreto, los criterios con arreglo a los cuales los Planes Generales hayan de fijar la cuantía de las reservas y previsiones aplicables al suelo urbano o, en su caso, para determinar su cuantía directamente, según las circunstancias urbanísticas de las poblaciones afectadas.

Tres. El Gobierno, por Decreto, a propuesta del Ministerio de la Vivienda, fijará las condiciones y proporción en que se pueda adscribir a la construcción de viviendas de carácter social, la superficie edificable resultante de actuaciones públicas para la creación de suelo urbanizado, correspondiente al aprovechamiento a que se refieren los artículos ochenta y cuatro punto tres y ochenta y cinco punto dos, así como su cesión a precio de costo o inferior, cuando se promuevan las viviendas por Entidades Públicas o sin ánimo de lucro.

Cuarta.

Se autoriza al Gobierno para que mediante Decreto, a propuesta del Ministro de la Vivienda, y previo dictamen del Consejo de Estado, revise la composición de las Comisiones Provinciales de Urbanismo y para que, cuando las circunstancias lo aconsejen, modifique esa misma composición y la de la Comisión Central de Urbanismo

Quinta.

Se autoriza al Gobierno para adaptar por Decreto, a propuesta del Ministro de la Vivienda, la cuantía de las multas establecida en el artículo doscientos veintiocho, a la evolución de las circunstancias socioeconómicas en función del índice general ponderado de precios al por mayor publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Sexta.

El Gobierno, en los seis meses siguientes a la aprobación del texto refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dictará por Decreto, a propuesta del Ministro de la Vivienda, previo dictamen del Consejo de Estado, el Reglamento general o, en su caso, los Reglamentos parciales que estime oportunos para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

Séptima.

Esta Ley se aplicará en Álava en todo lo que no se oponga a las especialidades de carácter económico y administrativo que configuran su régimen propio. Se aplicará asimismo en Navarra, sin perjuicio de lo que establece la Ley de dieciséis de agosto de mil ochocientos cuarenta y uno, sobre régimen de su Diputación Foral y Provincial y de los Municipios navarros, así como las demás disposiciones de su derecho peculiar, reconocidas por el Real Decreto-ley de cuatro de noviembre de mil novecientos veinticinco.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.

Uno. Los Planes Generales de ordenación vigentes en la actualidad se adaptarán a lo dispuesto en esta Ley. La adaptación podrá limitarse a la clasificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio e incorporación del programa pertinente.

Dos. Las Entidades Locales deberán remitir las propuestas de adaptación a los Órganos competentes para la aprobación de los planes, dentro de los cuatro años siguientes a la entrada en vigor de la Ley número diecinueve/mil novecientos setenta y cinco, de dos de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis.

Tres. El Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda, podrá, en casos justificados, reducir o ampliar este plazo en dos años.

Cuatro. Las propuestas de adaptación se someterán al mismo procedimiento establecido para la aprobación de los Planes, sin que sea de aplicación en estos casos la aprobación por silencio administrativo prevista en el artículo cuarenta y uno de la presente Ley.

Cinco. Si las propuestas de adaptación no fueran remitidas para su aprobación dentro de los indicados plazos, el Ministerio de la Vivienda o las Comisiones Provinciales de Urbanismo, en su caso, procederán a redactarlas y tramitarlas de oficio.

Seis. Lo establecido en la presente disposición transitoria se entenderá en todo caso sin perjuicio de la aplicación inmediata de las normas de acomodación de las de contribución territorial urbana a que se refiere la disposición final sexta de la Ley número diecinueve/mil novecientos setenta y cinco, de dos de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis, en virtud de las variaciones de calificación de suelo en los Planes Vigentes que vengán determinados por la aplicación de la presente Ley.

Segunda.

En tanto no se lleve a cabo la adaptación prevista en la disposición anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Uno. Los Planes Parciales aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley número diecinueve/ mil novecientos setenta y cinco, de dos de mayo, que no estuvieren en curso de ejecución con arreglo a la disposición transitoria siguiente y los que se aprueben definitivamente con posterioridad, se ejecutarán con arreglo a los preceptos de la presente Ley. A los efectos prevenidos en el artículo ochenta y cuatro, se entenderá por aprovechamiento medio el que resulte del Plan Parcial dentro de su propio ámbito.

