

REAL DECRETO 1346/1976, 9 abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (BOE 16 y 17.06.1976).

*Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modifica los arts. 1.2, y añade el art. 2.bis*

*Arts. 175 a 177. Derogados por la DF segunda de la Ley 41/1975, de 19 de noviembre, de Bases del Estatuto de Régimen Local.*

*Los artículos 175 a 177 y 198 a 201 fueron derogados por la D.T. segunda del R.D. 3250/1976, de 30 de diciembre. La recuperación de plusvalías por la comunidad no se opera en la nueva legislación urbanística por la vía de una fiscalidad específica sino por la de las cesiones de terrenos para dotaciones públicas y por la del 10% del aprovechamiento, incluidas las de los aprovechamientos que excedan del 90% del aprovechamiento susceptible de apropiación.*

*Artículos 191 a 201. Estos artículos fueron expresamente derogados por el RD 3250/1976, de 30 de diciembre (EC 159/77) (Disposición Final Segunda).*

*La D.A novena de la Ley 39/1988, de Haciendas Locales, suprime cuantos beneficios fiscales estuvieren establecidos en los tributos locales, tanto en forma genérica como específica, en toda clase de disposiciones distintas del régimen local. Deben entenderse derogados, por tanto, los art. 202 a 205 y el RD 1744/1966, de 30 de junio.*

**TITULO PRELIMINAR.**  
**“Disposiciones Generales” (Ley 6/98),**  
**Finalidades y campo de aplicación de la Ley**

**Artículo 1.**

Es objeto de la presente Ley:

1º. La ordenación urbanística en “*las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla*”. (STC 61/1997)

“2º. *Definir el contenido básico del derecho de propiedad del suelo de acuerdo con su función social, regulando las condiciones que aseguren la igualdad esencial de su ejercicio en todo el territorio nacional*”. (art. 1 Ley 6/98)

**Artículo 2.**

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 de la edificación.

**Artículo 2 bis**

*“La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida por el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes” (art. 2.2 Ley 6/98).*

### **Artículo 3.**

1. 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 de 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.
  
2. 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 del suelo.
  
3. 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.
4. 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.
5. 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 4º.**

1. La gestión urbanística podrá encomendarse a Órganos de carácter público, a la iniciativa privada y a Entidades mixtas.
2. 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 Organos 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 5º.**

1. Sin perjuicio de la competencia que la presente Ley atribuya el Consejo de Ministros, la actividad urbanística se desarrollará bajo la dirección del Ministerio de la Vivienda.
2. 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.
3. Los citados Órganos especiales coordinarán sus respectivas atribuciones con las correspondientes a los distintos Ministerios.
4. 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.

## **TITULO I. Planeamiento urbanístico del territorio**

### **CAPITULO PRIMERO. Clases de Planes de Ordenación**

#### **Artículo 6º.**

1. 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.
2. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación podrán tener ámbito supraprovincial, provincial o comarcal.
3. Los Planes Generales Municipales se desarrollarán, según los casos, en Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle.

#### **Artículo 7º.**

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 8º.**

1. 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.
2. 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 a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, el abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

3. 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 9º.**

1. 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.

2. 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 10.**

1. 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.

2. 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 11.**

1. 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.

2. 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.

3. 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 12.**

1. 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.

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

2.1. 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.

#### 2.2. 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.

#### 2.3. 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.

2.4. 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.

2. 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 13.**

1. 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.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 75, 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) Emplazamiento reservado 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

3. 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 14.**



1. 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.

3. 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.

3. 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.

4. 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.

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

#### **Artículo 15.**

1. 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 del autor del proyecto.

2. 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.

3. 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, menciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

#### **Artículo 16.**

1. 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.

2. 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) Trazados 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.

3. 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 17.**

1. 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.

2. 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 2, párrafo d), del artículo 8, y en el número 1, párrafo b), del artículo 12.

3. 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 18.**

1. 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 y 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.

2. 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 19.**

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 convinieren 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 20.**

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 retraqueo 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 21.**

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 22.**

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.
- c) Prohibir construcciones y usos perjudiciales.

d) Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

### **Artículo 23.**

1. 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.

