

EDL 1975/1118 Jefatura del Estado

Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

BOE 107/1975, de 5 de mayo de 1975 Ref Boletín: 75/09250

Comentada en "Transformación del territorio y edificación masiva"

ÍNDICE

Artículo 1	9
DISPOSICIONES FINALES	31
Disposición Final	
Primera , Segunda , Tercera , Cuarta , Quinta , Sexta , Séptima , Octava , Novena , Décima , Undécima , Duodécima , Decimotercera , Decimocuarta	
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	33
Disposición Transitoria	
Primera , Segunda , Tercera , Cuarta , Quinta	

VOCES ASOCIADAS

COMISION CENTRAL DE URBANISMO
CONTRIBUCION TERRITORIAL URBANA
SUELO
URBANISMO

FICHA TÉCNICA

Vigencia

Vigencia desde:25-5-1975

Documentos anteriores afectados por la presente disposición

Legislación

Ley de 12 mayo 1956. Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Añade art.8.bi, art.9.bi, art.9.te, art.10.bi, art.11.bi, art.18.bi, art.47.bi, art.60.bi, art.60.te, art.66.bi, art.69.bi, art.84.bi, art.105.bi, art.128.bi, art.135.bi, art.151.bi, art.160.bi, art.171.bi, art.172.bi, art.178.te, art.188.bi, art.215.bi, art.216.bi, art.216.te, tit.3cap.4, tit.3cap.5, tit.3cap.6

Da nueva redacción art.6, art.7, art.8, art.9, art.10, art.11, art.12, art.13, art.22, art.37, art.38, art.45, art.56, art.57, art.58, art.60, art.62, art.63, art.64, art.65, art.66, art.67, art.68, art.69, art.70, art.77, art.80, art.81, art.82, art.83, art.84, art.85, art.86, art.88, art.89, art.90, art.92, art.99, art.102, art.103, art.104, art.105, art.106, art.107, art.108, art.109, art.110, art.111, art.112, art.113, art.114, art.115, art.116, art.117, art.118, art.119, art.120, art.121, art.122, art.123, art.125, art.126, art.127, art.128, art.129, art.130, art.131, art.132, art.133, art.134, art.135, art.136, art.137, art.138, art.149, art.157, art.158, art.159, art.160, art.165, art.167, art.171, art.172, art.189, art.190, art.191, art.192, art.193, art.198, art.199, art.212, art.213, art.214, art.215, art.216, art.218, art.221, art.223, art.225, tit.3cap.3, tit.3cap.3sec.1, tit.3cap.3sec.2

Da nueva redacción al título tit.1, al título tit.3, al título tit.3cap.2, al título tit.3cap.3, al título tit.7cap.2, al título tit.7cap.3, al título tit.7cap.4

Deroga art.46, art.87, art.91, art.93, art.95, art.97, art.101, art.124, art.139, art.140, art.141, art.161, art.217, art.219, art.220, art.226, art.227, art.228, tit.1cap.1sec.1, tit.1cap.1sec.2, tit.3cap.1sec.1, tit.3cap.1sec.2, tit.3cap.2, tit.3cap.2sec.1, tit.3cap.2sec.2, tit.3cap.2sec.3, tit.3cap.2sec.4, tit.3cap.2sec.5, tit.7cap.3, tit.7cap.4

Deroga a la entrada en vigor de la Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local art.162, a la entrada en vigor de la Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local art.163, a la entrada en vigor de la Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local art.164, a la entrada en vigor de la Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local art.183, a la entrada en vigor de la Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local art.184, a la entrada en vigor de la Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local art.185, a la entrada en vigor de la Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local art.186, a la entrada en vigor de la Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local art.187, a la entrada en vigor de la Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local art.188

Documentos posteriores que afectan a la presente disposición

Legislación

Acordada la vigencia de por dtr.5 RD 1346/1976 de 9 abril 1976

Bibliografía

Comentada en "Transformación del territorio y edificación masiva"

Comentada en "La jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo sobre medio ambiente y urbanismo"

I. Las dificultades y los problemas que comporta la adaptación de los núcleos urbanos a las exigencias impuestas por la moderna tecnología y por las condiciones de vida propias de la sociedad industrial con sus correlativas mayores exigencias de equipo comunitario y de calidad de su entorno y la necesidad de preparar en forma anticipada y racional un asentamiento, social y económicamente adecuado, para las grandes masas de población que en los próximos años van a incrementar los núcleos urbanos -del orden de 22 millones más de habitantes en España sólo de aquí a fin de siglo- vienen reclamando en los últimos tiempos, por su trascendencia y complejidad, la atención no sólo de los Gobiernos y los hombres de ciencia, sino de los propios ciudadanos en todo el mundo.

En consecuencia con esa preocupación, los Planes de Desarrollo Económico y Social han considerado al urbanismo como uno de los grandes temas de nuestro tiempo e incorporan a sus páginas un diagnóstico de la situación actual que juntamente con esa perspectiva de futuro que exige la dinámica, difícilmente reversible, del proceso de urbanización, constituye el obligado punto de partida para la tarea de poner al día los instrumentos legales que permitan hacer frente al doble objetivo de resolver los problemas ya planteados y de prevenir los que puedan surgir en el futuro.

II. El examen de la situación urbanística española permite concluir que, a pesar de los esfuerzos de gestión desarrollados en los últimos años y de las cuantiosas sumas invertidas para regular el mercado del suelo, el proceso de desarrollo urbano se caracteriza, en general, por la densificación congestiva de los cascos centrales de las ciudades, el desorden de la periferia, la indisciplina urbanística y los precios crecientes e injustificados del suelo apto para el crecimiento de las ciudades.

Las causas de esa situación son, evidentemente, complejas. Algunas se pueden situar con seguridad en el marco del ordenamiento jurídico sin que ello deba sorprender si se tiene en cuenta que la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se promulga antes de que se inicie con todo su vigor el proceso de «urbanización» acelerada en España.

Intuido, sin embargo, este proceso por el legislador en 1956, muchos de los problemas que comporta fueron previsoramente contemplados y se puede decir que los principios que inspiran la Ley del Suelo tienen validez casi permanente. Con toda justicia recibió este texto legal una excelente acogida por parte de la crítica científica especializada, y la mejor prueba de su magnífica factura técnica y del general acierto de su concepción es que 16 años después de su promulgación puede ser el soporte estructural de una reforma legislativa que pretende poner al día el ordenamiento jurídico en una parcela tan conflictiva y dinámica de la realidad. Y es que como luego se verá, los problemas no derivan tanto de la vigencia de aquellos principios, sino más bien de su desarrollo insuficiente, de la defectuosa instrumentación de las medidas articuladas para hacerlos efectivos, de la inadaptación de esas medidas a las circunstancias cambiantes del país o de la inaplicación o aplicación ineficaz de esas propias medidas.

Entre las causas de la situación urbanística española, susceptibles de tratamiento con medidas legislativas, destacan fundamentalmente las siguientes:

a) Una insuficiente incidencia de la planificación económica en la planificación física y una concepción del plan urbanístico, introducida en la legislación española al hijo de la doctrina dominante en la época en que se promulgó la Ley del Suelo, como un documento cerrado, estático y acabado, imagen anticipada de la ciudad en el año horizonte y limitado a los aspectos físicos del proceso de urbanización, que ha sido superada ya desde una perspectiva teórica y que se revela en la práctica como incapaz de dirigir el proceso urbano con la dinámica que exigen las actuales circunstancias.

b) La indisciplina urbanística, que ha encontrado en la inadaptación de los Planes a las necesidades cambiantes la disculpa permanentemente invocada y que se ha visto también favorecida por las quiebras que el vigente ordenamiento ofrece al principio de distribución justa y equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento y de la urbanización, por la indefensión que ha supuesto para el interés público la aplicación generosa del principio de responsabilidad de la Administración frente a los afectados por la anulación de licencias ilegales, aunque pudieran concurrir en su actuación, dolo, culpa o negligencia graves; por la ineficacia de los instrumentos de control y de restablecimiento del orden urbanístico y por la desproporción entre la responsabilidad política de los órganos estatales que tienen atribuido el ejercicio de la tutela urbanística y sus efectivas facultades para cuidar adecuadamente esta parcela del interés público.

c) La inadecuación de las estructuras administrativas y de los mecanismos de coordinación y tutela entre las distintas administraciones interesadas, a la creciente complejidad de los fenómenos de ordenación urbanística del territorio.

d) El uso abusivo de las normas sobre fomento de la edificación, invocadas en gran número de casos con el propósito fundamental de eludir el rigor de la legislación de arrendamientos, y los beneficios extraordinarios que ofrece la concesión de grandes volúmenes de edificación, insuficientemente contrapesados por las correspondientes cargas, factores ambos que han contribuido notablemente a la densificación de los cascos urbanos.

e) Desde el punto de vista de la política urbanística, el condicionante fundamental de la oferta de suelo y de su precio excesivo lo constituye la escasez de suelo urbanizado. Dicha escasez viene determinada fundamentalmente por los propios planes cuando califican como apto para el desarrollo urbano una cantidad de suelo insuficiente para atender, en condiciones razonables de competencia, las necesidades de la demanda; por el déficit acumulado de infraestructuras primarias y secundarias; por un régimen jurídico del suelo que no ha constituido estímulo suficiente contra las ventajas que en la retención han encontrado los propietarios desde su posición dominante en este mercado y por unas normas de ejecución de los planes que no han acertado a coordinar las inversiones públicas y las privadas ni a hacer compatibles la agilidad en la actuación y la justicia en la distribución de beneficios y cargas.

La Ley del Suelo basó su política antiespeculativa fundamentalmente en la capacidad de los patrimonios públicos de suelo para ser utilizados como reguladores del mercado y en la normativa sobre enajenación forzosa de solares sin edificar. La insuficiencia de estos instrumentos, tal como han sido concebidos, no ofrece lugar a dudas.