Dos. Los Planes Parciales que se aprueben inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se ajustarán a lo dispuesto en el artículo trece y desarrollarán las determinaciones que para las distintas calificaciones de suelo establezcan los respectivos Planes Generales de ordenación urbana.

Tercera.

Los Planes Parciales que estuvieren en curso de ejecución a la entrada en vigor de la Ley número diecinueve/ mil novecientos setenta y cinco, de dos de mayo, continuarán ejecutándose con arreglo a los preceptos de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis.

A estos efectos, se entenderán que están en curso de ejecución:

a) En el sistema de cooperación, cuando se haya producido la citación de los propietarios por el Ayuntamiento a que se refiere el artículo ciento dieciocho de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis.

b) En el sistema de expropiación, cuando se hubiere aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación a que se refiere el artículo ciento veintiuno punto cuatro de la citada Ley de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis o, en su caso, se hubiese producido dicha delimitación del polígono expropiatorio con la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial, o se hubiese efectuado la delimitación del Área de Actuación Urbanística Urgente en los términos prevenidos en su legislación especial.

c) En el sistema de compensación, cuando se hubiese aprobado por el órgano urbanístico competente la constitución de la Junta de Compensación.

d) En el sistema de cesión de terrenos viales, cuando se hubiese acordado por el Ayuntamiento la ejecución de las obras de urbanización por dicho sistema, en los términos prevenidos en el artículo ciento treinta punto dos de la expresada Ley de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis.

Cuarta.

Los preceptos de la Ley cincuenta y dos/mil novecientos sesenta y dos, de veintiuno de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los Planes de Vivienda y Urbanismo, dejarán de aplicarse en los municipios que hayan aprobado sus Planes Generales, de acuerdo con las previsiones de la presente Ley o, en su caso, hayan llevado a cabo la adaptación a que se refiere la disposición transitoria primera.

Las actuaciones que se hubiesen iniciado al amparo de la citada Ley de veintiuno de julio de mil novecientos sesenta y dos continuarán desarrollándose de acuerdo con sus normas.

Asimismo, hasta tanto los Planes Generales de ordenación vigentes en la actualidad se adapten a la presente Ley, de conformidad con la disposición transitoria primera, o, en su caso, se aprueben nuevos Planes Generales Municipales de Ordenación, el Gobierno, mediante Decreto, a propuesta del Ministro de la Vivienda, podrá acordar a aplicación de lo dispuesto en esta Ley para los Programas de Actuación Urbanística, en los supuestos regulados en el artículo ciento cuarenta y nueve, a las áreas o zonas que se determinen en el propio Decreto, cualquiera que sea la clasificación o uso urbanístico de los terrenos que comprendan.

Quinta.

Uno. El Gobierno, en el plazo de un año, elaborará y remitirá a las Cortes un proyecto de Bases del Plan Nacional de Ordenación con arreglo a lo dispuesto en el artículo séptimo de la presente Ley, en el que se delimitarán las directrices genéricas de la estructura urbanística y de la ordenación regional y planeamiento del territorio.

Dos. Hasta tanto se apruebe el Plan Nacional de Ordenación podrán formularse y aprobarse Planes Directores Territoriales con el contenido y por el procedimiento establecido en los artículos ocho y treinta y nueve de la presente Ley.

Tres. Los municipios que no contaran, a la entrada en vigor de esta Ley, con Plan General de Ordenación Urbana aprobado o en tramitación deberán formular, en el plazo de un año, proyecto de delimitación de suelo urbano establecido en el artículo ochenta y uno punto dos.

Las Comisiones Provinciales de Urbanismo se subrogarán en lo dispuesto en el párrafo anterior cuando los Ayuntamientos no hubieran formulado el proyecto en el plazo que se señala en el mismo.

Cuatro. Los Planes relativos a Zonas o Centros de interés turístico, que se tramiten al amparo de su legislación específica, deberán ajustarse a las determinaciones de los Planes previstos en la presente Ley sin perjuicio de las especialidades que hayan de contener con arreglo a su finalidad.