2. 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 13, salvo que alguno de ellos fuere innecesario por no guardar relación con la reforma.

3. 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 24.**

1. 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.

2. 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.

3. 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 25.**

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.

## **CAPITULO II. Formación y aprobación de los Planes**

### *SECCION 1ª. Actos preparatorios*

### **Artículo 26.**

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 27.**

1. 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.

2. 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 41. 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.

3. 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.

4. 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 28.**

1. 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.

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

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

### *SECCION 2ª. Competencias*

### **Artículo 29.**

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 30.**

1. 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.

2. 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.

3. 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 31.**

1. 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.

2. 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 32.**

1. 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.

2. Igual medida será aplicable cuando conviniera ordenar urbanísticamente alguna comarca.

3. 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.

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

### **Artículo 33.**

1. En el caso de que los Planes Municipales no se formaren dentro de los plazos que señalan los artículos 36 y 37, 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.

2. 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 34.**

1. 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 17.2 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.

2. 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 35.**

1. 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.

2. 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 Organos competentes para aprobar los Planes Parciales.
- b) En los demás casos al Ministro de la Vivienda.

### *SECCION 3ª. Plazos*

#### **Artículo 36.**

1. 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.
2. 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 37.**

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 38.**

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

### *SECCION 4ª. Procedimiento*

#### **Artículo 39.**

1. 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 41 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.
2. 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 40.**

1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 41 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.

2. Los Estudios de Detalle se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 41, si bien con la modificación respecto a lo dispuesto en sus números 2 y 3 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 41.**

1. 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.

2. 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 Órgano 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.

3. Si la Autoridad u Órgano 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 42.**

Las Normas y ordenanzas sobre uso del suelo y edificación, y los catálogos a que se refiere el artículo 25, se formarán con arreglo al procedimiento que para los Planes y proyectos señala el artículo precedente.

#### **Artículo 43.**

1. Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 41 de esta Ley.
2. 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.
3. 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 44.**

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.

### *SECCION 5ª. Vigencia y revisión de los Planes*

#### **Artículo 45.**

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

#### **Artículo 46.**

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 47.**

1. 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 1 del artículo 12.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 9, número 2, 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 48.**

1. Los Ayuntamientos revisarán cada cuatro años el programa de actuación contenido en el Plan General.
2. 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 49.**

1. 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.
2. 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.
3. 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.

#### **Artículo 50.**

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 303 de la Ley de Régimen Local.

#### **Artículo 51.**

1. 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 27, 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.
2. 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.

#### **Artículo 52.**

1. Las personas privadas podrán formar Planes Municipales, Especiales y Proyectos de Urbanización.
2. 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 53.**

1. Los Planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el capítulo primero.
2. 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 54.**

1. Los Planes y proyectos se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme a lo previsto en la Sección cuarta, con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos.
2. Si afectaren a varios municipios, se presentarán en la Diputación Provincial y seguirán el procedimiento a que se refiere el número anterior.
3. El acto de aprobación podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes.

### **CAPITULO III. Efectos de la aprobación de los Planes**

#### *SECCION 1ª. Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad*

#### **Artículo 55.**

1. 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.

2. 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.

3. 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 56.**

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 57.**

1. 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.

2. 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 2 del artículo 9.

3. 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 58.**

1. 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.

2. 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.

3. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levante 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 59.**

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 60.**

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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 2 del artículo 78, 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 61.**

1. 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.

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

#### **Artículo 62.**

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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 63.**

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

2. 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.

3. 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.

### *SECCION 2ª. Legitimación de expropiaciones*

#### **Artículo 64.**

1. La aprobación de Planes de ordenación urbana y de polígonos de expropiación implicará la 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.

2. 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.

3. El procedimiento para determinar el valor de los terrenos será el señalado en la Ley de Expropiación Forzosa salvo lo dispuesto en el artículo 138 de esta Ley. Los criterios de valoración serán en todo caso los establecidos en la presente Ley.

#### **Artículo 65.**

1. 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.

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

3. 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.