Esa elevación excesiva de los precios del suelo ha tenido como gravísimas secuelas no sólo el encarecimiento de la vivienda en todas sus categorías y de los establecimientos industriales y de servicios, sino, además, la indebida apropiación por propietarios privados de una parte importante de las plusvalías derivadas del proceso de urbanización. La escasa cuantía de las cargas exigidas por la legislación

urbanística y la notoria insuficiencia de los correctivos fiscales han permitido la consolidación en manos privadas de importantes beneficios irrenunciablemente públicos.

III. No obstante la variedad y heterogeneidad de las causas explicativas de la insatisfactoria situación urbanística, es claro que muchas de ellas se refieren a ese tipo de instrumentos de configuración de la realidad económica y social que en el contexto cultural español se traducen en normas jurídicas. El afán perfeccionista de rigor lógico en la concepción y aplicación del planeamiento, el idealismo de sus mecanismos, su escasa eficacia para controlar unos procesos de gran vitalidad y fluidez que se han desbordado por el camino de una indisciplina, consentida a veces incluso por necesidad, y no sólo la definición de los derechos y obligaciones de los propietarios, la determinación de competencias o la regulación de las infracciones, sanciones y responsabilidades, encuentran su reflejo en el marco común que es el Ordenamiento jurídico. La revisión de éste puede y debe tener decisiva influencia en el futuro del desarrollo urbano. La necesidad de esa revisión es clara. Se hace absolutamente indispensable la definición de un marco jurídico para la política urbanística que aproveche la experiencia adquirida durante la vigencia de la Ley del Suelo y resulte más acorde con las necesidades del presente y de un futuro razonable, de manera que queden establecidas unas líneas maestras que orienten el previsible crecimiento de la población urbana en las mejores condiciones, tanto desde el punto de vista social como del económico.

La reforma que ahora se propone tiende a corregir a nivel legislativo las causas de la situación imputables al Ordenamiento jurídico, en el contexto de las consideraciones anteriores. No se trata, pues, de resolver todas las cuestiones que plantea la problemática creciente del proceso urbano. Se pretende incidir sobre aquellos problemas cuya solución puede intentarse con medidas legales y que, a su vez, no exigen ni una modificación del marco institucional de la Administración ni de las líneas maestras de la vigente Ley del Suelo, en la que se integran las nuevas disposiciones. Se encomienda, por último, al Gobierno la refundición de las normas urbanísticas fundamentales y la de éstas y otras afines, en el menor número posible de textos, con objeto de reducir al mínimo las quebras del principio de unidad de la legislación especial básica que la Ley del Suelo encarnó en tan buena medida y al que ahora se sirve incluso previendo la integración ulterior en otros textos legales de preceptos de esta Ley que, no obstante su contenido urbanístico, se estiman más propios de otros cuerpos normativos.

IV. Para llenar el vacío existente en el Ordenamiento jurídico en orden a la conexión del planeamiento físico con el planeamiento socio-económico, se regula «ex novo» la figura de los Planes Directores Territoriales de Coordinación, de ámbito espacial indeterminado a priori, y a los que se asigna, como misión fundamental, la de señalar las grandes directrices que han de orientar y coordinar la ordenación urbanística del territorio dentro de las previsiones de los Planes de Desarrollo y con la adecuada atención a los problemas del medio ambiente, y establecer el marco físico en el que han de desarrollarse coordinadamente las previsiones, localizables espacialmente, de la planificación económica y social. A este respecto, se cuida la adecuada participación de Organismos estatales y locales en la elaboración de los Planes Directores y se atribuye su aprobación, vinculante para todas las administraciones afectadas, al Consejo de Ministros.

Los Planes Generales Municipales de Ordenación se conciben ahora como planes abiertos, sin plazo de vigencia fijo, evolutivos y no homogéneos, que permitan, de una parte, la incorporación de imprevistos, la asimilación del margen de imprevisibilidad para exigencias nuevas o cambiantes, y de otra, la diferenciación de las propuestas del propio planeamiento con tratamiento diverso para las mismas, en cuanto a fijeza y concreción, según se programen.

Así, sobre las distintas clases de suelo definidas por el Plan, se plantearán estrategias de ordenación a largo plazo, amplias estructuras intemporales dadas en esquemas generales, junto con acciones concretas programadas, insertas en aquellas directrices, para una realización a corto o medio plazo. Se pretende así eliminar determinaciones excesivas, no garantizables ni técnica ni económicamente, y aumentar el grado de definición y de fiabilidad de aquellos elementos necesarios y exigibles para el desarrollo inmediato de la ciudad. Las propuestas de estructura urbana constituyen así la trama de referencia física para la realización temporal del programa de su desarrollo.

Otro aspecto importante es el de la incorporación de formas de actuación de la iniciativa privada, que la experiencia ha demostrado ser aprovechables, y que tienen actualmente dificultades para producirse dentro de la legalidad. Se trata de abrir nuevos cauces a la actividad y capacidad de los agentes privados de la urbanización para una buena parte del proceso de desarrollo urbano por unidades de cierta entidad. Dentro de este planteamiento se establece el marco para que el Plan pueda asimilar fórmulas de urbanismo concertado dentro de un sistema de garantías y de obligaciones que permitan seleccionar y tamizar esas actuaciones de acuerdo con sus objetivos.

Así pues, junto con el desarrollo programado, aparece en el Proyecto, dentro del marco regulado y configurado por los Planes, un desarrollo eventual, cuya forma de manifestarse influirá en la evolución posterior del Plan y obligará a su corrección y reajuste. El ámbito espacial de este suelo, de urbanización meramente posible, podrá tener, sin los compromisos de la actual «reserva urbana», una gran amplitud.

Todo lo anterior debe tener una inmediata repercusión en la oferta de suelo urbanizado que, como se ha indicado ya, está en la base del problema de la especulación. El sistema previsto disminuye notablemente los efectos del actual en cuanto a posible creación de monopolios a favor de propietarios de suelo favorecidos por concesiones discriminatorias de plusvalías generadas por el propio planeamiento y por la limitación de suelo urbanizable que le acompaña.

Las nuevas precisiones que se introducen en la regulación de los planes parciales corresponden al propósito de corregir los defectos que la experiencia ha puesto de relieve y, fundamentalmente, a hacerlos más operativos, aun a costa de un mayor esfuerzo de elaboración.

En el marco normativo de esta figura se introducen otras innovaciones importantes. Por primera vez se señalan con carácter general y con una formulación adecuada las dotaciones mínimas para parques y jardines públicos, para templos, centros docentes y culturales y para aparcamientos. El establecimiento con carácter general de estas dotaciones no agota su virtualidad en garantizar ese mínimo equipo colectivo, sino que condiciona en buena medida la edificabilidad máxima. En punto a reserva de suelo con fines culturales y educativos se asumen como propias de la política urbanística y con el máximo rango normativo las exigencias derivadas de la Ley General de Educación.

Con carácter general se establece también un estándar para todo el país, según el cual, en defecto de Plan de Ordenación o Norma Urbanística que lo autorice, ni siguiera en suelo urbano podrá edificarse una altura superior a 3 plantas sobre la rasante del terreno. Se cubre así una importantísima laguna existente en nuestro Ordenamiento, que no prevé una limitación a la construcción en suelo urbano sin plan, con evidente incongruencia en relación con el conjunto de limitaciones que se derivan del planeamiento urbanístico y se elimina «ex lege» la posibilidad de los desmanes urbanísticos que como consecuencia de aquella laguna se han podido producir.

La nueva regulación de los Planes especiales hace expresa referencia a las cuestiones relacionadas con el medio ambiente natural y el patrimonio cultural y cuida de completar la normativa vigente en relación con la reforma interior de las poblaciones. Los proyectos de urbanización reciben una definición precisa en cuanto a su naturaleza y contenido.

La ordenación de detalle de las actuaciones no programadas, ejecutadas directamente por la Administración o concertadas con los particulares, se instrumenta a través de una figura de planeamiento que participa de la naturaleza de los Planes y de los Proyectos.

La experiencia ha puesto de relieve que las Normas Subsidiarias y Complementarias del planeamiento son en muchos casos, por razones de urgencia o por la escasa entidad o complejidad de los problemas, el instrumento más adecuado para afrontarlos. La nueva regulación desarrolla la vigente para permitir su uso en la medida conveniente, con una mayor participación de las Entidades locales y sin quiebra de las garantías debidas a los interesados ni de las exigencias mínimas de técnica urbanística.

Los preceptos vigentes de la Ley del Suelo en relación con los edificios monumentales o singulares han conducido, en la práctica, a frecuentes actuaciones abusivas, con notoria infracción de la general obligatoriedad de los Planes que se consagran en la Ley. Con la nueva regulación cualquier modificación de la ordenación aprobada sólo podrá tener lugar por razones de interés público y mediante los trámites y formalidades establecidos con carácter general.

V. Las modificaciones que se introducen en el régimen urbanístico del suelo se inspiran fundamentalmente en los siguientes principios:

La aptitud para edificar la da el Plan, pero el derecho a edificar se condiciona, con toda sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario dentro de los plazos previstos en el propio Plan.

La expectativa de destino urbano se produce escalonadamente en varios momentos. El Plan General, salvo en suelo urbano, y en su caso el Plan Director, vinculan negativamente determinados terrenos, cerrando la posibilidad de su futura urbanización. Para los demás, se limitan a orientar el criterio de futura programación, pero sin prejuzgar ninguna expectativa concreta.