Tabla de vigencias de disposiciones afectadas por la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

Decreto de uno de marzo de mil novecientos cuarenta y seis, Ordenación Urbanística y Comarcal de Bilbao y su Zona de Influencia: Vigente en cuanto a su estructura orgánica y funciones, sin perjuicio de la aplicabilidad general del texto refundido.

Decreto de veintitrés de mayo de mil novecientos cuarenta y siete, Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Corporación Administrativa «Gran Bilbao»: Vigente en cuanto a su estructura orgánica y funciones, sin perjuicio de la aplicabilidad general del texto refundido.

Decreto de catorce de octubre de mil novecientos cuarenta y nueve, Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca: Vigente en cuanto a su estructura orgánica y funciones, sin perjuicio de la aplicabilidad general del texto refundido.

Ley de dieciséis de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, sobre Expropiación Forzosa: Afectada por los artículos sesenta y cuatro a sesenta y siete; ciento tres y ciento treinta y cuatro a ciento cuarenta y cinco del presente texto refundido.

Ley de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: Derogada al quedar sus preceptos integrados en el texto refundido.

Decreto de veintiuno de agosto de mil novecientos cincuenta y seis, aprobatorio de los Coeficientes de Valoración Urbanística. Derogado sin perjuicio de la disposición transitoria cuarta del texto refundido.

Orden de veintisiete de marzo de mil novecientos cincuenta y ocho, Comisión mixta encargada de coordinar la gestión de los Ministerios de Obras Públicas y de la Vivienda en los problemas que les afecta en común: Vigente.

Orden de veinte de junio de mil novecientos cincuenta y ocho, Comisión mixta constituida por representantes de los Ministerios de Obras Públicas y de la Vivienda para el estudio de los problemas que les afectan en común en los núcleos urbanos lindantes con las costas y playas: Vigente.

Ley cuarenta y tres/mil novecientos cincuenta y nueve, de treinta de julio y Decreto-ley cuatro/mil novecientos setenta y dos, de treinta de junio, Instituto Nacional de Urbanización: Vigente, La referencia del artículo cuatro, número cuatro, al artículo ciento treinta y ocho de la Ley de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis debe entenderse efectuada al artículo ciento quince del texto refundido.

Orden de veintiuno de abril de mil novecientos sesenta y uno, Concesiones de aprovechamiento agrícola sobre bienes de reserva de suelo del Instituto Nacional de Urbanización: Vigente.

Decreto mil ciento sesenta y seis/mil novecientos sesenta, de veintitrés de mayo, texto articulado de la Ley Especial de Barcelona:

Artículo cuarenta y nueve: Afectado por los artículos noveno, diez, once, doce y trece del texto refundido.

Artículo cincuenta: Afectado por los artículos ochenta y tres, ochenta y cuatro, ochenta y cinco, noventa y nueve y ciento del texto refundido.

Artículo cincuenta y uno: Afectado por los artículos noveno, diez, once, doce, trece, ochenta y tres, ochenta y cuatro, ochenta y cinco y ciento veinticinco del texto refundido.

Artículo cincuenta y dos: Afectado por los artículos sesenta y cuatro, sesenta y cinco, ciento catorce, ciento treinta y cuatro a ciento cuarenta y cinco del texto refundido.

Artículo cincuenta y tres: Afectado por los artículos ciento y ciento veintiocho del texto refundido.

Artículo cincuenta y cuatro: Afectado por los artículos ciento y ciento veintiocho del texto refundido.

Artículo cincuenta y cinco: Afectado por los artículos ciento diecinueve y ciento veintisiete del texto refundido.

Artículo cincuenta y seis: Afectado por el artículo ciento cuarenta y dos del texto refundido.

Artículo cincuenta y siete: Vigente.

Artículo cincuenta y ocho: Vigente.

Decreto mil noventa y cuatro/mil novecientos sesenta y uno, de veintidós de junio, edificios de enseñanza en núcleos de población constituidos por viviendas de protección oficial: Afectado por el sistema de dotaciones y cesiones del texto refundido (artículos trece, ochenta y tres, ochenta y cuatro y ochenta y cinco).

Decreto dos mil cuatrocientos catorce/mil novecientos sesenta y uno, de treinta de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas: Vigente.