4. 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 66.**

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 67.**

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 68.**

1. Cuando 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.
2. 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.
  3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbre serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

#### **Artículo 69.**

1. Cuando transcurran cinco años, desde la entrada en vigor del Plan o Programa de Actuación Urbanística sin que 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 el 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 31 y siguientes de la ley de Expropiación Forzosa.

2. 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.

### **CAPITULO IV. Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento**

#### **Artículo 70.**

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

2. 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.

3. En uno y otro caso, se tramitarán con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 41, 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.

4. 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 71.**

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

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

3. 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.

4. 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.

5. 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 72.**

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 73.**

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en el 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 conjuntos 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 74.**

Mientras no exista Plan o Norma urbanística que le 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 1 del artículo 86.

### **Artículo 75.**

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.

## **TITULO II. Régimen urbanístico del suelo**

### **CAPITULO I. Clasificación del suelo**

**Artículo 76.** Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos de esta Ley, o, en virtud de la misma, por los planes de Ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

**Artículo 77.** 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 78.** 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 79.** 1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan General Municipal declare aptos, en principio, para ser urbanizados.

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

- a) Suelo programado, constituido por aquél 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 80.** 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 81.** 1. En los municipios que carecieren de Plan General Municipal de Ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y suelo no urbanizable.

2. 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 41, será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial.

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

**Artículo 82.** 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 78 u 81.2, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintados de aceras.

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

**Artículo 83.** 1. 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.

2. 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.

3. 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 a 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.

4. 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 97.2 y 117.3.

**Artículo 84.** 1. 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 17.2 y las de carácter provisional previstas en el artículo 58.2, ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamiento distintos de los que señale el Plan General.

2. 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 4 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.

3. 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 165 y 166 de esta Ley.

4. 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 85.** 1. 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 43.3 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.

2. Aprobado un Programa de Actuación Urbanística, se estará a lo dispuesto en los números 2, 3 y 4 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 86.** 1. Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable en el Plan General o por aplicación del artículo 81 estarán sujetos a las limitaciones que se establecen en el artículo anterior.

2. 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 87.** 1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas 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.

2. 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.

3. 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 88.** 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.

## CAPITULO II. Patrimonio municipal del suelo

**Artículo 89.** 1. 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.

2. 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 90.** 1. 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.

2. 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.

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

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

**Artículo 91.** 1. 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.

2. para aplicar la expropiación forzosa a territorio ajeno al propio término municipal se precisará autorización del Ministerio de la Gobernación, previo informe del de la Vivienda.

**Artículo 92.** 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 señalen.

**Artículo 93.** Los ingresos obtenidos por la gestión urbanística mediante enajenación de terrenos del Patrimonio se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

## CAPITULO III. Parcelaciones y reparcelaciones

**Artículo 94.** 1. Se conservará 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 éste se defina reglamentariamente.

2. 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 96 de esta Ley.

**Artículo 95.** 1. 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 adquieren 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 puede segregarse con el fin indicado en el apartado anterior; y
- d) Las parcelaciones 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 edificare en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2. 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.

3. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del párrafo 1, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

**Artículo 96.** 1. 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.

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

3. 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.

4. 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 97.** 1. 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.

2. 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 98.** 1. 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.

2. 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 4 del artículo 27.

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.

3. 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 99.** 1. 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.
- 2. En ningún caso podrán adjudicarse como finas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
- 3. 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 reparcelación, sea inferior al quince por ciento de este último.
- 4. 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 108.

**Artículo 100.** 1. En 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.
2. 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 101.** 1. 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.

2. 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.

3. 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 102.** 1. 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.

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

#### CAPITULO IV. Valoraciones

**Artículo 103.** Las valoraciones de terrenos se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley.

**Artículo 104.** 1. El valor inicial de un predio o unidad de cultivo, a efectos de esta Ley, se determinará:

- a) Por el rendimiento bruto que le correspondiere 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.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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 concurran sobre el terreno.

**Artículo 105.** 1. 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.

2. 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 fijado a los polígonos o unidades de actuación sujetos a reparcelación, y en defecto de Plan, tres metros cúbicos por metro cuadrado, referidos a cualquier uso.

3. 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 106.** 1. 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.