La regulación del uso de unos terrenos a nivel de Plan Parcial consolida de forma concreta la expectativa de urbanización. Sin embargo, esta expectativa tampoco es definitiva, si no va inmediatamente seguida de la ejecución de la urbanización y del cumplimiento por el propietario de sus obligaciones y cargas. Por el contrario, queda condicionada a unos plazos de caducidad que permiten, frente a su titular, reintegrar los terrenos automáticamente a su primitiva situación de rústicos en el caso de que la ejecución inmediata del Plan se viese frustrada. Ese plazo de caducidad tiene un efecto de garantía múltiple: para la seguridad del tráfico jurídico este plazo garantiza que, antes de su transcurso, cualquier reducción del aprovechamiento implica expropiación, y, por lo tanto, tiene que ser indemnizado por la Administración que adoptó la decisión. Para el interés público, asegurando de una parte que, transcurrido dicho plazo, se podrán reconsiderar las circunstancias y adoptarse una nueva decisión sin ninguna cortapisa, y de otra, reduciendo considerablemente el riesgo y la trascendencia de las calificaciones que no vayan seguidas de inversiones efectivas e inmediatas, y estimulando de un modo indirecto, que se espera eficaz, la necesaria oferta del suelo.

Los planes sólo atribuyen en suelo programado el derecho a un aprovechamiento medio (deducido del previsto en el propio Plan, el que corresponda a la Administración). Ningún propietario adquiere derecho a un aprovechamiento superior al medio del Plan. Todos tienen a él, en el punto de partida, el mismo derecho. El principio de distribución equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento que en la vigente Ley sólo opera a nivel de sector, sin corregir las desigualdades entre éstos por muy grandes que fueran, se lleva así, para todo el suelo de nueva urbanización, a sus últimas consecuencias.

La clasificación del suelo sigue siendo clave para la determinación del régimen jurídico aplicable a los terrenos y para la regulación del proceso de desarrollo urbano.

La definición del suelo urbano se depura de las ambigüedades de la actual y se hace depender del hecho físico de la urbanización básica, y aunque en el momento de la aprobación del Plan se encomienda a éste una delimitación de ese suelo, no por eso el concepto pierde su carácter dinámico. El efecto fundamental de esa clasificación consiste en que por las propias características físicas del suelo --básicamente urbanizado- y su inserción en la malla urbana, a partir de una regulación de detalle que incorpora el propio Plan General, se agiliza el proceso de terminación de la urbanización.

El Plan distingue a partir de ahí 2 clases de suelo: El urbanizable y no urbanizable.

El primero es el que se considera apto, en principio, para ser urbanizado. Esa urbanización se prevé con criterio voluntarista, de acuerdo con unos programas, para una parte de ese suelo y sólo como meramente posible en determinadas circunstancias para el resto.

En el suelo no urbanizable, por sus propios valores de orden agrícola, paisajístico, etc., o por conveniencia de limitar la dinámica urbana, se excluye todo posible uso de esta clase.

El principio según el cual el planeamiento no concede directamente el derecho a edificar tiene su reflejo, en materia de valoraciones del suelo, en la adopción del criterio según el valor que a éste se reconoce debe estar en función del grado de cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas del Plan que se observe en cada caso. El valor se independiza así, en gran medida, de las puras calificaciones formales y se hace depender fundamentalmente del efectivo cumplimiento del Plan, del que depende asimismo la adquisición del derecho a edificar.

Las innovaciones en esta materia, que comportan una estrecha relación con la valoración fiscal y una gran simplificación, se completan: a) Llevando a sus últimas consecuencias el principio de valoración objetiva que se quebraba en la Ley del Suelo con el reconocimiento de unos valores «comerciales» y que ocasionaba en la práctica diferencias desproporcionadas en relación con las circunstancias, a veces nímias, que daban lugar a la aplicación de uno y otro valor; b) Eliminando el valor expectante, aplicable hasta ahora a la reserva «urbana», con independencia de la actividad de los interesados, y c) Reconociendo a los arrendatarios e inquilinos afectados por expropiaciones, en su condición de sujetos pasivos, generalmente más débiles, de las mismas, el derecho a ser indemnizados conforme a la Ley de Expropiación Forzosa.

Punto capital de la nueva ordenación es el que se refiere a las cesiones gratuitas de suelo. La imposición de éstas como contrapartida de los beneficios del proceso de urbanización tiene raigambre en la tradición jurídica española.

La nueva regulación extiende la obligación de ceder suelo gratuitamente a favor de la Administración competente, con carácter general, en condiciones que sólo puede moderar el Consejo de Ministros, previo dictamen del Consejo de Estado, para las infraestructuras y el equipo urbano.

El proyecto da todavía un paso más: No sólo facilita la obtención gratuita de suelo no edificable o con usos no lucrativos, sino que impone la cesión gratuita a la Administración competente de suelo privado edificable -un 10% del correspondiente al aprovechamiento medio en suelo programado y además el que resulte de la licitación en el no programado-, como un componente más de la justa compensación que se exige a los propietarios por los beneficios derivados del proceso urbano.

Con esta medida se pretende: a) Facilitar la gestión urbanística y la consiguiente preparación de suelo, ofreciendo a los órganos gestores la posibilidad de disponer gratuitamente de todo el suelo correspondiente a las infraestructuras y al equipo urbano, por el mecanismo de la compensación en suelo edificable a los propietarios afectados: b) Rescatar una parte de la plusvalías urbanísticas en forma de suelo edificable, que constituya además la base de los patrimonios municipales del suelo y facilite a su vez la financiación de las obras de infraestructura primaria y equipo urbano.

En la misma línea de facilitar la gestión urbanística, sin merma de los principios de justicia, se simplifica de modo sustancial el mecanismo reparcelatorio. La cuantía de la aportaciones se hace depender como norma general de la superficie y el proceso se despoja de trámites y requisitos innecesarios.

VI. Todos los avances en punto a incorporación de técnicas de planeamiento más adaptadas a las necesidades presentes y todos los progresos en orden a perfeccionar con criterios de justicia el régimen jurídico del suelo podrían devenir inútiles si los planes y los afectados por ellos no encuentran en la vía de las normas que regulan su ejecución un cauce ágil y fluido, capaz a un tiempo de facilitar a los planes su transformación en realidad urbana y de dar a los afectados un marco razonable para el ejercicio de sus derechos y el correlativo cumplimiento de sus obligaciones.

Los sistemas generales -redes arteriales, grandes abastecimientos, etc. son ejecutados normalmente por la Administración. Del suelo correspondiente se dispondrá en unos casos por el mecanismo de las cesiones, compensadas por la adjudicación del aprovechamiento medio en otro lugar; en otros, por el mismo mecanismo de las cesiones resultantes de operaciones de urbanismo concertado, que pueden dar lugar además, en ocasiones, a que los propios promotores ejecuten a su costa una parte sustancial de esos sistemas generales. La expropiación será el modo normal de obtener el suelo en los demás supuestos, y la financiación pública, el medio ordinario de costear los sistemas generales. Esa financiación se facilita no obstante en el Proyecto con la dotación en especie de los patrimonios públicos del suelo.

La ejecución de las demás previsiones del Plan tiene lugar normalmente por medio de Planes parciales y polígonos de actuación.

El concepto de «polígono», de la máxima importancia a estos efectos, resulta, sin embargo, definido en términos imprecisos en la Ley del Suelo. En adelante se configura como «unidad de actuación» sumamente flexible dentro del planeamiento. Su determinación concreta se encomienda a los planes o, en su defecto, a los órganos urbanísticos correspondientes, con el solo requisito de que cuenten con una extensión que justifique su autonomía y sean capaces de asumir las cesiones derivadas de los Planes.

A partir de esa determinación ha sido necesario también introducir importantes innovaciones en relación con los «sistemas de actuación», que son las distintas regulaciones legalmente previstas para ejecutar el Plan en cada polígono.

La experiencia ha puesto de relieve que las alternativas reales que se pueden regular son las siguientes: a) Expropiación de los terrenos y urbanización por el órgano gestor con cargo a fondos públicos, siquiera éstos se obtengan en algunos casos mediante contribuciones especiales, y b) Mantenimiento de los propietarios genéricamente considerados en la propiedad del suelo, pero sobre la base de que procedan a un reparto equitativo del volumen edificable, cedan gratuitamente el suelo destinado a viales, parques y jardines, templos, centros docentes y culturales y demás servicios de interés general y costeen las obras de urbanización correspondientes.

La reforma, en este como en otros campos, hace un esfuerzo de clarificación y simplificación y regula estas dos hipótesis básicas bajo los nombres de sistemas de expropiación, cooperación y compensación.

Los retoques del sistema de expropiación son fundamentalmente de orden técnico: tienden sobre todo a corregir deficiencias de esa naturaleza advertidas en la práctica. Mediante modificaciones, tanto de la legislación expropiatoria general como de la hipotecaria, se instrumentan mecanismos que facilitan el acceso al Registro de la Propiedad de los bienes objeto de estas actuaciones, sin merma para las garantías de los propietarios y demás titulares de derechos reales en cuanto al contenido económico de sus derechos y se consagran las necesarias cautelas para hacer compatible la seguridad del proceso de urbanización y respeto de los intereses privados.

La regulación de los sistemas de cooperación y de compensación distingue claramente las dos operaciones fundamentales: La distribución del suelo y volumen edificable entre los afectados y la ejecución de las obras de urbanización. La distribución del volumen cuando es impuesta viene facilitada grandemente, en relación con los criterios hasta ahora imperantes, como antes ya se ha recogido, en

la medida en que la cuota correspondiente a cada propietario, salvo circunstancias excepcionales, se hace depender exclusivamente de la superficie de la que cada uno es titular en el momento inmediatamente anterior a la reparcelación.

Las actuaciones en suelo urbanizable no programado ha sido objeto «ex novo» de una regulación especial acorde con su naturaleza.

No se trata en este supuesto de una ejecución inmediata de todas las determinaciones de un plan, que no existen más que en sus condicionantes mínimos, sino de articular los mecanismos mediante los cuales se pueda actualizar, a iniciativa de las Administración o de los administrados, el potencial destino urbano que como mera posibilidad se prevé en el plan para ese suelo.

En la medida en que la transformación en urbano de ese suelo no se puede operar ni simultáneamente, ni como arreglo a un programa de actuación que por hipótesis tampoco existe, es necesario establecer con claridad los principios a que se debe ajustar la actuación administrativa para promover o simplemente dirigir ese proceso en el que la acción de los agentes privados está llamada a jugar un papel tan destacado.

