

Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

RDL 1/1992, de 26 de junio
BOE del 30 de junio de 1992

Artículo 1.- Objeto de la Ley.

La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y regular la actividad administrativa en materia de urbanismo con el carácter pleno, básico o supletorio que, para cada artículo, se determina expresamente.

Artículo 2.- Aspectos de la actividad urbanística.

La actividad urbanística se referirá a los siguientes aspectos:

- a) Planeamiento urbanístico.
- b) Ejecución del planeamiento.
- c) Intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.
- d) Intervención en la regulación del mercado del suelo.

Artículo 3.- Finalidades y atribuciones de la acción urbanística.

1. La acción urbanística sobre el régimen del suelo atenderá, entre otras, a las siguientes finalidades:

- a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.
- b) Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.
- c) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

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

- a) Formular los Planes e instrumentos de ordenación territorial y urbanística previstos en la legislación.
- b) Emplazar los centros de producción y residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población.
- c) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, urbanizable, o en su caso apto para urbanizar, y no urbanizable, o clases equivalentes establecidas por la legislación autonómica.
- d) Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.
- e) Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación.
- f) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- g) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social, centros docentes, aeropuertos y lugares análogos.
- h) Calificar terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- i) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.

- j) Limitar el uso del suelo y subsuelo y de las edificaciones.
 - k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.
3. La competencia urbanística en lo que atañe a la ejecución del planeamiento confiere las siguientes facultades:
- a) Encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.
 - b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada.
4. La competencia urbanística en orden a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, relativas al uso del suelo y edificación, comprenderá las siguientes facultades:
- a) Intervenir la parcelación.
 - b) Intervenir la construcción y uso de las fincas.
 - c) Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística.
 - d) Facilitar a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por esta Ley.
5. La competencia urbanística en lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo confiere las siguientes facultades:
- a) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento.
 - b) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.
 - c) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo.
 - d) Ejercitar los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en la legislación aplicable.
6. Las mencionadas facultades tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia urbanística comprenderá cuantas otras fueren congruentes con la misma, para ser ejercidas con arreglo a la presente Ley y las demás que resulten aplicables.

Artículo 4.- Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada.

- 1. La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, a la Administración urbanística competente.
- 2. Dicha gestión podrá ser asumida directamente por ésta, o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.
- 3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación, o en su caso, mediante concesión.
- 4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, las Administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

Artículo 5.- Función social de la propiedad.

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

Artículo 6.- No indemnizabilidad por la ordenación.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define.

Artículo 7.- Participación en las plusvalías y reparto equitativo.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, se producirán en los términos fijados por las Leyes.

Artículo 8.- Utilización del suelo conforme a la ordenación territorial y urbanística.

La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Artículo 9.- Clasificación del suelo.

1. El planeamiento clasificará el territorio en todas o algunas de las siguientes clases. Suelo urbano, urbanizable, o en su caso apto para urbanizar y no urbanizable, o clases equivalentes a los efectos de la Ley, reguladas por la legislación autonómica.
2. Los terrenos destinados a sistemas generales podrán no ser objeto de clasificación específica de suelo, sin perjuicio de que los de nueva creación previstos en el planeamiento se adscriban a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

Artículo 10.- Suelo urbano en municipios con planeamientos.

En municipios con planeamientos constituirán el suelo urbano:

- a) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.
- b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 11.- Suelo urbanizable.

1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan General Municipal declare adecuados, 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 cuyo planeamiento parcial deba ser aprobado en el plazo previsto en el programa del propio plan.
 - b) Suelo no programado, integrado por el que sólo pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de programas de actuación urbanística.
3. El suelo clasificado como apto para urbanizar por normas subsidiarias de planeamiento se equipara al suelo urbanizable programado excepto a los efectos de la necesidad de programación y del régimen de utilización del suelo.

4. En todo caso, a efectos de la valoración del suelo, supuestos expropiatorios y obtención de terrenos dotacionales, el suelo apto para urbanizar se equipara al suelo urbanizable programado.

Artículo 12.- Suelo no urbanizable.

Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que el planeamiento general no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores y, en particular, los espacios que dicho planeamiento determine para otorgarles una especial protección, 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 13.- Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento.

En los municipios que carecieren de planeamiento general 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 la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes, se incluyan en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

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

Artículo 14.- Solar.

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:

1. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y si este no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con los servicios señalados en los artículos 10 y 13.2 la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera dicho planeamiento.

Artículo 15.- Destino.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, o denominación equivalente atribuida por la legislación autonómica, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 16.- Prohibiciones y autorizaciones.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de la que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o

núcleos rurales en esta clase de suelo.

3. Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas:

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

2. Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente 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, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.

b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al órgano autonómico competente.

c) Información pública durante quince días, al menos.

d) Resolución definitiva del órgano autonómico.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

4. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 37.2.

Artículo 17.- Areas de especial protección.

El planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

Artículo 18.- Suelo urbanizable no programado.

1. En tanto no se aprueben programas de actuación urbanística, o el instrumento equivalente determinado por la legislación aplicable, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable. Además, deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.

2. Aprobado un programa de actuación urbanística se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él, en su acuerdo aprobatorio, y en las bases del correspondiente concurso para su ejecución, que no podrán ser inferiores a las fijadas para el suelo urbanizable programado.

Artículo 19.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en esta Ley.