Decreto cuatrocientos ochenta y cinco/mil novecientos sesenta y dos, de veintidós de febrero, Reglamento de Montes, artículo treinta: Vigente.

Orden de catorce de marzo de mil novecientos sesenta y dos, Comisiones Provinciales de Urbanismo: Vigente, sin perjuicio del cumplimiento de lo autorizado en la disposición final cuarta del texto refundido.

Orden de veinticuatro de mayo de mil novecientos sesenta y dos, normas de desarrollo del Decreto mil noventa y cuatro/mil novecientos sesenta y uno: Afectado por el sistema de dotaciones y cesiones del texto refundido (artículos trece, ochenta y tres, ochenta y cuatro y ochenta y cinco).

Ley cincuenta y dos/mil novecientos sesenta y dos, de veintiuno de julio, de valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de Planes de Viviendas y Urbanismo: Derogada, sin perjuicio de la disposición transitoria cuarta del texto refundido.

Decreto trescientos cuarenta y tres/mil novecientos sesenta y tres, de veintiuno de febrero, valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de Planes de Vivienda y Urbanismo: Derogado, sin perjuicio de la disposición transitoria cuarta del texto refundido.

Orden de quince de marzo de mil novecientos sesenta y tres, instrucción para aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Vigente.

Decreto mil quinientos diez/mil novecientos sesenta y tres, de cinco de junio, normas sobre enajenación de parcelas propiedad del Instituto Nacional de Urbanización: Vigente.

Decreto mil seiscientos setenta y cuatro/mil novecientos sesenta y tres, de once de julio, texto articulado de la Ley especial para Madrid:

Artículo sesenta y cinco: Afectado por los artículos noveno, diez, once, doce y trece del texto refundido.

Artículo sesenta y seis: Afectado por los artículos ochenta y tres, ochenta y cuatro, ochenta y cinco, noventa y nueve y ciento del texto refundido.

Artículo sesenta y siete: Afectado por los artículos noveno, diez, once, doce, trece, ochenta y tres, ochenta y cuatro, ochenta y cinco y ciento veinticinco del texto refundido.

Artículo sesenta y ocho: Afectado por los artículos sesenta y cuatro, sesenta y cinco, ciento catorce, ciento treinta y cuatro a ciento cuarenta y cinco del texto refundido.

Artículo sesenta y nueve: Afectado por los artículos ciento y ciento veintiocho del texto refundido.

Artículo setenta: Afectado por los artículos ciento y ciento veintiocho del texto refundido.

Artículo setenta y uno: Afectado por los artículos ciento diecinueve y ciento veintisiete del texto refundido.

Artículo setenta y dos: Afectado por el artículo ciento cuarenta y dos del texto refundido.

Artículo setenta y tres: Vigente.

Artículo setenta y cuatro: Vigente.

Artículo setenta y cinco: Vigente.

Ley ciento veintiuno/mil novecientos sesenta y tres, de dos de diciembre, Área Metropolitana de Madrid: Vigente, sin perjuicio de que las remisiones de la Ley de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis se entienden hechas al texto refundido, y de la aplicabilidad general de éste a todo lo no regulado en la Ley especial. Las figuras de planeamiento vigentes son las de la Ley de Reforma, y por consiguiente, las contenidas en dicho texto refundido, quedando afectadas las disposiciones de la Ley ciento veintiuno/mil novecientos sesenta y tres, de dos de diciembre, en cuanto no se ajusten a las mismas.

Ley ciento cincuenta y ocho/mil novecientos sesenta y tres, de dos de diciembre, sobre modificación de Planes de ordenación y proyectos de urbanización cuando afecten a zonas verdes o espacios libres previstos en los mismos. Derogada, al quedar integrados sus preceptos en el texto refundido.

Ley ciento noventa y siete/mil novecientos sesenta y tres, de veintiocho de diciembre, Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional: Vigente en lo que no se oponga al presente texto refundido y sin perjuicio del cumplimiento de la disposición final tercera de la Ley de dos de mayo de mil novecientos setenta y cinco de Reforma de la del Suelo y Ordenación Urbana.

Decreto seiscientos treinta y cinco/mil novecientos sesenta y cuatro, de cinco de marzo. Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares: Vigente hasta la publicación de nuevo Reglamento que lo sustituya y en tanto no se oponga al presente texto refundido.