El Proyecto se inspira en el respeto al principio de igualdad ante la Ley a partir de las mínimas exigencias de orden técnico y económico. Cualquier iniciativa de los propietarios interesados que se produzca en el marco de los límites legales se somete por ello normalmente al contraste con otras análogas que puedan presentarse por otros propietarios. Se garantiza así, a un tiempo, la identidad de oportunidades entre los administrados, la mayor ventaja para la Administración como resultado de la concurrencia y la deseable objetividad en la selección de las ofertas más convenientes al interés general. El Proyecto no descuida tampoco la intención social que en muchos casos pueden tener estas actuaciones y establece entonces las peculiaridades precisas. La implantación en esta clase de suelo de aquellas actividades productivas, que por su importancia y características singulares no puede someterse al sistema normal de la previa licitación, se rodea, en defensa del interés público, de las máximas garantías.

Naturalmente, un proceso de estas características no puede confiarse en su integridad a los estímulos propios de las fuerzas del mercado, y por ello se cuenta con una acción inductora de la Administración, que en su punto de partida puede consistir simplemente en una llamada a la actividad de los propietarios privados para completar o dirigir el desarrollo espontáneo, pero que puede terminar, en defecto de una respuesta satisfactoria, en la asunción por la Administración de acciones supletorias o puntuales que, previa expropiación de los terrenos, ejecuten los entes públicos directamente o por medio de concesionarios.

VII. Las modificaciones de la legislación vigente que en materia de edificación forzosa se recogen en el Anteproyecto tienden a corregir las deficiencias advertidas en su momento.

Se protege, también estos casos, a los inquilinos, encomendando a los Jurados Provinciales de Expropiación la aplicación en su favor de principios en virtud de los cuales la indemnización que perciban tenga verdadera equivalencia con los perjuicios económicos que les ocasiona el abandono forzoso de su vivienda.

Para aminorar en lo posible la densificación de los cascos urbanos o por razones de evidente interés social, y sin perjuicio de la posible revisión de los Planes, se pone a disposición de los órganos competentes la posibilidad de suspender, por plazo limitado o indefinidamente, el régimen de edificación forzosa en todo o parte de los términos municipales cuando las altas densidades de edificación y otras circunstancias de carácter urbanístico o social así lo aconsejen.

VIII. El derecho de superficie como fórmula de disociación de la propiedad y uso del suelo es una figura que está mereciendo creciente atención en todos los países como instrumento de política del suelo. A cambio de una limitación temporal en el uso de los terrenos se obtienen éstos a un menor coste, con lo que se reduce el volumen inicial de recursos necesarios en el sector inmobiliario o en otras actividades productivas para atender a las necesidades de la demanda. Representa también un estímulo para la movilización del suelo por los propietarios privados, que pueden así poner en el mercado estos bienes a disposición de los promotores sin renunciar a su recuperación futura con la revalorización correspondiente. La promoción industrial y el fomento de las viviendas en alquiler pueden encontrar en el derecho de superficie un complemento de gran interés.

Desde la perspectiva de los patrimonios públicos de suelo, el derecho de superficie puede y debe ser un instrumento mediante el que, cada vez más, se procure que el derecho de propiedad sobre el suelo urbano, una vez que entre en la esfera patrimonial de la Administración, no salga de la titularidad pública; el incremento no sólo en es espacio, sino en el tiempo, de los patrimonios públicos de suelo, debe seguir siendo pieza clave de la política urbanística.

Las novedades más importantes en esta materia consisten en la ampliación del objeto, de la finalidad, del plazo y de las modalidades de contraprestación. Con esas innovaciones y con el otorgamiento de determinados beneficios se aspira a crear los presupuestos económicos y jurídicos indispensables para que esta figura deje de ser una pura posibilidad legal y adquiera carta de naturaleza en la realidad urbanística española.

IX. En orden a asegurar una mayor participación de las administraciones y órganos efectivamente interesados en las decisiones urbanísticas y una mayor efectividad frente a la propia Administración de las determinaciones del planeamiento, se instituye la Comisión Central de Urbanismo como órgano colegiado de coordinación interministerial y se atribuye al Consejo de Ministros la competencia para aprobar los Planes de superior rango y la de resolver todos aquellos asuntos en que el criterio del Ministro de la Vivienda se separe del dictamen preceptivo de la Comisión Central.

La Comisión Central de Urbanismo se configura como un órgano de trabajo y asesoramiento de gran relieve técnico y administrativo e integra en su seno una representación de los órganos de la Administración Central con mayores responsabilidades en la materia, de la Administración local en general, de las Entidades locales afectadas por cada resolución y de la Organización Sindical. Se espera así no sólo al mayor acierto de las determinaciones del Gobierno y del titular del Ministerio de la Vivienda, sino que el conjunto de compromisos que éstas llevarán incorporados doten a los Planes de esa superior autoridad moral que es la mayor garantía de su observancia. Sobre la base de esta mayor participación interministerial, local y social en la toma de decisiones correspondientes a la planificación urbanística,

se reconduce a unos cauces más congruentes con los criterios generales y con la adecuada ordenación urbanística del territorio, la modificación o revisión de los planes, resultante de iniciativas de los distintos Departamentos ministeriales que la necesidad aconseje.

X. Todo el poderoso arsenal de instrumentos técnicos, económicos y jurídicos a que hasta ahora se ha hecho referencia, puestos al servicio de una concepción del desarrollo urbano que dosifica ya adecuadamente ingredientes de libertad y de intervención, puede resultar absolutamente ineficaz si se rompe el último y definitivo eslabón de la cadena: El de la aplicación efectiva de las Leyes urbanísticas y de los Planes de ordenación.

Las innovaciones que contiene el Proyecto se dirigen precisamente a hacer desaparecer en lo posible las causas de aquel fenómeno de indisciplina urbanística que antes se ha analizado y que es preciso corregir. Se trata, sobre todo, de evitar que la infracción se produzca, porque sólo así se evita el coste social que toda infracción comporta. Se procura por todos los medios hacer desaparecer cualquier estímulo al comportamiento antisocial de los presuntos infractores, que pudiera resultar de las insuficiencias del ordenamiento jurídico. Para el supuesto de que, a pesar de todo, se cometa la infracción, todo el peso de la Ley con su secuela de sanciones y responsabilidades debe caer sobre el infractor culpable y, a su sola costa, habrá de prevalecer en interés general.

El orden urbanístico instaurado por el Plan viene a ser hecho efectivo, en último termino, mediante el control que la Administración ejerce a través de las licencias.

Al objeto de que todos los actos de particulares que signifiquen una transformación física del suelo o del espacio sean sometidos a licencia y que ésta, a su vez, se otorgue de conformidad con el planeamiento vigente, se proponen una serie de modificaciones legislativas tendentes todas ellas a mantener y, en su caso, a restaurar la legalidad urbanística.

La suspensión y demolición de las obras ejecutadas sin licencia, contra la licencia o al amparo de una licencia otorgada en contravención a las prescripciones del Plan; la configuración de las infracciones urbanísticas y su secuela de sanciones económicas, sin perjuicio, claro está, de que se restablezca «in natura» el orden urbanístico violado y la responsabilidad patrimonial de los infractores constituyen, primordialmente, la materia objeto de reforma.

Instrumentalmente se da una nueva regulación al sistema de acciones y recursos, que viene a recoger, por vía sustancial de remisión, la ordenación general producida con motivo de la promulgación de los textos legales que rigen, después de la Ley del Suelo, tanto el proceso contencioso-administrativo, ante los Tribunales de ese orden, como el procedimiento interno de la propia Administración.

En materia de licencias se reafirma el principio capital, antes indicado, de someter a tal control administrativo todos los actos que signifiquen una transformación material de los terrenos o del espacio. El otorgamiento de las licencias sigue diferido a la Administración municipal, que de esta manera continúa siendo la pieza clave de la realización de las previsiones del planeamiento.

La posición central que la licencia ocupa en el ordenamiento urbanístico queda reforzada con el sistema que se propone para suspender e incluso demoler las obras que se realicen sin licencia o sin observancia de sus cláusulas. La vigente Ley del Suelo se limitaba a prever la suspensión de las obras que se estuvieran ejecutando en esas condiciones, sin abordar los supuestos ya consumados de obras ejecutadas sin título jurídico que las amparase. Además, en la normativa actual era la Administración la que debía mostrar una diligencia ciertamente extremada para dejar definitivamente suspendidas las obras que estuvieran en ejecución en tan deficientes condiciones legales.

En la nueva regulación se amplían los supuestos de demolición de obras a las que ya estuviesen ejecutadas, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde su terminación; plazo éste que se estima suficiente para que la Administración pueda advertir la aparición de obras ilegales.

Por otra parte se invierten las respectivas posiciones de la Administración y del infractor; es el interesado, una vez ordenada la suspensión de las obras o apreciada la ilegalidad de las ya ejecutadas, quien debe solicitar la licencia oportuna, de modo tal que, si no lo hace, o su otorgamiento resulta contrario al Plan, se proceda sin más a su demolición.

Finalmente, en punto a competencias para adoptar tales medidas, el proyecto es absolutamente respetuoso con la posición que el ordenamiento concede a los Ayuntamientos como último pero capital eslabón de la organización administrativa del urbanismo. Ciertamente se amplían las facultades que ya tenían los Gobernadores civiles para llevar a cabo tales acuerdos de suspensión y demolición, pero respecto de esto último, a título subsidiario; sólo en los casos en que no lo haga por sí el Municipio y siempre después de poner los hechos en conocimiento de la Corporación municipal para que sea ella la que adopte las medidas procedentes.