Artículo 20.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
 - b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
 - c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
 - d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
 - e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la Sección siguiente.

Artículo 21.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Artículo 22.- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Administración urbanística competente.

Artículo 23.- Facultades urbanísticas de la propiedad.

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por esta Ley.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta Ley o en la legislación o planeamiento urbanísticos aplicables.

Artículo 24.- Adquisición del derecho a urbanizar.

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

2. El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:

a) En suelo urbano: Plan General o normas subsidiarias y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

b) En suelo urbanizable programado: Plan General y Plan Parcial.

c) En suelo urbanizable no programado: Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.

d) En suelo apto para urbanizar: Normas subsidiarias y Plan Parcial.

3. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca la legislación o el planeamiento urbanísticos, de estudio de detalle, proyecto de urbanización u otro instrumento previsto y regulado en aquélla.

Artículo 25.- Extinción del derecho a urbanizar.

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los debates de cesión y equidistribución no se realizare en los plazos establecidos al efecto, sin perjuicio de lo que, en defecto de legislación urbanística aplicable, prevé el artículo 149.4.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

Artículo 26.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

Artículo 27.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será, el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada por los artículos 96 y 97.

2. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento se

resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 152 de esta ley.

4. En el suelo urbano donde no se apliquen las disposiciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento tipo el aprovechamiento susceptible de apropiación será como mínimo el 85 por 100 del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de es las unidades, del permitido por el planeamiento.

Artículo 28.- Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en lo forma señalada en el artículo 26.

2. En defecto de previsión de plazos por el planeamiento urbanístico aplicable el plazo será de cuatro años a contar desde la aprobación de dicho planeamiento, en suelo urbano, y desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución en suelo urbanizable.

3. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo 26 la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

4. A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviere sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal, o, en su defecto, en el de tres meses bastará el ofrecimiento forma de sesión de las mismas.

5. Cuando la ejecución de la unidad deba Producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo 29.- Concreción del aprovechamiento urbanístico.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas.

1. Adjudicación de parcelas aptas para edificación con las compensaciones económicas que por diferencia de adjudicación procedan.

2. Compensación económica sustitutiva.

b) En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución:

1. Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los susceptibles de adquisición por su titular en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

2. Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento, en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

2. En los supuestos contemplados en el apartado b) del número anterior, en defecto de dicha legislación, los desajustes se resolverán en la forma prevista en los artículos 151.2, 187 a 191 y 194 a 196.

Artículo 30.- Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento o legislación

urbanística aplicable. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el programa se formulase como consecuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.

2. En defecto de previsión expresa en el planeamiento urbanístico el plazo será de un año desde su adquisición.
3. La resolución administrativa municipal o autonómica declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1 deberá dictarse previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.
4. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislación urbanística, aplicable o, en su defecto, a través del Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, conforme a lo previsto en los artículos 227 y siguientes.
5. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación y el planeamiento urbanístico.

Artículo 31.- Reducción del aprovechamiento urbanístico en actuaciones asistemáticas.

1. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.
2. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable, previa conversión de la parcela en solar o garantizándose la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el número 3 del artículo anterior.
3. En defecto de previsión expresa conforme a lo establecido en el número anterior, el plazo será de dos años computados desde la fecha de aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada caso.

Artículo 32.- Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos.

1. No obstante lo dispuesto en el artículo 27, el aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o en el suelo urbano no incluidos en áreas de reparto que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo, calculado en la forma regulada por el artículo 59.
2. El aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación o afecto a dotación pública de carácter local, no incluido en ninguna de ellas, que se obtenga igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.
3. El aprovechamiento atribuible al suelo urbanizable programado destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación y al incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

Artículo 33.- Adquisición del derecho a edificar.

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 34.- No adquisición del derecho a edificar.

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en los artículos 30.1 y 31.1 respectivamente.

Artículo 35.- Plazos para la edificación.

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.
2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Artículo 36.- Efectos de la extinción del derecho a edificar.

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.
2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquéllos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución.

Artículo 37.- Adquisición del derecho a la edificación.

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.
2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acto notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

Artículo 38.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanístico aplicable.
2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes de los artículos 30 y 31 el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedido.
3. Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquel momento, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

Artículo 39.- Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero, compatible con el planteamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo que establezca la legislación urbanística aplicable o, en su defecto, en el de dos meses o contar desde el oportuno requerimiento si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

Artículo 40.- Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa.

1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarado legal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.
La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.
2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó licencia.
3. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.
4. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

Artículo 41.- Edificación con exceso de aprovechamiento.

1. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.
2. Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de

la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

Artículo 42.- Consecuencias de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento.

1. En los casos de incumplimiento de deberes urbanísticos, si los Ayuntamientos respectivos no ejercitarán las potestades de expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos en el plazo de un año desde que se produjo dicho incumplimiento, las Comunidades Autónomas, previa comunicación al Ayuntamiento respectivo, podrán subrogarse en el ejercicio de la potestad expropiatoria, debiendo destinar los terrenos expropiados a los fines previstos en el artículo 280.1.
2. El plazo para adoptar las medidas previstas en el número anterior será de cuatro años, a contar desde la fecha en que se produjo el incumplimiento de los deberes urbanísticos.
3. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquellos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50 por 100 cuando no se hubiera adquirido ese derecho en el momento de la notificación del incumplimiento.
4. Dicha reducción podrá hacerse efectivo exigiendo el abono del valor del aprovechamiento correspondiente en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, o en la forma y en el plazo establecido en el artículo anterior.
Transcurridos cuatro meses desde la notificación de la incoación del expediente declarativo del incumplimiento sin que hubiere recaído resolución expresa quedará sin efecto dicha notificación.