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

**Artículo 107.** Se tasarán con arreglo al valor inicial los terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

**Artículo 108.** 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 109.** 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 110.** 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 111.** 1. 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.

2. 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 112.** 1. Las valoraciones tendrán vigencia durante diez años.

2. 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.

3. 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 113.** 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.

### **TITULO III. Ejecución de los Planes de Ordenación**

#### **CAPITULO PRIMERO. Disposiciones generales**

**Artículo 114.** 1. 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.

2. 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 115.** 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 116.** 1. las actuaciones en suelo urbanizable programado requieren la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

2. 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.

3. 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 algunos de los elementos de dichos sistemas.

**Artículo 117.** 1. La ejecución de los Planes y de los Programas de actuación Urbanística se realizará por los 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.

2. 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.

3. 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.

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

**Artículo 118.** 1. 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.

2. 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.

## CAPITULO II. De los sistemas de actuación

**Artículo 119.** 1. 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.

2. 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 concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

3. 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 solicitaren, 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.

4. 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 120.** 1. 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.

2. 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 121.** 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 122.** 1. 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.
2. 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 123.** 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 85.

**Artículo 124.** 1. 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.

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

**Artículo 125.** 1. La cesión del diez por ciento a que se refiere el número 3 del artículo 84 en los casos de actuaciones urbanísticas de carácter sectorial o 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 105.

2. 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.

### CAPITULO III. Sistema de compensación

**Artículo 126.** 1. 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.

2. 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 127.** 1. 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.

2. 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.

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

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

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

**Artículo 128.** La transmisión 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 tendrán lugar por ministerio de la Ley en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

**Artículo 129.** 1. 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 afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que se señale reglamentariamente.

2. 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.

3. 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 aquéllo, 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 130.** 1. 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.

2. 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.



3. 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.

#### CAPITULO IV. Sistema de cooperación

**Artículo 131.** 1. 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.

2. 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.

3. 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 132.** 1. Las cargas de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

2. 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.

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

**Artículo 133.** En el sistema de cooperación no podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa en acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación, cuando aquélla sea procedente.

#### CAPITULO V. Sistema de expropiación

**Artículo 134.** 1. El sistema de expropiación se aplicará por polígonos o unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos.

2. 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 135.** 1. 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.

2. 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 136.** 1. 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.

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

**Artículo 137.** 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 138.** 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 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

**Artículo 139.** 1. 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.

2. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo consignándose en caso contrario, aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 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.

3. 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 209 del Reglamento Notarial.

**Artículo 140.** 1. 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.

2. 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.

3. 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 141.** 1. 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.

2. 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 142.** 1. 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.

2. 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 122 y conforme al procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa. Todo ello en la forma y condiciones que reglamentariamente se determine.

**Artículo 143.** En todo lo no previsto expresamente en esta Ley se aplicará la legislación general de expropiación forzosa.

**Artículo 144.** En los supuestos de expropiación previstos en el apartado 2 del artículo 134 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 145.** 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.

## CAPITUL SEXTO. Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística

**Artículo 146.** 1. 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.

2. 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.

3. 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.
4. La cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio podrá sustituirse por las mayores obligaciones que, a tal efecto, establecieran las bases.
5. Las bases podrán establecer también los precios máximos de venta o alquiler de las edificaciones.

**Artículo 147.** 1. 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.

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

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

4. 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 28, con las modificaciones que, en su caso, procedieran.

5. 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 148.** 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 16 de esta Ley y a la tramitación establecida para los Planes Parciales.

**Artículo 149.** 1. 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.

2. 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 producidas 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 3 del artículo 146.

**Artículo 150.** 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 151.** 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 152.** 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 153.** 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.

## **TITULO IV. Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo**

### **CAPITULO I. Fomento de la edificación**

## *SECCION 1ª. Plazos de edificación y enajenación forzosa de propiedades*

**Artículo 154.** 1. El propietario de solares, según el artículo 82, deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el Plan o Programa de Actuación Urbanística.

2. 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 1 del artículo 82 en los demás casos.

3. 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 2 del artículo 156.