El régimen jurídico ha de ser otro necesariamente cuando se trate de restablecer la legalidad urbanística en los casos en que se estén realizando o se hayan realizado obras al amparo de una licencia, sí, pero concedida en contravención con el planeamiento aplicable. En tales casos es preciso destruir ese título jurídico que, aun viciado, constituye el soporte de una declaración de derechos en favor del administrado. Nada mejor para llevar a efecto tal objetivo que acudir, con las modulaciones pertinentes, a los sistemas que el ordenamiento administrativo general prevé para la suspensión y anulación de oficio de los actos declarativos de derechos.

No todos los supuestos de infracción del planeamiento pueden, lógicamente, determinar la suspensión de los efectos de una licencia o su misma anulación. Sólo en aquellos casos en que se aprecie una infracción que, además de ser manifiesta, sea grave, habrá lugar a la puesta en acción del mecanismo jurídico excepcional de restauración del orden urbanísticos violado. En otro lugar del texto legal se definen aquellas materias que, por ser de notoria importancia urbanística, determinan la calificación de gravedad de los actos cometidos contra las prescripciones del planeamiento. El carácter «manifiesto» de la infracción queda confiado en cada caso a la apreciación, en definitiva, de los Tribunales de justicia.

Al igual que ocurre con los casos de obras sin o contra licencia, se prevé el doble supuesto de obras con licencia en curso de ejecución o de obras también con licencia ya ejecutadas. La restauración de la legalidad urbanística violada se lleva a cabo en el primer supuesto a través de una técnica ya introducida en el Ordenamiento jurídico general: La autoridad administrativa suspende la ejecución de la obra y en un brevísimo y perentorio plazo da traslado de las actuaciones a los Tribunales contencioso-administrativos, que serán en definitiva

quienes, a través del especial proceso previsto en la Ley de esa jurisdicción, decidirán, apreciando la existencia o no de manifiesta infracción en materia urbanística considerada como grave, si se revoca el acuerdo de suspensión, o, por el contrario, se mantiene, anulándose además la licencia viciada en esos términos. En el segundo supuesto, obras ejecutadas, se faculta a la Administración, siempre que no haya transcurrido más de 4 años desde la expedición de la licencia, para proceder a la revisión de oficio, a través de los procedimientos jurídicos establecidos en los textos legales que constituyen el Derecho común del procedimiento administrativo.

Por lo que respecta a las competencias para adoptar los acuerdos de suspensión y de anulación, se sigue análogo criterio que para las obras llevadas a cabo sin licencia, que más arriba fue señalado.

La restauración del orden urbanístico violado exige además extender las medidas de suspensión de la efectividad de actos administrativos contrarios a Derecho a aquellos otros acuerdos que sin formalizarse en términos de licencia de obras tienen una incidencia, a veces irreversible, sobre la ejecución de los planes. Para tales supuestos el Proyecto adopta la misma técnica de suspensión de oficio que en los casos de las licencias contrarias al planeamiento. La Administración, una vez acordada la suspensión, da traslado inmediato a los Tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativa para que se pronuncie en definitiva sobre la validez del acuerdo suspendido.

La adopción de las medidas que se han expuesto para velar por el mantenimiento de la legalidad urbanística no excluyen la posibilidad de que los infractores sean sancionados económicamente con multas administrativas, ni impiden, claro está, que los perjudicados por actuaciones ilegales urbanísticas obtengan ante los Tribunales de justicia ordinarios el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios a cargo de los infractores.

A estos efectos, se define con gran amplitud la infracción urbanística, señalando aquellas materias en las que un incumplimiento de sus prescripciones tiene la consideración de grave, a los efectos de adoptar, si dicha infracción es manifiesta, las medidas de suspensión o demolición antes reseñadas. Se determinan los distintos supuestos de autoría o imputabilidad de la infracción con un estricto criterio y se establece el principio de que, así como en la imposición de las multas las responsabilidades son independientes para cada uno de los infractores, en cambio, frente a los terceros perjudicados y en vía de responsabilidad civil, ésta tiene carácter solidario.

La restauración del orden urbanístico puede generar, finalmente, responsabilidades para la propia Administración. Es obvio que cuando las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística se producen sin que haya mediado una previa intervención administrativa, como es el caso de las obras ejecutadas sin licencia, no habrá lugar a responsabilidades a cargo de la Administración, puesto que la lesión que signifique para el interesado el acuerdo de suspensión o demolición es un perjuicio que debe él soportar íntegramente, en cuanto que es él mismo y no la Administración quien ha creado la situación de ilegitimidad, que viene a ser corregida por la posterior actuación administrativa. A esta misma conclusión deben reconducirse los supuestos de infracción del propio título jurídico que autoriza la actuación del particular, esto es, los supuestos de obras ejecutadas en contravención con las cláusulas de la licencia.

Sin embargo, la solución no es necesariamente la misma cuando la restauración de la legalidad urbanística exige previamente la destrucción de un título jurídico emitido por la propia Administración. Si la actuación del particular está amparada en una licencia, otorgada por la Administración, cabe plantearse si la anulación de tal título jurídico declarativo de derechos y sus consiguientes medidas ejecutivas genera una indemnización de daños y perjuicios en favor del titular de la licencia.

El Proyecto, en este punto, recoge el principio de responsabilidad de la Administración, formulado, en términos generales, con posterioridad a la Ley del Suelo, por la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado. Por otra parte, se recibe en el texto otra regla sancionada por el Ordenamiento jurídico común: Nadie puede valerse del dolo para obtener una indemnización, ni tampoco puede protegerse una conducta gravemente negligente para obtener ventaja de ella. De ahí que, congruentemente con la enumeración de los supuestos de autoría o imputabilidad de las infracciones urbanísticas, se excluyan de responsabilidad a cargo de la Administración los supuestos de dolo, culpa o negligencia graves, imputables al perjudicado, cuya apreciación se reserva a los Tribunales.

Finalmente, en materia de procedimiento, tanto en el ámbito interno de la organización administrativa en cuanto las acciones y recursos ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se lleva a cabo una notable simplificación, consciente, como más arriba se decía, de que dicha materia no debe alejarse de la normativa general sobre procedimiento. De ahí que en materia de recursos administrativos y contencioso-administrativos se haya suprimido el complicado sistema de la Ley del Suelo para recibir y remitirse al que se establece en las Leyes de Procedimiento Administrativo y de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Se conserva como única especialidad frente al sistema común en materia de legitimación para recurrir la llamada acción pública, ya introducida por la Ley del Suelo, si bien se puntualiza el plazo dentro del cual puede ser ejercitada.

También se hace notar que el Proyecto, respetuoso en todo lo posible con el régimen jurídico propio de la actuación municipal, suprime los casos en los que se establecían recursos contra los acuerdos municipales ante la Administración del Estado. Todos los acuerdos de los Ayuntamientos serán impugnables directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Desaparecen, por tanto, los recursos de alzada ante las Comisiones Provinciales de Urbanismo o el Ministerio de la Vivienda.

También siguiendo el criterio de remitirse a las Leyes generales en materia de procedimiento, se puntualiza ante quién deben ser impugnados los acuerdos de aprobación definitiva de planes y proyectos, adoptando el sistema de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Se ha suprimido también la excepción que se había convertido en regla, que en cuanto a la ejecución de sentencias se contenía en la Ley del Suelo. Se restablece de ese modo la plenitud del orden judicial. La Administración no podrá dejar sin ejecución las sentencias dictadas por los Tribunales, salvo en los supuestos auténticamente de excepción, previstos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con los mismos condicionamientos establecidos en dicha Ley.

XI. Las innovaciones a que se ha hecho cumplida referencia se dirigen en su casi totalidad, como habrá sido sin duda advertido, a buscar esa solución de los problemas urbanísticos, anheladamente deseada por el pueblo español y sus instituciones sociales y políticas más representativas y a sentar las bases para una ordenación más racional y humana del territorio y de los asentamientos de población y una mejor conservación del patrimonio natural y cultural de España, al comenzar una época durante la que, en sólo 30 años, habrá que «urbanizar» más que en toda la Historia. La urgencia que este desafío entraña explica y justifica que, sin merma de aquellas expectativas y derechos que se estiman justa y verdaderamente adquiridos, sin soluciones de continuidad en el proceso de preparación de suelo urbanizado que en modo alguno se puede interrumpir y sin precipitaciones perturbadoras en punto a revisión y adaptación de los Planes a las previsiones de la Ley, se procure la inmediata entrada en vigor de las nuevas normas y sobre todo, de aquellas más directamente encaminadas al rescate de plusvalías, a facilitar la ejecución de los Planes y a crear condiciones de vida cualitativamente mejores.

En su virtud, y de conformidad con la Ley aprobada por las Cortes Españolas, vengo a,

SANCIONAR:

Artículo 1

Las denominaciones de los Títulos, Capítulos y Secciones de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, y los artículos de la misma que a continuación se indican, quedarán modificados, derogados o adicionados en los términos siguientes:

TÍTULO PRIMERO. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL TERRITORIO EDL 1956/47

SECCIÓN PRIMERA. Planes territoriales

Se deroga este epígrafe.

Artículo 6

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.

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

Artículo 7

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

2. La redacción del Plan Nacional de Ordenación se efectuará por los Organismos públicos y privados y Entidades locales que se establezcan por Decreto, a propuesta de la Presidencia del Gobierno y a iniciativa del Ministerio de la Vivienda. en todo caso será preceptiva la participación de la Organización Sindical.

3. La aprobación del Plan Nacional de Ordenación corresponde a las Cortes. La actualización del Plan 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 8

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 relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al 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 8 BIS

1. Corresponde al Consejo de Ministros a propuesta del Ministro de la Vivienda, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, acordar la formación de Planes Directores Territoriales de Coordinación, determinar los Organismos o Entidades que hayan de proceder a su redacción e intervenir en su elaboración y señalar su ámbito territorial y plazo en el que han de quedar redactados.

La propuesta del Ministerio de la Vivienda se efectuará por propia iniciativa o de otro Departamento ministerial, o a instancias de una Entidad Local o de una Entidad Urbanística Especial competente.

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 y sin perjuicio de su posterior tramitación con arreglo a los párrafos siguientes de este artículo.