Artículo 43.- Consulta urbanística.

1. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable o una finca, unidad de ejecución o sector.
2. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre, y el grado, de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.
3. Los Ayuntamientos remitirán al Registro de la Propiedad que corresponda copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos a que se refiere el artículo 28, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

Artículo 44.

- Cédula urbanística.1. Los Ayuntamientos podrán crear en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de los extremos señalados en el artículo anterior y demás circunstancias urbanísticos que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.
2. Este documento se denominará Cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca o que se refiera, y los Ayuntamientos podrán exigirlo para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

Artículo 45.- Información urbanística y enajenación de terrenos.

1. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de enajenación.
2. En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.
3. En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma y cuyo cumplimiento esté pendiente.
4. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.
5. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

Artículo 46.- Aplicación general de las reglas de valoración.

1. Las valoraciones del suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley.
2. Estos criterios regirán cualquiera que sea la finalidad que motive la expropiación y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

Artículo 47.- Momento al que han de referirse las valoraciones.

Las valoraciones se entenderán referidas:

- a) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.
- b) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por cambio de planeamiento en los supuestos previstos en el título sexto de esta Ley, al momento de la publicación de la aprobación definitiva del nuevo planeamiento.

Artículo 48.- Criterios de valoración de los terrenos según la clase de suelo.

1. El suelo no urbanizable y el urbanizable no programado que no cuente con Programa de Actuación Urbanística se tasarán con arreglo al valor inicial.
2. El suelo urbanizable programado que no cuente con el planeamiento de desarrollo preciso, según la legislación urbanística aplicable, se tasará agregando al valor inicial del terreno el 25 por 100 del coste estimado de su futura urbanización con arreglo a las normas del plan correspondiente o, en su defecto, del coste de la conversión del terreno en solar.
3. El suelo urbano cuya ordenación detallada no se contuviera en el planeamiento general vigente al tiempo de practicarse la valoración, se tasará con arreglo al planeamiento anterior, salvo que el valor así obtenido exceda del correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su titular conforme al nuevo planeamiento, en cuyo supuesto se aplicará el valor del citado

porcentaje.

4. La valoración de los terrenos urbanos y urbanizables respecto de los que se hubiera completado su ordenación urbanística se hará de conformidad con su valor urbanístico.

Artículo 49.- Valor inicial.

El valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones que regulan las valoraciones catastrales del suelo de naturaleza rústica, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística, salvo lo establecido en el número 2 del artículo anterior.

Artículo 50.- Valor urbanístico.

1. El valor urbanístico se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de este carácter que, en el momento de practicarse la valoración, se hubieran adquirido.

2. En todo caso prevalecerá sobre el valor urbanístico el inicial, calculando según lo establecido en el artículo anterior, si éste fuera superior.

Artículo 51.- Derecho a urbanizar.

1. En suelo urbanizable programado, el derecho a urbanizar agrega al valor inicial del terreno el 50 por 100 del coste estimado de su urbanización.

2. El valor del suelo urbano una vez adquirido el derecho a urbanizar, será el correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

3. Los terrenos cuyo propietario tenga adquirido el derecho a urbanizar se tasarán añadiendo al valor urbanístico correspondiente a esta fase el importe de los gastos ya efectuados tendentes a la ejecución del planeamiento, siempre que queden debidamente justificados.

Artículo 52.- Derecho a urbanizar extinguido.

Extinguido el derecho a urbanizar por incumplimiento de deberes urbanísticos, la valoración de los terrenos afectados será la siguiente:

a) Suelo urbanizable programado: valor inicial.

b) Suelo urbano: el 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o el resultante del planeamiento anterior, si éste fuera inferior a aquél.

Artículo 53.- Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el valor urbanístico de un terreno se determinará por aplicación a dicho aprovechamiento del valor básico de repercusión en el polígono, corregido en función de su situación concreta dentro del mismo.

2. A tal efecto, la Administración tributaria fijará para cada polígono fiscal el expresado valor básico correspondiente al uso y tipología edificatoria característicos, resultantes de la ordenación urbanística, cualquiera que sea la intensidad de dicho uso. Dicho valor básico de repercusión será el recogido en las ponencias de valores catastrales.

3. La ponderación de la situación y características de cada parcela dentro del respectivo polígono se determinará en la forma que defina la normativa sobre fijación

de valores catastrales.

4. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores señalados en los números anteriores o de inaplicabilidad de los mismos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión del suelo obtenidos por el método residual, conforme a lo dispuesto en la normativa técnica de valoración catastral.

Artículo 54.- Deducción de gastos de urbanización pendiente.

En el supuesto regulado en el artículo 26.2 y, en general, en la valoración de aprovechamientos urbanísticos se deducirá el coste de la urbanización precisa y no ejecutada, según las normas de este carácter contenidas en el planeamiento o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar.

Artículo 55.- Derecho a edificar.