**Artículo 155.** 1. Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren varias transmisiones de dominio.

2. 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.

3. 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 154, previo acuerdo del Ayuntamiento, oída la Delegación de Industria de la provincia y aprobado por el Ministro de la Vivienda.

**Artículo 156.** 1. 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.

2. Las fincas a que se refiere el párrafo 3 del artículo 154 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 157.** 1. 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.

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

3. 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 158.** 1. Cualquier persona podrá adquirir, transcurridos los plazos de retención por el propietario, señalados en los artículos 154 y párrafo 2 del 156, 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.

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

3. 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.

4. 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 159.** 1. 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 en artículo 157 y con la cláusula de que el adquirente habrá de edificar según el Plan.

2. 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.

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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 160.** 1. 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 162, salvo que con anterioridad se hubieren solicitado la adquisición directa o la expropiación prevista en el artículo 158.

2. 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 la 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 e 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 161.** 1. La enajenación de una finca incluida en el Registro, efectuada con arreglo a los artículos 158, 159 ó 160, 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.

2. 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 154 y 155, pero antes de existir solicitud de adquisición por un tercero.

3. 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 43. En cualquier caso, el pago o depósito de la indemnización será previo al desalojo.

**Artículo 162.** 1. 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.

2. La misma obligación recaerá sobre el propietario que hubiere ejercitado la facultad del apartado 2 del artículo anterior.

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

**Artículo 163.** 1. 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.

2. Dentro de los 2 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.

3. 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.

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



5. 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 164.** 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.

#### *SECCION 2ª. Cesión de terrenos*

**Artículo 165.** 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 166.** 1. 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.

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

**Artículo 167.** 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.

**Artículo 168.** 1. 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.

2. 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 169.** 1. 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.

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

3. 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 170.** 1. 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.

2. 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.

3. 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.

### *SECCION 3ª. Cesión de derechos de superficie*

**Artículo 171.** 1. 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.

2. 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 172.** 1. 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 166 y 169. 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.

2. 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.

3. 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.

**Artículo 173.** 1. 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 convenio entre los particulares.

2. 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.

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

4. 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 174.** 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.

#### *SECCION 4ª. Arbitrio no fiscal sobre edificación deficiente*

**Arts. 175 a 177.** *Derogados por la DF segunda de la Ley 41/1975, de 19 de noviembre, de Bases del Estatuto de Régimen Local.*

**Comentario:** *Los artículos 175 a 177 y 198 a 201 fueron derogados por la D.T. segunda del R.D. 3250/1976, de 30 de diciembre. La recuperación de plusvalías por la comunidad no se opera en la nueva legislación urbanística por la vía de una fiscalidad específica sino por la de las cesiones de terrenos para dotaciones públicas y por la del 10% del aprovechamiento, incluidas las de los aprovechamientos que excedan del 90% del aprovechamiento susceptible de apropiación.*

### CAPITULO II. Intervención en la edificación y uso del suelo

#### *SECCION 1ª. Licencias*

**Artículo 178.** 1. 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.

2. 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.

3. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará 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 179.** 1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la presente Ley.  
2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

**Artículo 180.** 1. Los actos relacionados en el artículo 178 que se promuevan por Organos del Estado o Entidades de derecho público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

2. 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.

3. El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refiere el número 1 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 Organo 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.

#### *SECCION 2ª. Ordenes de ejecución o suspensión de obras y otros usos*

**Artículo 181.** 1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. 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 182.** 1. 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.

2. 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.

3. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 25 podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de los Ayuntamientos y Diputaciones que la prestarán en condiciones adecuadas.

**Artículo 183.** 1. 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.

2. 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 del valor actual del edificio o plantas afectadas; y

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

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

4. 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.

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

**Artículo 184.** 1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 178 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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 185.** 1. 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.

2. 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 3 y 4 del artículo anterior.

3. 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 186.** 1. 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.

2. 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.

3. 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 2 y siguientes del artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

**Artículo 187.** 1. 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 110 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.

2. 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 4 del artículo quinto de esta Ley.