En cualquier caso, en la elaboración de los Planes habrán de intervenir los Ministerios de la Vivienda y de Planificación del Desarrollo, las Corporaciones y Entidades Locales o Entidades Urbanísticas Especiales competentes afectadas que lo soliciten, y la Organización Sindical.

2. Una vez redactado el Plan, el Ministerio de la Vivienda lo someterán al trámite de información pública e informe de las Corporaciones Locales, previsto en el art. 32 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 2 meses.

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

3. Las determinaciones de los Planes Directores Territoriales, reguladas en el número 2 del artículo anterior, vincularán a la Administración y a los particulares. Las acciones en él previstas 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.

4. 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 de Planeamiento.

Artículo 9

1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación 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, y 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 aquéllos de forma coordinada con las previsiones de la planificación económica y social.

Artículo 9 BIS

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 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 definir en el suelo urbanizable 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 correspondiente 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.

4. La aprobación inicial y provisional de los Planes Generales Municipales compete al Ayuntamiento, cuando se refieran a un único Municipio, y a la Diputación Provincial correspondiente, cuando se trate de Planes que se extiendan a más de un término municipal, con arreglo al procedimiento establecido en el número 1 del art. 32 de esta Ley.

La aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales de capitales de provincia y de poblaciones de más de 50.000 habitantes corresponde 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. Los demás Planes Generales Municipales serán aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo. Todo ello con arreglo a los plazos y procedimiento establecidos en los números 2 y 3 del art. 32.

Artículo 9 TER

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

- a) Clasificación de suelo con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptadas.
- 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 5 metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario y para centros públicos.
- c) Programación en dos etapas de 4 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 el 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.

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

d) 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.

e) 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.

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.

En estas determinaciones se expresarán las que conserven, modifiquen y perfeccionen la ordenación existente. Las dotaciones de los apartados c) y ch) 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, homogeneizando 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 respecta.

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 corresponden.

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.

3. 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 10

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

No podrán redactarse Planes Parciales sin Plan General previo o Normas Complementarias de Planeamiento que, en ningún caso, podrán modificar las determinaciones de aquéllos.

2. 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 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 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 10% 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 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

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

e) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 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 10 BIS

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

2. En ellos podrán preverse o reajustarse:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.

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 párrafo segundo.

Su tramitación se ajustará a lo establecido en el art. 32 y su aprobación corresponderá a las Corporaciones Municipales competentes, que darán cuenta de la misma a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo 11

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, a cuyo efecto no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del 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, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Artículo 12

1. La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará de conformidad con el Plan General Municipal respectivo mediante Programas 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) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de aguas, 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.

4. Los Programas de Actuación Urbanística y sus determinaciones complementarias para cada etapa se tramitarán y aprobarán con sujeción a las normas establecidas para los Planes Parciales.

SECCIÓN SEGUNDA. Planes Especiales

Se deroga este epígrafe.

Artículo 13

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales, en los Planes Directores Territoriales de Coordinación o 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 art. 8, y en el número 1, párrafo b) del art. 9 ter.

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.

4. Los Planes Especiales se tramitarán con arreglo al procedimiento del art. 32 de esta Ley. Cuando lo sean a iniciativa de Entidades Locales o Urbanísticas Especiales, su aprobación definitiva, previo informe de los Departamentos ministeriales y demás Organismos afectados corresponderá:

a) Si desarrollan un Plan General de Ordenación a los órganos competentes para aprobar los Planes Parciales.

b) En los demás casos, el Ministro de la Vivienda.

Artículo 18 BIS

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 art. 10, 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 22

1. Los órganos competentes para la aprobación 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 edificaciones 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 prevista en el art. 32. No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren 5 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 Proyecto o de su reforma determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencia para aquellas zona del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico y vigente. Los efectos de esta suspensión se extinguirán con la aprobación definitiva y, en todo caso, por el transcurso del plazo de 2 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 licencia solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del costo oficial de los Proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

Artículo 37

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 art. 9 ter.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 8 bis, punto 4, 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.

3. 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 art. 22, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión. En tanto éste no se apruebe, se dictarán Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento en el plazo máximo de 6 meses, a partir del acuerdo de suspensión.

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 38

Los Ayuntamientos revisarán cada 4 años el programa de actuación contenido en el Plan General.

Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo calificado como urbanizable programado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos por el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la formación de los Planes, conforme a lo dispuesto en el art. 39.

Artículo 45

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, Proyectos, Normas y Ordenanzas aprobados 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 4 del art. 8 bis.

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 46

Se deroga.

Artículo 47 BIS

La clasificación del suelo y las limitaciones de toda clase en el uso y aprovechamiento resultante, impuestas por los Planes, Proyectos, 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 56

1. Cuando transcurran 5 años desde la entrada en vigor del Plan o Programa de Actuación Urbanística sin que se llevase a efecto la expropiación de los terrenos que, con arreglo a su calificación urbanística, no sean edificables por sus propietarios ni hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación, el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevar a cabo por ministerio de la Ley, si transcurrieren otros 2 años desde el momento de efectuar la advertencia.

A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurrieren 3 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 arts. 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.

Artículo 57

1. El Ministerio de la Vivienda podrá dictar normas complementarias y subsidiarias de 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, cuidando las particulares características de éste lo justifiquen.

3. En uno y otro caso, se tramitarán con arreglo al procedimiento establecido por el art. 32, 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 Ministerio 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 58

1. En los Municipios o parte de ellos donde no existiere 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 subsidiarias y complementarias del planeamiento contendrán las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación.

b) Delimitación de los territorios y núcleo urbanos que constituyan el ámbito de su aplicación.

c) Relaciones e incidencias con el planeamiento que complementa, 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 suplan o complementen, y de conformidad con los correspondientes preceptos de esta Ley.

Artículo 60

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

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

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

Artículo 60 BIS

Mientras no exista Plan o norma urbanística que lo autorice no podrá edificarse con una altura superior a 3 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 edificadas en más de sus 2 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 art. 69.1.

Artículo 60 TER

En los Planes Parciales se deberá fijar una densidad que no podrá ser superior a 75 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 100 viviendas por hectárea cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo exijan.

Artículo 62

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

Artículo 63

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 2 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 64

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 alguna de las siguientes categorías:

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

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

Artículo 65

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 otorgarle 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 66

1. En los Municipios que carecieren de Plan General Municipal, 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 art. 32, 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 66 BIS

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:

1º. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas máximas establecidas en cada caso por el Plan, y si este no existiere o no las concretare, se precisará que, además de contar con los servicios señalados en los arts. 63 ó 66,2, la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2º. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera Plan de Ordenación.

Artículo 67

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:

1º. Ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

2º. Costear la urbanización.

3º. Edificar los solares cuando el Plan así lo estableciera, dentro del plazo que éste señale.

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 art. 80.2 y 104.3.

Artículo 68

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 art. 13.2, y las de carácter provisional previstas en el art. 47.2, ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos 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 concretar 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 de 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 los fines establecidos en los apartados b) y c) del art. 10.2, y demás servicios públicos necesarios.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10% 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.

Los terrenos que, en virtud de este artículo, se incorporen al Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán preferentemente a los fines previstos en los arts. 152 y 153 de esta Ley.

4. Cuando el aprovechamiento real de una finca, según la calificación establecida por el Plan General, no alcance el 90% 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 15% del correspondiente a la finca, la adjudicación podrá restituirse a criterio de la Administración competente, por una indemnización en metálico.

Artículo 69

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:

1º. Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan General.

2º. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la línea 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 art. 34, 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.

3º. 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.

4º. 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 acuerdo de aprobación.

Artículo 69 BIS

1. Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable en el Plan General Municipal, o por aplicación del art. 66, 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 utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

Artículo 70

1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciados 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 planteamiento 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 Proyectos o, transcurridos éstos, 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 puedan ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.

Artículo 77

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de 2 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, Proyecto o norma urbanística que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en el art. 79 de esta Ley.

Artículo 80

1. Se entenderá 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 81

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 art. 22.

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 2/3 de los propietarios interesados que representen, como mínimo, el 80% de la superficie reparcelable, dentro de los 3 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 formularan.

Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los 3 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, el órgano urbanístico que se subrogue en las competencias municipales.

Artículo 82

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 15% 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 el 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 fincas 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 será objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regulación de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Las fincas no edificadas con arreglo al planeamiento, cuando la diferencia en más o en menos entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al 15% 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 art. 92.

Artículo 83

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

a) Cesión de derecho al Municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria, para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme 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 84

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 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 84 BIS

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.

Artículo 85

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

2. El procedimiento para determinar el valor de los terrenos será el señalado en la Ley de Expropiación Forzosa, salvo lo dispuesto en el art. 125 de esta Ley.

Artículo 86

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

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

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 fondo 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 87

Se deroga.

Artículo 88

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 obligatoria que afecten a aquél, será el siguiente:

- En el suelo urbanizable no programado, el que resulte de su uso e intensidad de ocupación, en virtud de lo dispuesto en el art. 9 ter, 1, e).

- 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 actuaciones sujetos a reparcelación, y en defecto del Plan, 3 metros cúbicos/metro cuadrado, referidos a cualquier uso.

3. El valor urbanístico que se determine en función de estos criterios podrá aumentarse o disminuirse en un 15%, como máximo, en consideración del grado de urbanización y de las particularidades específicas de los terrenos de que se trate.

Artículo 89

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 art. 88.

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 90

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

Artículo 91

Se deroga.

Artículo 92

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

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

Artículo 93

Se deroga.

Artículo 95

Se deroga.

Artículo 97

Se deroga.

Artículo 99

1. Las valoraciones tendrán vigencia durante 10 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 101

Se deroga.

TÍTULO III. EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN EDL 1956/47

SECCIÓN PRIMERA. Ejecución e inspección

Se deroga este epígrafe.

Artículo 102

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.