Los terrenos cuyo propietario tenga adquirido el derecho a edificar se tasarán añadiendo al valor urbanístico del aprovechamiento autorizado por la licencia, el 25 por 100 del coste de ejecución del proyecto para el que se obtuvo la misma y la totalidad de los gastos que, justificadamente, estén motivados por la edificación proyectada o iniciada.

Artículo 56.- Derecho a la edificación.

1. La valoración de los terrenos, cuyo titular haya adquirido el derecho a la edificación, diferenciará el valor del suelo y el de la edificación.
2. El valor del suelo en el momento de concluirse la edificación será el correspondiente al aprovechamiento urbanístico que efectivamente se hubiera materializado sobre el mismo, sin adición o deducción alguna.
3. El valor de la edificación, se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor.

Artículo 57.- Reglas específicas de valoración.

Las reglas de valoración contenidas en este capítulo, se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las específicas contenidas en los artículos 30.1 y 3; 31.1, 34, 36.2, 38.3 y 40.2 de esta Ley.

Artículo 58.- Regla General.

La valoración de los terrenos destinados a sistemas generales, o a dotaciones locales en suelo urbano, que se obtengan por expropiación y de los terrenos incluidos en unidades de ejecución respecto de las que se hubiere fijado el sistema de expropiación, se determinará de conformidad con las reglas establecidas en este capítulo.

Artículo 59.- Suelo urbano.

1. La valoración de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbano, o de los terrenos clasificados como suelo urbano en el resto de los supuestos

previstos en el artículo anterior, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto donde estén adscritos, o situados, respectivamente.

2. En el supuesto de terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento atribuible será el resultado de referir a la superficie de aquéllos el 75 por 100 del aprovechamiento tipo definido por el Plan General, en la forma que determine la legislación urbanística aplicable, con base en las determinaciones reales del propio Plan.

3. En defecto de dicha legislación se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si sólo se hubiera delimitado un área de reparto, el mencionado porcentaje se aplicará sobre el aprovechamiento tipo de dicha área.

b) Si se hubieran delimitado varias áreas, el expresado porcentaje se aplicará sobre el promedio de los aprovechamientos tipo de las áreas con el uso y tipología residencial predominante en todo el suelo urbano, debidamente ponderados en función de su superficie respectiva, referido siempre a dicho uso residencial.

Artículo 60.- Suelo urbanizable programado.

La valoración, a efectos expropiatorios, de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable programado y de los incluidos en unidades de ejecución que hubieran de desarrollarse por el sistema de expropiación, en dicha clase de suelo, será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área respectiva.

Artículo 61.- Terrenos destinados al Patrimonio municipal del suelo y otros fines de interés social.

Los terrenos que sean objeto de expropiación para la constitución y ampliación del Patrimonio Municipal del suelo y otros patrimonios públicos de suelo, o para la construcción de viviendas de protección pública u otros usos de interés social, se valorarán por aplicación del 75 o del 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, según se trate de suelo urbano o urbanizable programado, respectivamente.

Artículo 62.- Suelo urbano sin aprovechamiento tipo.

1. En los municipios donde no hayan de regir las disposiciones de esta Ley sobre delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo para suelo urbano, el aprovechamiento urbanístico que servirá de base para su valoración se determinará conforme a lo dispuesto en el artículo 27.4.

En defecto del planteamiento o cuando éste no atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento a tener en cuenta, a los solos efectos de su valoración, será de un metro cuadrado construible por cada metro de suelo, referido al uso predominante en el polígono fiscal en el que resulte incluido.

2. A los referidos aprovechamientos se aplicarán los porcentajes previstos en los artículos 30, 31, 32, 36, 38, 59.1 y 61 de esta Ley, según los distintos supuestos.

Artículo 63.- Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos.

1. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se

valorarán con independencia del mismo con arreglo a los criterios de la ley de Expropiación Forzosa y lo establecido en el artículo 56.3 de esta Ley, 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 del terreno.

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 64.- Valoración de los derechos reales sobre inmuebles.

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

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

Artículo 65.- Instrumentos de ordenación.

1. El territorio nacional podrá ordenarse para el ejercicio de competencias estatales en los términos del artículo 66.

2. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación o instrumentos de ordenación del territorio establecidos por la legislación autonómica que afecten a la totalidad o parte del territorio de una Comunidad Autónoma tendrán por objeto la ordenación del territorio respectivo.

3. La ordenación urbanística de los municipios se realizará a través de Planes Generales Municipales y normas complementarias y subsidiarias de planeamiento.

4. Los Planes Generales Municipales se desarrollarán, según los casos, en Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación urbanística y estudios de detalle.

5. Para el desarrollo de las normas subsidiarias de planeamiento municipal se utilizarán los instrumentos de planeamiento derivado que sean procedentes, de acuerdo con las clases de suelo que aquéllas incorporen.

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.3, podrán formularse directamente planes especiales.

Artículo 66.- Objeto del Plan Nacional.

El Plan Nacional de Ordenación establecerá las grandes directrices territoriales, fijará los fines y objetivos y determinará las prioridades de la acción pública a escala del territorio nacional, de forma que permita la adopción coordinada de las decisiones estratégicas referentes a la compatibilidad del espacio económico con la calidad de vida y el bienestar social, así como la integración del espacio nacional en el europeo en el marco de las competencias que constitucionalmente corresponden al Estado.