**Artículo 188.** 1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 178 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 184 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 185 cuando se hubieren consumado, sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2. 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 186. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3. Si las autoridades y órganos a los que se refieren los artículos 184 a 187 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.

### *SECCION 3ª. Inspección urbanística.*

**Artículo 189.** La inspección urbanística se ejercerá por los órganos centrales y locales a que se refiere el título sexto, dentro de sus respectivas competencias.

**Artículo 190.** El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

## **TITULO V. Gestión Económica**

**Comentario:** *La gestión económica del urbanismo tal como figuraba en los arts. 191 al 205 ha de entenderse derogada no sólo por las sucesivas modificaciones de las Haciendas locales desde el RD 3250/1976, de 30 de diciembre, la LRBRL, el TRRL y, finalmente, por la Ley 39/1988 reguladora de las Haciendas locales.*

### **CAPITULO I. Disposiciones Generales**

**Artículo 191.**

**Artículo 192.**

### **CAPITULO II. Subvenciones y asignaciones**

**Artículo 193.**

**Artículo 194.**

**Artículo 195.**

### **CAPITULO III. Exacciones**

**Artículo 196.**

**Artículo 197.**

**Artículos 198 a 201.** *Estos artículos fueron expresamente derogados por el RD 3250/1976, de 30 de diciembre (EC 159/77) (Disposición Final Segunda).*

### **CAPITULO IV. Beneficios**

**Artículo 202.**

**Artículo 203.**

**Artículo 204.**

**Artículo 205.**

**Comentario:** *Es de destacar que la D.A novena de la Ley 39/1988, de Haciendas Locales, suprime cuantos beneficios fiscales estuvieren establecidos en los tributos locales, tanto en forma genérica como específica, en toda clase de disposiciones distintas del régimen local. Deben entenderse derogados, por tanto, los art. 202 a 205 y el RD 1744/1966, de 30 de junio.*

## TITULO VI. Órganos Directivos y Gestores

### CAPITULO I. Disposiciones Generales

**Artículo 206.** En el desarrollo de las actividades reguladas en esta Ley entenderán específicamente, sin perjuicio de las facultades de otras autoridades, Organos centrales y Órganos locales.

**Artículo 207.** 1. Serán Órganos Centrales:

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

2. 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 208.** 1. Los Órganos urbanísticos del Ministerio de la Vivienda ejercerán sus respectivas funciones en un orden jerárquico.

2. 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.

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

**Artículo 209.** La competencia que regulan los artículos 33, 36.2, 37, 175, 181, 182, 189 y 190 de la presente Ley se ejercerá indistintamente por cualquiera de los Organismos a que se refiere cada uno de dichos preceptos.

### CAPITULO II. Órganos centrales

**Artículo 210.** 1. 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.

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

3. 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.

4. 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 Directo General que designen para cada caso los Ministros respectivos, en relación con los asuntos de su especial competencia.
5. La Comisión actuará en Pleno, Secciones y Ponencias, con la composición y funciones que se determinen reglamentariamente.
6. El presidente podrá convocar a las reuniones a las autoridades o personal técnico que estime conveniente para el mejor asesoramiento de la Comisión.

**Artículo 211.** 1. 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.

2. 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.

3. 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 212.** 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.

### CAPITULO III. Órganos locales

**Artículo 213.** 1. 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.

2. 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 214.** 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 215.** 1. Los Ayuntamientos podrán solicitar que se instituya una Gerencia urbanística para estudiar, orientar, dirigir, ejecutar e inspeccionar el planeamiento.

2. 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.

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

4. 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.
5. La disposición ministerial que constituyere la Gerencia determinará sus facultades.

**Artículo 216.** 1. Los municipios podrán constituir Mancomunidad voluntaria para el desarrollo de su competencia urbanística.

2. 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.

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

4. 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.

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

**Artículo 217.** 1. 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.

2. 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 218.** Si algún Ayuntamiento incumpliere gravemente las obligaciones que se deriven de esta Ley o del Planeamiento urbanístico vigente, o actuare en general con notoria negligencia, el Ministerio de la Gobernación, a propuesta del de la Vivienda, podrá designar un Gerente o transferir las necesarias atribuciones de la Corporación municipal a la Comisión Provincial de Urbanismo, que las ejercerá mediante una Comisión especial destacada de su seno y en la que tendrá representación el Ayuntamiento.