3. 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 103

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

2. En el suelo urbanizable no programado sólo 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 Territoriales Directores de Coordinación, o en los Planes Generales, o la de alguno de los elementos de dichos sistemas.

SECCIÓN SEGUNDA. Actuación por polígonos

Se deroga este epígrafe.

Artículo 104

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

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

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación serán 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 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.

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

Artículo 105

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, conforme al procedimiento regulado por el art. 32, con reducción de los plazos a la mitad.

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.

Artículo 105 BIS

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.

CAPÍTULO II. DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN EDL 1956/47

SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones generales

Se deroga este epígrafe.

Artículo 106

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 económicos-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

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 60% de la superficie total del polígono o unidad de actuación solicitasen, en el trámite de información pública del procedimiento para su delimitación, la aplicación del sistema de compensación, la Administración lo acordará, previa audiencia de los demás propietarios del polígono o unidad de actuación.

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 107

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.

La Administración vendrá obligada a afectar el suelo procedente de las cesiones al destino previsto en los Planes, y eventualmente y 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 108

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 109

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

a) Las obras de viabilidad, 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 precedentes 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 110

Los propietarios de suelo rústico 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 art. 69.

Artículo 111

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 planteamiento, en la forma que libremente convenga 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 111 BIS

1. La cesión del 10% a que se refiere el art. 68, 3, en los casos de actuaciones urbanísticas de carácter sectorial o que por su naturaleza requieran una reducida extensión de terrenos o situarse en parajes aislados, podrá ser sustituida por una indemnización económica, determinada con arreglo al procedimiento establecido en el art. 88.

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 50% de la superficie afectada.

CAPÍTULO III. SISTEMA DE COMPENSACIÓN EDL 1956/47

Artículo 112

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 60% 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.

CAPÍTULO II. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Se deroga este epígrafe.

SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones generales

Se deroga este epígrafe.

Artículo 113

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 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 114

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, tendrá lugar por ministerio de la Ley en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

SECCIÓN SEGUNDA. Sistema de cooperación

Se deroga este epígrafe.

Artículo 115

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 afectos 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 aquéllos, 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.

Artículo 116

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 adecuadas 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.

CAPÍTULO IV. SISTEMA DE COOPERACIÓN EDL 1956/47

Artículo 117

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 118

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 6 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 119

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

CAPÍTULO V. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN EDL 1956/47

Artículo 120

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 actuaciones aisladas en suelo urbano.

SECCIÓN TERCERA. Sistema de expropiación

Se deroga este epígrafe.

Artículo 121

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 facturación completas, 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 aprobado por el organismo expropiante previa la apertura de un período de información pública por plazo de 15 días.

Artículo 122

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 cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

Artículo 123

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.

SECCIÓN CUARTA. Sistema de compensación

Se deroga este epígrafe.

Artículo 124

Se deroga.

Artículo 125

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.

1. 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.

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

3. La resolución será notificada individualmente a los titulares de bienes y derechos afectados. Si los interesados, dentro de los 20 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 derechos, 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.

4. 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 art. 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 126

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 acredite, 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 1 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 a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del art. 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 lo hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al art. 209 del Reglamento Notarial.

Artículo 127

1. Una vez efectuado el pago o consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir con 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 éstas 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 128

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 128 BIS

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 expropiables se podrá efectuar por la Administración actuante, de acuerdo con los expropiados, con parcelas resultantes de la propia urbanización.

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 art. 109, y conforme al procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa. Todo ello en la forma y condiciones que reglamentariamente se determine.

SECCIÓN QUINTA. Sistema de cesión de terrenos viales

Se deroga este epígrafe.

Artículo 129

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

2. La corrección prevista en el número 3 del art. 88 para la valoración individualizada de cada una de las propiedades existentes, se aplicará con independencia de la que, por conceptos análogos, procediere fiscalmente.

Artículo 130

En los supuestos de expropiación previstos en el apartado 2 del art. 120 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.

CAPÍTULO III. FORMAS DE GESTIÓN

Se deroga este epígrafe.

SECCIÓN PRIMERA. Gestión pública

Se deroga este epígrafe.

Artículo 131

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

CAPÍTULO VI. EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANÍSTICA EDL 1956/47

Artículo 132

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 los establecidos en la presente Ley.

b) Construcción de la red viaria competente 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 10% 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 133

1. Las bases serán redactadas por la entidad que convoque el concurso y serán aprobadas por el Organismo de competencia 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 art. 23 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 134

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 la tramitación y a las determinaciones previstas en el art. 12 de esta Ley.

Artículo 135

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 productivas relevantes o de especial importancia y para la formación de polígonos industriales, y así lo acuerde el Consejo de Ministros mediante Decreto, a propuesta del Ministerio de la Vivienda y del competente por razón de la materia, previo informe de las Corporaciones Locales interesadas, y de la Comisión Central de Urbanismo y dictamen del Consejo de Estado. En el Decreto se determinarán las obligaciones que debe cumplir el adjudicatario en relación con lo que se establece en el apartado 3 del art. 132.

Artículo 135 BIS

De haberse formulado directamente Programas de Actuación Urbanística por las Entidades Locales y, en su caso, 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 136

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.

SECCIÓN SEGUNDA. Gestión privada

Se deroga este epígrafe.

Artículo 137

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 138

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.

Artículo 139

Se deroga.

Artículo 140

Se deroga.

Artículo 141

Se deroga.

Artículo 149

1. La enajenación de una finca incluida en el Registro, efectuada con arreglo a los arts. 146, 147 o 148, 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 arts. 142 y 143, 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 art. 43. En cualquier caso, el pago o depósito de la indemnización será previo al desalojo.

Artículo 151 BIS

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

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

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

Artículo 157

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 registrá por las disposiciones contenidas en esta sección, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado.

Artículo 158

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 arts. 153 y 155. 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 159

1. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto en el Plan o en el convenio, si fuera menor, o por el transcurso del plazo que se hubiera pactado al constituirlo, que no podrá exceder de 75 años en el concedido por el Estado y demás personas públicas, ni de 99 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 hubiere 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 cualquiera 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 160

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

Artículo 160 BIS

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 dichos terrenos en favor de Entidades o Instituciones públicas para destinatarios a fines que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos Municipios. También podrán efectuar tales cesiones en las condiciones y con las formalidades establecidas reglamentariamente para atender a especiales necesidades de viviendas de carácter social.

Artículo 161

Se deroga.

Artículo 165

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 señalaren 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 a lo prevenido en la legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de esta Ley, de los planes, proyectos, programas y, en su caso, de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento.

Artículo 167

1. Los actos relacionados en el art. 165 que se promuevan por órganos 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 órgano redactor del proyecto y al Ministro de la Vivienda, a los efectos prevenidos en el mismo.

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

Artículo 171

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el art. 165 se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en los mismos, 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 3 días si aquél no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

2. En el plazo de 2 meses, contados desde la notificación de la suspensión, en 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 171 BIS

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 plazo de 2 meses la oportuna licencia. El requerimiento se comunicará al Alcalde en el plazo de 3 días si aquella no hubiera sido formulada por el mismo.

2. Si en interesado no solicita la licencia en el plazo de 2 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 172

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 constituye 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 realicen 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 10 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 y 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 3 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 art. 118 de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 172 BIS

1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente algunas de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley, deberán ser revisadas dentro de los 4 años desde la fecha de su expedición por la Corporación Municipal que las otorgó a través de algunos de los procedimientos del art. 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 art. 5 de esta Ley.

Artículo 188 BIS

1. Para fomentar la edificación con arreglo al planeamiento, los Ayuntamientos podrán someter a gravamen: Los terrenos que están calificados como urbanos o urbanizables programados o vayan adquiriendo esta última condición, aun cuando estén edificados y siempre que no tengan la condición de solar.

2. También estará sujeto a gravamen por una sola vez el aumento de volumen edificable en suelo urbano que resulte de la modificación del planeamiento.

3. El sujeto pasivo del gravamen, los actos sujetos y exentos, bases impositivas, tipos de exacción, fecha de devengo y demás características se determinarán en las normas que regulen la fiscalidad de los entes locales. Se tendrán en cuenta a estos efectos el valor urbanístico de los terrenos y las demás condiciones que se fijen cuando aquéllos adquieran la condición de solar.

4. Las cantidades que se recauden por los conceptos regulados en este artículo se afectarán a la gestión urbanística municipal.

Artículo 188 TER

1. En los supuestos de expropiación previstos en esta Ley, en los que fuera de aplicación el valor urbanístico, la diferencia entre éste y el valor inicial atribuible a los terrenos o el que les correspondiera con anterioridad a los efectos del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos, se tendrá en cuenta en la aplicación de dicho arbitrio. Asimismo se tendrá en cuenta en dicho arbitrio, en su caso, la cesión obligatoria y gratuita del 10% del resto del aprovechamiento medio.

2. A efectos de lo dispuesto en el número anterior la Administración expropiante, cuando no fuera el Ayuntamiento, dará cuenta a éste del justiprecio asignado a los terrenos expropiados.

3. El producto obtenido en virtud de lo establecido en este artículo se afectará a la gestión urbanística correspondiente.

Artículo 189

La realización de nuevas urbanizaciones, sufragándolas íntegra y anticipadamente, en las que se cumplan los preceptos de esta Ley y en los supuestos en que el coste de las mismas resulte desproporcionado o cuando el urbanizador realice a su costa los servicios o dotaciones de interés general, originará el derecho de una reducción de hasta un 80% de las bases de la Contribución Territorial Urbana de las edificaciones realizadas en los terrenos de nueva urbanización.

Artículo 190

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

Artículo 191

El plazo de disfrute de los beneficios a que se refieren los arts. 189 y 190 será de 10 años, a partir de la fecha de terminación de las edificaciones correspondientes.

Artículo 192

El disfrute de los beneficios fiscales a que se refieren los 3 artículos precedentes es incompatible con cualesquiera otros beneficios fiscales concedidos con carácter general a las nuevas edificaciones y no serán, por consiguiente, susceptibles de disfrute simultáneo o sucesivo. En estos casos corresponde a los beneficiarios el derecho a optar por uno de los beneficios que resulten aplicables.