Artículo 67.- Vinculación.

Las Administraciones Públicas desarrollarán sus actividades con incidencia territorial de

forma coordinada en el marco de las directrices del Plan Nacional de Ordenación.

Artículo 68.- Objeto y contenido.

1. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación establecerán las exigencias del desarrollo regional, las directrices para la ordenación del territorio el marco físico dentro del que han de desarrollarse las previsiones del propio Plan y el modelo territorial en que ha de integrarse el planeamiento a que afecte.
2. Estos 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.
 - 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 planes, normas y programas que requiera su realización y las bases técnicas y económicas para el desarrollo y ejecución del propio Plan.

Artículo 69.- Vinculación.

1. Las Administraciones Públicas desarrollarán sus actividades con incidencia territorial de forma coordinada, en el marco de las determinaciones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación. Las determinaciones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación vincularán a los particulares.
2. Las Entidades 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, deberá adaptar a sus determinaciones, el planeamiento general, en el plazo de un año.

Artículo 70.- Plan General de Ordenación Urbana.

1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación, como instrumento de ordenación integral, abarcarán uno o varios términos municipales completos y clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente; definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecerán el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia.
2. Cuando existan Planes Territoriales, los Planes Generales Municipales deberán redactarse teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en aquéllos.

Artículo 71.- Objeto del Plan General.

1. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico, en el suelo urbano, completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de

la edificación; señalar la renovación o reforma interior que resultare procedente; definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

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

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

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

Artículo 72.- Determinaciones del Plan General.

1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación o instrumentos de planeamiento análogos que puedan prever las Comunidades Autónomas contendrán las determinaciones pertinentes para asegurar la aplicación de las normas contenidas en esta Ley en lo que se refiere a valoraciones y al régimen urbanístico de la Propiedad del suelo.

2. Con base en este objetivo, contendrán las siguientes determinaciones:

a) Clasificación y calificación urbanística del suelo.

b) Delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y fijación de los aprovechamientos tipo en suelo urbanizable programado y, en su caso en suelo urbano, de conformidad con lo establecido en el capítulo siguiente y en la disposición adicional primera.

c) Usos, intensidades y tipologías edificatorias resultantes de las operaciones de reforma interior a desarrollar mediante planeamiento especial, salvo que el ámbito de este planeamiento constituya un área de reparto independiente.

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

e) Carácter público o privado de las dotaciones.

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

g) 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.

h) Plazos para la aprobación del planeamiento parcial.

A Además de las anteriores, los Planes Generales deberán contener las siguientes determinaciones:

A. En suelo urbano:

a) Delimitación de su perímetro.

- b) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas. Para las áreas remitidas a planeamiento especial, en los supuestos de inaplicación del aprovechamiento tipo, bastará con el señalamiento de los usos y niveles de intensidad.
- c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y de expansión, públicas y privadas.
- d) Emplazamientos reservados para templos, centros docentes, asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.
- e) Trazado y características de la red varía pública y previsión de aparcamientos públicos y privados, con señalamiento de alineaciones y rasantes para el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.
- f) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- g) Características y trazado de las tuberías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Las dotaciones de los apartados c) y d) se establecerán en función de las características socioeconómicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.

B. 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) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establezcan.
- 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.

C. 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 se correspondan.

D 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 los 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.

4. 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.
- c) Planos de ordenación urbanística del territorio.
- d) Normas urbanísticas:
- e) Programa de actuación.
- f) Estudio económico y financiero.

5. Los Planes Generales deberán incluir un Programa de Actuación que establecerá:

- a) Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.

- b) Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
- c) Las etapas cuatrienales en que han de aprobarse los Planes Parciales en el suelo urbanizable programado.
- d) En suelo urbano que no deba ser objeto de desarrollo de planeamiento de reforma interior, los plazos en que ha de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y de solicitar licencia cuando se actúe sistemáticamente, así como los plazos para convertir la parcela en solar y solicitar licencia de edificación cuando se actúe asistemáticamente.
- e) Para las áreas del suelo urbano remitidas a planeamiento de reforma interior, el plazo para su aprobación.

Artículo 73.- Normas Complementarias y Subsidiarias.

Se podrán redactar Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, que tendrán el rango jerárquico del Plan que complementen o sustituyan.

Artículo 74.- Determinaciones de las Normas Complementarias.

1. Las Normas Complementarias de los Planes Generales tendrán por objeto regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por aquéllos.
2. Estas normas contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) Fines y objetivos de su promulgación, expresando su carácter complementario de los Planes Generales, así como su conveniencia y oportunidad.
 - b) Determinación del ámbito en que sean de aplicación estas normas.
 - c) Relaciones e incidencias con el Plan General.
 - d) Disposiciones que complementen las determinaciones referentes a la edificación y a las obras de urbanización, o que suplan eventuales deficiencias de la ordenación.
 - e) Previsiones para edificios o servicios públicos y otros fines de interés general o comunitario en suelo insuficientemente dotado.
3. Las Normas Complementarias no podrán en ningún caso modificar la calificación del suelo ni alterar las determinaciones del Plan General que complementen.

Artículo 75.- Clases de Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento se redactarán con alguna de las finalidades siguientes:

- a) Establecer para la totalidad de una provincia o parte de ella la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicables a los municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias de carácter municipal.
- b) Definir para los municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio.