Decreto-ley cinco/mil novecientos sesenta y cuatro, de veintitrés de abril, Expropiación y Valoración de Terrenos comprendidos en los Polos de Promoción y Desarrollo Industrial: Sustituidos por las normas de valoración y procedimiento expropiatorios (artículos ciento tres y ciento treinta y cuatro a ciento cuarenta y cinco) del texto refundido, sin perjuicio de la aplicación de su disposición transitoria cuarta.

Decreto mil setecientos cincuenta y tres/mil novecientos sesenta y cuatro, de once de junio, normas para evitar las construcciones clandestinas, artículos segundo al séptimo, inclusive: Sustituidos por artículos ciento ochenta y cuatro a ciento ochenta y ocho y doscientos veintinueve a doscientos treinta y cinco del texto refundido en cuanto a los supuestos previstos en los apartados b) y c) del artículo uno y afectados en cuanto al supuesto del apartado a) del mismo artículo.

Orden de veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y cuatro, por la que se dictan normas sobre las actuaciones administrativas en el Registro Municipal de Solares y otros inmuebles de edificación forzosa y se aprueban las hojas del libro Registro y de sus índices: Vigente.

Decreto dos mil ochocientos cincuenta y cuatro/mil novecientos sesenta y cuatro, de once de septiembre, procedimiento de la expropiación forzosa en los Polos de Promoción y de Desarrollo Industrial, artículo séptimo: Sustituido por las normas de valoración expropiatoria del texto refundido, sin perjuicio de la aplicación de su disposición transitoria cuarta.

Decreto tres mil ochenta y ocho/mil novecientos sesenta y cuatro, de veintiocho de septiembre, Reglamento del Área Metropolitana de Madrid: Vigente, sin perjuicio de que las remisiones a la Ley de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis se entienden hechas al texto refundido y de la aplicabilidad de éste a todo lo no regulado en la Ley Especial y su Reglamento. Las figuras de planeamiento vigentes son las de la Ley de Reforma, y por consiguiente las contenidas en dicho texto refundido, quedando afectadas las disposiciones de la Ley ciento veintiuno/mil novecientos sesenta y tres, de dos de diciembre y de su Reglamento aprobado por Decreto tres mil ochenta y ocho/mil novecientos sesenta y cuatro, de veintiocho de septiembre en cuanto no se ajusten a las mismas.

Decreto cuatro mil veintiséis/mil novecientos sesenta y cuatro, de tres de diciembre, Reglamento por el que se desarrollan los títulos primero y segundo del texto articulado de la Ley Especial del Municipio de Barcelona:

Artículo ciento once: Afectado por los artículos trece y diecisiete a veinticinco del texto refundido.

Artículo ciento doce: Afectado por Decreto-ley cinco/mil novecientos setenta y cuatro, de veinticuatro de agosto, Decreto tres mil doscientos setenta y seis/mil novecientos setenta y cuatro, de veintiocho de noviembre, tres mil doscientos ochenta/ mil novecientos setenta y cuatro, de veintiocho de noviembre, y, en lo que resulte aplicable, por los artículos treinta y uno a treinta y cinco y treinta y nueve a cuarenta y uno del texto refundido.

Artículo ciento trece: Afectado por los artículos noveno a trece y veintitrés del texto refundido.

Artículo ciento catorce: Derogado, por ser sustituido por los artículos catorce, treinta y cinco e) y cuarenta y cuarenta y uno del texto refundido.

Artículo ciento quince: Afectado por el Decreto-ley cinco/mil novecientos setenta y cuatro, de veinticuatro de agosto.

Artículos ciento dieciséis a ciento veinte: Modificado por los artículos noventa y cuatro a ciento dos del texto refundido en lo que quedase subsistente después de la aprobación del Reglamento de Reparcelaciones de siete de abril de mil novecientos sesenta y seis.

Artículo ciento veintiuno: Afectado por los artículos ochenta y tres, ochenta y cuatro, ochenta y cinco, noventa y nueve y ciento del texto refundido.

Artículo ciento veintidós: Afectado por los artículos ciento y ciento veintiocho del texto refundido.