## **TITULO VII. Régimen Jurídico**

### **CAPITULO I. Petición, actos y acuerdos**

**Artículo 219.** 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 220.** 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 221.** 1. 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.

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

**Artículo 223.** 1. 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.

2. 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.

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

**Artículo 224.** 1. Los acuerdos municipales que constituyeren infracción manifiesta de normas urbanísticas vigentes podrán ser dejados en suspenso dentro del año siguiente a su notificación o publicación cuando ésta fuere preceptiva, por los Órganos y con el procedimiento y efectos que se prevén en el artículo 186, adoptándose simultáneamente las medidas pertinentes para la efectividad de las disposiciones vulneradas.

2. Las Entidades Locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

## **CAPITULO II. Infracciones urbanísticas**

**Artículo 225.** 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 184 a 187 de la presente Ley y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

**Artículo 226.** 1. Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves en la forma que reglamentariamente se determine.

2. 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.

3. Las infracciones urbanísticas se sancionarán con arreglo a lo establecido en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**Artículo 227.** 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 228.** 1. 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.

2. 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.

3. 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 178, denegarán dicho visado a los que contuvieran alguna de las infracciones previstas en el artículo 226.2.

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

5. 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.

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

b) 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.

7. 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 229.** 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 230.** 1. 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.

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

**Artículo 231.** 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.

### **CAPITULO III. Responsabilidad de la Administración**

**Artículo 232.** 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.

### **CAPITULO IV. Acciones y Recursos**

**Artículo 233.** Los acuerdos de la Comisión Provincial de Urbanismo o de su Presidente, así como aquellos a que se refiere el apartado b) del número 6 y del artículo 228, serán susceptibles de recurso de alzada ante el Ministro de la Vivienda.

**Artículo 234.** Tendrán carácter jurídico-administrativo todas las cuestiones que se susciten 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 235.** 1. Será pública la acción para exigir ante los Organismos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

2. 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 236.** Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior y en el 229, 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, comunidades de elementos constructivos u otros urbanos, así como las disposiciones relativas a uso incómodos, insalubres, o peligrosos, que estuviesen directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

**Artículo 237.** 1. 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.

2. 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 29 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 175 a 177 y 198 a 201, 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 188 bis y 188 ter de la Ley número 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 entrará en vigor simultáneamente a la mencionada Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local.

**Tercera.** 1. 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 12.1.b) y 13.2.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 del Ministro competente por razón de la materia.

2. 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.

3. 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 84.3 y 85.2, así como su cesión a precio de costo o inferior, cuando se promuevan 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 228, 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 Alava 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 16 de agosto de 1841, 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 4 de noviembre de 1925.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.** 1. 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.

2. Las Entidades Locales deberán remitir las propuestas de adaptación a los Organos competentes para la aprobación de los planes, dentro de los cuatro años siguientes a la entrada en vigor de la Ley número 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956.

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

4. 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 41 de la presente Ley.

5. 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.

6. 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 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, en virtud de las variaciones de calificación de suelo en los Planes Vigentes que vengan 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:

1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley número 19/1975, de 2 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 84, se entenderá por aprovechamiento medio el que resulte del Plan Parcial dentro de su propio ámbito.

2. 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 13 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 19/1975, de 2 de mayo, continuarán ejecutándose con arreglo a los preceptos de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956.

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 118 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956.
- b) En el sistema de expropiación, cuando se hubiere aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación a que se refiere el artículo 121.4 de la citada Ley de 12 de mayo de 1956, 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 130.2 de la expresada Ley de 12 de mayo de 1956.

**Cuarta.** Los preceptos de la Ley 52/1962, de 21 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 21 de julio de 1962 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 la aplicación de lo dispuesto en esta Ley para los Programas de Actuación Urbanística, en los supuestos regulados en el artículo 149, 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.** 1. 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 7º 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.

2. 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 8 y 39 de la presente Ley.

3. 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 81.2.

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.

4. 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.