Artículo 193

Las reducciones a que se refieren los arts. 189 a 192 se aplicarán igualmente a toda clase de exacciones de las Corporaciones Locales que, gravando las nuevas edificaciones recaigan sobre las cuotas de la Contribución Territorial Urbana.

Artículo 198

1. La Comisión Central de Urbanismo, encuadrada en el Ministerio de la Vivienda, es el Órgano superior de carácter consultivo en materias 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, de aquellas Corporaciones públicas cuya actividad esté inmediatamente relacionada con el planteamiento y urbanismo, y hasta un máximo de 5 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 20.000 habitantes afectados.

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

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 199

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 50.000 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

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 art. 172, 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 art. 109 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

CAPÍTULO II. INFRACCIONES URBANÍSTICAS EDL 1956/47

Artículo 213

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 arts. 171 y 171 bis, 172 y 172 bis de la presente Ley y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Artículo 214

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 arts. 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 215

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 215 BIS

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 éste 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 art. 165, denegarán dicho visado a los que contuvieran alguna de las infracciones previstas en el art. 214.2.

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:

a) Los Alcaldes. En los municipios que no excedan de 10.000 habitantes, 100.000 pesetas; en los que no excedan de 50.000 habitantes, 500.000 pesetas; en los que no excedan de 100.000 habitantes, un 1.000.000 pesetas; en los que no excedan de 500.000 habitantes, 5 millones de pesetas, y en los de más de 500.000 habitantes, 10 millones de pesetas.

b) Los Gobernadores Civiles, previo informe de las Comisiones Provinciales de Urbanismo, hasta 25 millones de pesetas.

c) El Ministro de la Vivienda, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, hasta 50 millones de pesetas.

d) El Consejo de Ministros, a propuesta del de Vivienda, y previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, hasta 100 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 216

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 216 BIS

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 216 TER

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

CAPÍTULO III. RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Se deroga este epígrafe.

Artículo 217

Se deroga.

CAPÍTULO III. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN EDL 1956/47

Artículo 218

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.

Artículo 219

Se deroga.

CAPÍTULO IV. ACCIONES Y RECURSOS EDL 1956/47

Artículo 220

Se deroga.

Artículo 221

Los acuerdos de la Comisión Provincial de Urbanismo o su Presidente, así como aquellos a que se refiere el apartado b) del número 6 del art. 215 bis, serán susceptibles de recurso de alzada ante el Ministro de la Vivienda.

CAPÍTULO IV. ACCIONES Y RECURSOS JURISDICCIONALES

Se deroga este epígrafe.

Artículo 223

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, 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 225

1. Los actos de las entidades locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan 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 art. 29 de la Ley reguladora de dicha Jurisdicción.

Artículo 226

Se deroga.

Artículo 227

Se deroga.

Artículo 228

Se deroga.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Primera

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

Disposición Final Segunda

1. En el plazo de un año, a contar desde la publicación de esta Ley, el Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda, y previo dictamen del Consejo de Estado, aprobará por Decreto un texto refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. El texto refundido integrará en su cuerpo normativo los arts. 11 del Decreto-ley de 25 de febrero de 1957 sobre reorganización de la Administración Central del Estado; 13 b) del Decreto 2774/1967, de 27 de noviembre; tercero del Decreto 63/1968, de 18 de enero, y disposición final tercera del Decreto 1994/1972, de 13 de julio, y los preceptos de la Ley 158/1963, de 2 de diciembre, sobre «Modificación de Planes de Ordenación y proyectos de urbanización cuando afecten a zonas verdes y espacios libres previstos en los mismos» armonizando su contenido con lo dispuesto en la presente Ley. Deberá incluir la tabla de vigencias de disposiciones anteriores sobre la misma materia y consignará expresamente las anteriores que han de quedar total o parcialmente derogadas.

Disposición Final Tercera

Se autoriza al Gobierno para que en mismo plazo de un año, y a propuesta conjunta de los Ministros de Información y Turismo y de la Vivienda, y previo dictamen del Consejo de Estado, apruebe por Decreto un texto refundido de la Ley 197/1963, de 28 de diciembre, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, en el que, a salvo siempre las competencias que en están atribuidas a ambos Departamentos, se adapten a las normas de contenido urbanístico de dicha Ley, a lo dispuesto en la presente, continuando vigente en todos sus términos aquella, en tanto el indicado texto refundido era aprobado.

Disposición Final Cuarta

El Consejo de Ministros, en el plazo de 6 meses, a contar de la publicación del texto articulado de la Ley de Régimen Local, a propuesta de los Ministros de la Gobernación y de la Vivienda, y previo dictamen del Consejo de Estado, incorporará al texto refundido de la Ley del Suelo, en lo que fuere necesario, las competencias urbanísticas de las Entidades Locales, en la forma y ámbito que para cada una de ellas establezca la legislación de Régimen Local.

Disposición Final Quinta

Los arts. 162 a 164 y 183 a 188 inclusive de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, quedarán derogados a la entrada en vigor de la Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local EDL 1956/47 y se entenderán sustituidos por los preceptos de la misma a que se incorpore el contenido de aquéllos. Lo dispuesto en los arts. 188 bis y 188 ter entrará en vigor simultáneamente a la mencionada Ley de Bases del Estatuto de Régimen Local.

Disposición Final Sexta

1. Se autoriza al Gobierno para que, previo dictamen del Consejo de Estado, dicte las disposiciones precisas para acomodar el texto refundido de la Contribución Territorial Urbana, aprobado por el Decreto 1251/1966, de 12 de mayo, a los preceptos de esta Ley, teniendo especialmente en cuenta las repercusiones que se deriven de las variaciones de calificación de suelo que vengan determinadas por la aplicación de la presente Ley.

2. El Gobierno, previo dictamen del Consejo de Estado, dictará igualmente las disposiciones necesaria para el desarrollo de lo establecido en el art. 47 bis.

Disposición Final Séptima

1. El Gobierno, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrá elevar, por Decreto, previo informe del Consejo de Estado, las cuantías de las reservas y las previsiones a que se refieren los arts. 9 ter, 1, b), 10, 2, b), c), d) y e). Estas cuantías solamente podrán disminuirse cuando circunstancias excepcionales lo exijan., previo informe favorable del Consejo de Estado. Igualmente el Gobierno podrá establecer otras reservas y previsiones de naturaleza análoga a propuesta del Ministro de la Vivienda, y en su caso del titular de este Departamento y del Ministro competente por razón de la materia.

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 arts. 68, 3 y 69, 2, así como su cesión a precio de coste o inferior cuanto se promuevan las viviendas por Entidades Públicas o sin ánimo de lucro.

Disposición Final Octava

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.

Disposición Final Novena

Se autoriza al Gobierno para adoptar por Decreto, a propuesta del Ministro de la Vivienda, la cuantía de las multas, establecida en el art. 215 bis, 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.

Disposición Final Décima

El Gobierno en los 6 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.

Disposición Final Undécima

Esta Ley se aplicará en Álava en todo lo que no se oponga a las especialidades de carácter económico y administrativo que configuran su régimen propio. Se aplicará asimismo en Navarra, sin perjuicio de lo que establece la Ley de 16 de agosto de 1841, sobre régimen de su Diputación Foral y Provincial y de los Municipios navarros, así como de las demás disposiciones de su derecho peculiar, reconocidas por el Real Decreto-ley de 4 de noviembre de 1925.

Disposición Final Duodécima

Desde la entrada en vigor de la presente Ley quedará suprimido el recargo del 25% en el arbitrio sobre el incremento de valor de los terrenos comprendidos en el Registro de los que estén en venta forzosa.

Disposición Final Decimotercera

Se autoriza al Gobierno para que, a propuesta del Ministro de Justicia, y previo informe del Ministerio de la Vivienda, se dicten las disposiciones precisas para acomodar la legislación hipotecaria a lo dispuesto en esta Ley a fin de asegurar que las limitaciones y

deberes establecidos en las misma y en los planes, programas, proyectos, normas, ordenanzas y catálogos se reflejen con toda exactitud en el Registro de la Propiedad.

Disposición Final Decimocuarta

En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico los órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados y en particular los derechos de iniciativa e información por parte de las corporaciones, asociaciones y particulares.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria 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 órganos competentes para la aprobación de los Planes, dentro de los 4 años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

3. El Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda, podrá, en casos justificados, reducir o ampliar este plazo en 2 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 art. 32 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956.

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 en virtud de las variaciones de calificación de suelo en los planes vigentes que vengan determinados por la aplicación de la presente Ley.

Disposición Transitoria 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 presente Ley 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 esta Ley. A los efectos prevenidos en el art. 68 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 presente Ley se ajustarán a lo dispuesto en el art. 10 y desarrollarán las determinaciones que para los distintas calificaciones de suelos establezcan los respectivos Planes Generales de Ordenación.

Disposición Transitoria Tercera

Los Planes Parciales que estuvieran en curso de ejecución a la entrada en vigor de esta Ley, 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 art. 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 art. 121, 4, de la citada Ley de 12 de mayo de 1956, o, en su caso, se hubiese producido dicha delimitación del polígono expropiado 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 Organismo 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 art. 130, 2, de la expresada Ley de 12 de mayo de 1956.

Disposición Transitoria Cuarta

Los preceptos de la Ley 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los Planes Generales 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 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 art. 135, a las arcas o zonas que se determinen en el propio Decreto, cualquiera que sea la clasificación o uso urbanístico de los terrenos que comprendan.

Disposición Transitoria Quinta

1. El Gobierno, en el plazo de un año, elaborará y remitirá a las Cortes un proyecto de bases de Plan Nacional de Ordenación con arreglo a lo dispuesto en el art. 7 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 establecidos en los arts. 8 y 8 bis 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 art. 66.2.

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.