Artículos ciento veintitrés a ciento veintiséis: Afectados por los artículos noventa y cuatro a ciento dos del texto refundido en lo que quedase subsistente después de la aprobación del Reglamento de Reparcelaciones de siete de abril de mil novecientos sesenta y seis.

Artículo ciento veintisiete.uno.a): Modificado por el artículo setenta y ocho del texto refundido.

Artículo ciento veintisiete.dos: Modificado por el artículo ciento diecisiete del texto refundido.

Artículo ciento veintiocho: Vigente.

Artículo ciento veintinueve.uno: Modificado por los artículos ochenta y tres, ochenta y cuatro y ochenta y cinco del texto refundido.

Artículo ciento veintinueve.dos: Modificado por los artículos ochenta y dos a ochenta y cinco y ciento catorce a ciento veinticinco del texto refundido.

Artículo ciento veintinueve.tres, cuatro y cinco: Vigente.

Artículos ciento treinta y ciento treinta y uno: Vigentes en lo no afectado por el artículo ciento cuarenta y dos del texto refundido y por el Reglamento de Reparcelaciones.

Artículo ciento treinta y dos: Vigente en lo no modificado por el Reglamento de Reparcelaciones.

Artículo ciento treinta y tres: Vigente en lo no modificado por el Reglamento de Reparcelaciones.

Artículo ciento treinta y cuatro: Vigente.

Artículo ciento treinta y cinco: Vigente. Las referencias se entenderán hechas a los artículos sesenta y sesenta y uno del texto refundido.

Decreto cuatro mil doscientos noventa y siete/mil novecientos sesenta y cuatro, de veintitrés de diciembre, Reglamento de la Ley sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional: Vigente en lo que no se oponga al presente texto refundido y sin perjuicio del cumplimiento de la disposición final tercera de la Ley de dos de mayo de mil novecientos setenta y cinco de Reforma de la del Suelo y Ordenación Urbana.

Ley ochenta y seis/mil novecientos sesenta y cinco, de diecisiete de julio, de limitación, adquisición, ordenación y urbanización de los polígonos residenciales e industriales que se sitúen en los polos de promoción y desarrollo industrial y de descongestión.

Artículo segundo: Sustituido por las normas sobre valoración y procedimiento expropiatorios (artículos ciento tres y ciento treinta y cuatro a ciento cuarenta y cinco) del texto refundido, sin perjuicio de la aplicación de su disposición transitoria cuarta.

Decreto mil seis/mil novecientos sesenta y seis, de siete de abril, Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por planes de ordenación urbana: Vigente hasta la publicación del nuevo Reglamento que lo sustituya y en tanto no se oponga al presente texto refundido.

Decreto mil cuatrocientos ochenta y tres/mil novecientos sesenta y seis, de dieciséis de junio enajenación de parcelas propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda para construcciones de edificios de interés público o social: Vigente.

Decreto mil setecientos cuarenta y cuatro/mil novecientos sesenta y seis, de treinta de junio, por el que se regulan los beneficios tributarios a la Contribución Urbana, Recargos y Arbitrios Locales, a que se refiere la Ley del Suelo: Modificado por los artículos doscientos dos a doscientos seis del presente texto refundido.

Decreto novecientos diecisiete/mil novecientos sesenta y siete, de veinte de abril, publicidad exterior: Vigente, la referencia a los artículos trece y siguientes de la Ley de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis se entiende hecha a los artículos diecisiete y siguientes del texto refundido.

Decreto dos mil ciento ochenta y tres/mil novecientos sesenta y ocho, de dieciséis de agosto aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en las zonas de dominio público y sobre actividades ejecutables directamente por órganos oficiales: Afectado por el artículo ciento ochenta del texto refundido.

Orden de veinte de mayo de mil novecientos sesenta y nueve. Ordenanzas provisionales de viviendas de protección oficial:

Ordenanzas primera y tercera: Afectadas por las normas de planeamiento del texto refundido (artículos doce a quince).

Ordenanza once: Modificada por el artículo setenta y cuatro del texto refundido.

Ordenanza veintiuna: Modificada por el artículo setenta y cinco del texto refundido.

Ordenanza veintidós: Afectada por los artículos doce y trece del texto refundido.

Orden de veintiséis de mayo de mil novecientos sesenta y nueve: Normas para la enajenación de parcelas y cesión de viales, parques y jardines y redes de servicios públicos en polígonos y terrenos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda: Vigente.

Decreto-ley siete/mil novecientos setenta, de veintisiete de junio, actuaciones urbanísticas urgentes. Agotada su vigencia ulterior sin perjuicio de su aplicación a las áreas de actuación ya delimitadas.

Decreto tres mil cuatrocientos veintiuno/mil novecientos setenta y dos, de once de febrero, Instituto Nacional de Urbanización. Reorganización: Vigente.

Decreto cuatrocientos cincuenta y ocho/mil novecientos setenta y dos, de veinticuatro de febrero, liberación de expropiaciones a los expedientes promovidos por razones urbanísticas: Vigente.

Ley ocho/mil novecientos setenta y dos, de diez de mayo, Autopistas:

Artículo veinte.tres c) y cuatro c): Afectados por la nueva clasificación y régimen jurídico del suelo del texto refundido.

Decreto mil novecientos noventa y cuatro/mil novecientos setenta y dos, de trece de julio, organización del Ministerio de la Vivienda: Vigente, salvo su disposición final tercera.

Orden de veintisiete de enero de mil novecientos setenta y tres, Reglamento orgánico de las Delegaciones Provinciales y Especiales del Ministerio de la Vivienda: Vigente.

Orden de cuatro de marzo de mil novecientos setenta y cuatro, circunstancias y requisitos que deben hacerse constar en actas de expropiación urbanística: Vigente.

Decreto-ley cinco/mil novecientos setenta y cuatro, de veinticuatro de agosto, Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona: Vigente, sin perjuicio de que las remisiones a la Ley de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis se entienden hechas al texto refundido y de la aplicabilidad de éste a todo lo no regulado en el Decreto-ley. Las figuras de planeamiento vigentes son las de la Ley de Reforma y por consiguiente, las contenidas en dicho texto refundido, quedando afectadas las previstas en las disposiciones del Decreto-ley cinco/mil novecientos setenta y cuatro, de veinticuatro de agosto en cuanto no se ajusten a las mismas.

Decreto tres mil doscientos setenta y seis/mil novecientos setenta y cuatro, de veintiocho de noviembre, Reglamento sobre organización y funcionamiento de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona: Vigente, sin perjuicio del cumplimiento de lo autorizado en la disposición final cuarta del texto refundido y de que las remisiones a la Ley de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis se entienden hechas al texto refundido y de la aplicabilidad de éste a todo lo no regulado en el Decreto-ley y su Reglamento. Las figuras de planeamiento vigentes son las de la Ley de Reforma, y por consiguiente, las contenidas en dicho texto refundido, quedando afectadas las previstas en las disposiciones del Decreto-ley cinco/mil novecientos setenta y cuatro, de veinticuatro de agosto, y en el Reglamento aprobado por Decreto tres mil doscientos setenta y seis/mil novecientos setenta y cuatro, de veintiocho de septiembre en cuanto no se ajusten a las mismas.

Decreto tres mil doscientos ochenta/mil novecientos setenta y cuatro, de veintiocho de noviembre, Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona: Vigente, sin perjuicio de lo autorizado en la disposición final cuarta del texto refundido y de que las remisiones a la Ley de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis se entienden hechas al texto refundido y de la aplicabilidad de éste a todo lo no regulado en el Decreto-ley y en este Decreto.

Ley cincuenta y uno/mil novecientos setenta y cuatro, de diecinueve de diciembre, de Carreteras, artículos treinta y siete.tres y cuarenta y ocho.cuatro: Afectados por la nueva clasificación y régimen jurídico del suelo del texto refundido.

Ley diecinueve/mil novecientos setenta y cinco, de dos de mayo de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: Integrados sus preceptos en el texto

refundido, a excepción de sus disposiciones finales tercera, cuarta, sexta y decimotercera, que, independientemente, quedan subsistentes.

Dado en Madrid a nueve de abril de mil novecientos setenta y seis.

JUAN CARLOS

El Ministro de la Vivienda,
FRANCISCO LOZANO VICENTE

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.