Artículo 76.- Normas Subsidiarias con ámbito provincial.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación.
- b) Indicación de los términos municipales que constituyan su ámbito de aplicación.
- c) Definición a efectos de lo dispuesto en los artículos 13 y 16 del concepto de núcleo de población.
- d) Señalamiento de las zonas en que puedan urbanizarse con arreglo a las

prescripciones contenidas en las propias normas.
e) Normas urbanísticas de carácter general.

Artículo 77.- Normas Subsidiarias de ámbito municipal.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal clasificarán el suelo en todas o algunas de las siguientes clases:

- a) Suelo urbano, delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada o remitiendo esta a un Plan Especial de Reforma Interior.
- b) Suelo apto para urbanizar, delimitando su ámbito territorial y fijando sus usos globales y nivel es de intensidad.
- c) Suelo no urbanizable, fijando, en su caso, normas de protección.

Artículo 78.- Normas Subsidiarias municipales. Determinaciones.

1. Las Normas subsidiarias de ámbito municipal contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación.
- b) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.
- c) Delimitación, en su caso, de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.
- d) Definición del concepto de núcleo de población.
- e) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.
- f) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto para urbanizar, delimitando los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.
- g) Normas urbanísticas.
- h) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alienaciones y rasantes en el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.
- i) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.
- j) Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.

2. En el suelo apto para urbanizar deberán delimitarse una o varias áreas de reparto con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo.

3. Para la delimitación de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

Artículo 79.- Documentos de las Normas Complementarias.

Las Normas Complementarias se expresarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos.
- b) Planos de información y de ordenación, si fueren requeridos por el contenido de las normas, con el grado de precisión y escala adecuados el Plan General que complementen.
- c) Reglamentación o definición, según los casos, de los extremos que constituyan el objeto de las normas.
- d) Los demás documentos que requieran sus específicos objetivos.

Artículo 80.- Documentos de las Normas Subsidiarias.

1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial podrán contener los siguientes documentos, según los casos:
 - a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, expresiva del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las normas.
 - b) Planos de información que expresen los territorios y núcleos urbanos que constituyen su ámbito de aplicación a escala adecuada.
 - c) Normas de edificación para el suelo urbano.
 - d) Normas de protección para el suelo no urbanizable.
 - e) Cualquier otro documento que se estime procedente para el cumplimiento de las determinaciones de las propias normas.
2. Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contendrán los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las normas.
 - b) Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.
 - c) Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refiere el artículo 78.
 - d) Normas urbanísticas de la ordenación que establezcan y, en su caso, regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación en suelo urbano.

Artículo 81.- Proyecto de delimitación de suelo urbano.

1. Los municipios que carezcan de instrumento de planeamiento general formularán un Proyecto de Delimitación del suelo urbano, que deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, conforme a lo dispuesto por el artículo 13.2, quedando clasificado el resto como suelo no urbanizable.
2. El proyecto de delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:
 - a) Alineaciones del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema.
 - b) Reglamentación de las condiciones de la edificación, mediante las ordenanzas correspondientes, con sujeción a lo dispuesto por el artículo 139.

Artículo 82.- Programas de actuación urbanística.

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 tipo en todo su ámbito, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo siguiente.
 - c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.
 - d) División del territorio para el desarrollo en etapas.Estas determinaciones se complementarán 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 constarán de los siguientes documentos:

- a) Memoria que refleja la información urbanística utilizada.
- b) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto de actuación.
- c) Planos de ordenación.
- d) Normas urbanísticas para el desarrollo en Planes parciales.
- e) Plan de Etapas.
- f) Estudio económico-financiero.

Artículo 83.- Planes Parciales: Objeto y determinaciones.

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

No podrán redactarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente, el Plan General o Normas Subsidiarias del Planeamiento; y, en ningún caso, podrán modificar las determinaciones de uno y de otras.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de acuerdo con el capítulo II de este título.
- b) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos, y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- c) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas 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 por 100 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. Las superficies mínimas señaladas en este apartado deberán ser de dominio y uso público.
- d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes en la proporción mínima de lo metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
- e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- f) 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.
- g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se

incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución, que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

3. Respecto de las dotaciones señaladas en las letras c), d) y e) del número anterior, el Plan Parcial expresará su carácter público o privado con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

4. Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas en la letra e) del número segundo de este Artículo, las relaciones entre estas y las correspondientes a las letras e) y d) del mismo número y la graduación de ambas, en las distintas unidades de población, podrán fijarse reglamentariamente.

La densidad resultante en el sector 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 órgano competente de la respectiva Comunidad Autónoma podrá autorizar densidades de hasta 100 viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo aconsejen.

5. 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.

Artículo 84.- Planes Especiales. Clases.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Territoriales y sin necesidad de previa aprobación de Plan General de Ordenación, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

b) Ordenación de recintos y conjuntos histórico-artísticos, y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.

c) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de Ordenación y en las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento, podrán asimismo formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.

b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

c) Reforma interior en suelo urbano.

d) Protección de los elementos a que se, alude en el párrafo b) del apartado anterior.

e) Saneamiento de las poblaciones.

f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.

g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. En ausencia del Plan Territorial, de Plan General, o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de

comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y a redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial:

b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Territorial 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.

5. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los Planes Territoriales a los Planes Generales Municipales ni a las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento, en su función de instrumentos de ordenación, integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

Artículo 85.- Planes Especiales de reforma interior.

1. Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades.

a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

b) Con los fines señalados en el párrafo anterior, realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

2. Los Planes Especiales de reforma interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los previsto para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. En todo caso, los Planes Especiales de reforma interior a que se refiere la letra b) del número, 1 de este artículo contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Artículo 86.- Planes Especiales de protección del paisaje.

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

a) Áreas naturales de interés paisajístico.

b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.

c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parque y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existen.

d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

Artículo 87.- Protección de vías de comunicación.

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

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

Artículo 88.- Protección de otros espacios.

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

Artículo 89.- Mejora del medio urbano o rural.

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

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

Artículo 90.- Planes de Saneamiento.

Se conceptuarán como Planes y proyectos de saneamiento los que se refieren a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad. Estos Planes y proyectos comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos, recogida y tratamiento de basuras.

Artículo 91.- Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.
2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones de planeamiento, 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. Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

Artículo 92.- Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano y los Planes Parciales. No pondrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigida 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 93.- Catálogos.

La protección a que el planeamiento se refiere cuando se trate de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en catálogos, cuya aprobación se efectuará simultáneamente con la de aquél. No obstante, los bienes inmuebles declarados de interés cultural, se regirán por su legislación específica.

Artículo 94.- Delimitación de áreas de reparto.

1. Los instrumentos de planeamiento general delimitarán para la totalidad del suelo urbano una o varias áreas de reparto de cargas y beneficios, con inclusión o no de los sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo, según disponga la legislación urbanística aplicable.
2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable y los afectos o sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo para su obtención deberán quedar incluidos en áreas de reparto, cuya delimitación se hará conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.
3. Para delimitar las áreas de reparto se aplicarán las siguientes reglas:
 - a) En suelo urbano quedarán excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en él. Cuando las circunstancias lo aconsejen podrá considerarse la totalidad de este suelo como una sola área de reparto.
 - b) En suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión, integrarán una sola área de reparto.
 - c) En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.
 - d) En suelo apto para urbanizar, en la forma que establezcan las normas subsidiarias de planeamiento.

Artículo 95.- Aprovechamiento tipo.

Para cada área de reparto el Plan General o Programa de Actuación urbanística o instrumentos equivalentes, según los casos, definirán el aprovechamiento tipo respectivo, cuyo cálculo se realizará en la forma que se señala en los Artículos siguientes.

Artículo 96.- Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano.

1. En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes. El resultado reflejará siempre unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.
2. La legislación urbanística podrá establecer un sistema de cálculo del aprovechamiento lucrativo total por referencia a índice de edificabilidad, aplicación de condiciones edificatorias zonales o cualquier otro procedimiento, debiendo siempre basarse en las determinaciones reales del planeamiento e incluir el aprovechamiento correspondiente al uso dotacional privado.
3. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijara justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

Artículo 97.- Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

1. El Plan General en el suelo urbanizable programado o el Programa de Actuación urbanística en el no programado fijarán el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.
2. La ponderación relativa de los usos de las diferentes Zonas, en relación siempre con el característico, se producirá en la forma señalada en el número 3 del Artículo anterior.
3. Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.
4. Si la legislación de las Comunidades Autónomas estableciera instrumentos de planeamiento que sustituyan en su territorio a los Planes Generales, normas subsidiarias o a los Programas de Actuación urbanística, a ellos corresponderá la fijación del aprovechamiento tipo para cada área de reparto y las ponderaciones relativas de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, de acuerdo con las reglas anteriores.

Artículo 98.- Otras determinaciones.

1. Se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.
2. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional, por lo que no serán, tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.
3. Si el planeamiento general calificara terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, considerará esta calificación como un uso específico, asignándosele el coeficiente de ponderación que,

justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral, exprese su valor en relación con el característico del área en que quede incluido.

Artículo 99.- Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias, de aprovechamiento.

1. La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación, según esta Ley, y de las transferencias de aprovechamientos vinculadas a éste, tendrá, lugar en los terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente.
2. Los supuestos de rehabilitación no exigida por el planeamiento urbanístico o disposiciones especiales, que puedan considerarse, en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación, se sujetarán al régimen de esta. En todo caso, se considerará sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.
3. En los supuestos de rehabilitación forzosa y respecto de edificaciones que tengan un aprovechamiento distinto al correspondiente al área de reparto en que se encuentren, se tendrá en cuenta esta circunstancia a efectos de ayudas específicas y beneficios fiscales.

Artículo 100.- Inaplicación de aprovechamiento tipo.

Lo dispuesto en los Artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional primera.

Artículo 101.- Apoyo a la redacción de Planes.

Los Organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de Planes de Ordenación y, al efecto, facilitarán a los Organismos encargados de su redacción los documentos e informaciones necesarias.

Artículo 102.- Suspensión del otorgamiento de licencias.

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial y provisional de los Planes Generales Municipales, Normas Subsidiarias del planeamiento municipal, Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de estudiar su formación o reforma. Dicho acuerdo habrá de publicarse en los "Boletines Oficiales" de la provincia o provincias afectadas y, en su defecto, en el de la Comunidad Autónoma y en uno de los diarios de mayor difusión de cada una de ellas.
2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación enumerados en el apartado anterior determinará, por sí sólo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.
3. La suspensión a que se refiere el número 1, se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se

extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año.

Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencia conforme a lo dispuesto en el número 1 de este Artículo, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento.

4. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años, por idéntica finalidad.

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

Artículo 103.- Avances de planeamiento.

1. Las Entidades y Organismos interesados podrán formular avances de planeamiento y anteproyectos parciales que sirvan de orientación para su redacción sobre aceptadas en principio.

2. Los avances y anteproyectos se podrán remitir al Ayuntamiento y al órgano competente de la Comunidad Autónoma, sin el trámite de información pública.

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

Artículo 104.- Planes de iniciativa particular.

1. Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación los instrumentos de desarrollo del planeamiento general que, en cada caso, establezca la legislación urbanística aplicable.

2. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos cuando así lo establezca la legislación urbanística aplicable, con sujeción a los plazos previstos en el planeamiento, en el previsto en el Programa de Actuación Urbanística o, al fijado por el órgano autonómico competente, de conformidad, en su caso, con lo dispuesto en aquélla.

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

Artículo 105.- Documentos.

1. Los Planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el capítulo I de este título.

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

a) Memoria justificativa de la necesidad o convivencia de la urbanización.

b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
- e) Garantías de exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

Artículo 106.- Tramitación.

1. Los Planes y los proyectos a que se refiere el Artículo anterior se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme a lo previsto en las secciones 5. y 6. con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos.
2. Si afectaren a varios municipios, se presentarán en la Diputación Provincial o, en su defecto, en el órgano autonómico competente y seguirán el procedimiento a que se refiere el número anterior.
3. El acto de aprobación podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes.

Artículo 107.- Formulación del Plan Nacional.

1. Corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Transportes proponer al consejo de Ministros el Real Decreto de formación del Plan Nacional de Ordenación.
2. El Consejo de Ministros determinará en el Real Decreto aprobatorio de la elaboración del Plan Nacional de Ordenación:
 - a) El Organismo u Organismos públicos que han de intervenir en la redacción del Plan y ejercer las facultades de dirección y control periódico de los trabajos de elaboración; las que reserva el propio Consejo o se atribuyen al Ministerio de Obras Públicas y Transportes y los plazos para la elaboración del Plan.
 - b) La participación de las Comunidades Autónomas y Corporaciones locales correspondientes en la elaboración de los trabajos.
 - c) Las bases o normas para la colaboración, en su caso, de otras Entidades públicas o privadas.

Artículo 108.- Formulación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación.

Los Planes Directores Territoriales de Coordinación serán formulados, tramitados y aprobados según las normas autonómicas que sean de aplicación.

Artículo 109.- Formulación del planeamiento general.

1. Los Planes Generales municipales y Normas Subsidiarias de ámbito municipal, o los instrumentos de planeamiento establecidos por la legislación autonómica que los sustituyan, serán formulados por los Ayuntamientos.
2. Los Ayuntamientos podrán solicitar su formulación al órgano competente de la Comunidad Autónoma o a la Diputación.
3. Las Normas Subsidiarias municipales de ámbito provincial serán formuladas por la Diputación Provincial o por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.
4. En todo caso, la redacción podrá encargarse a los técnicos de la corporación o a los que se designaren, directamente o por concurso, entre los facultativos competentes.
5. En el caso de que el Ayuntamiento no formulara ningún instrumento de planteamiento general en el plazo señalado por el órgano autonómico competente,

podrá este disponer la formulación del que se estime adecuado, acordando lo procedente en cuanto a la redacción. Los gastos de formulación serán sufragados por las respectivas Entidades locales, salvo circunstancias especiales y justificadas en expediente instruido al efecto.

Artículo 110.- Plan de conjunto.

1. Si las necesidades urbanísticas de un municipio aconsejaren la extensión de su zona de influencia a otro u otros, en defecto de acuerdo entre las Entidades afectadas, el órgano competente de la Comunidad Autónoma a instancia del municipio o de oficio podrá disponer de la formulación de un Plan de conjunto.
2. Igual medida será aplicable cuando conviniere ordenar urbanísticamente alguna comarca.
3. En ambos supuestos el órgano competente de la Comunidad Autónoma determinará la extensión territorial de los Planes, el Ayuntamiento u Organismo que hubiere de redactarlos y la proporción en que los municipios afectados deben contribuir a los gastos.
4. Los Ayuntamientos comprendidos en el Plan asumirán las obligaciones que de éste se derivaren.

Artículo 111.- Formulación de Planes Parciales, Especiales y Programas de Actuación Urbanística.

1. Los Planes Parciales, Especiales y Programas de Actuación Urbanística podrán ser formulados por las Entidades locales y órganos competentes en el orden urbanístico.
2. Los Programas de Actuación Urbanística podrán también formarse por los adjudicatarios correspondientes conforme a lo dispuesto en los artículos 177 a 184.

Artículo 112.- Tramitación del Plan Nacional.

Redactado el Plan conforme a las prescripciones contenidas en el Real Decreto correspondiente se elevará, a través del Ministerio de Obras Públicas y Transportes previo informe de la Comisión Central del Territorio y Urbanismo, al Consejo de Ministros, el cual, si procediera, lo remitirá a las Cortes para su aprobación.

Artículo 113.- Tramitación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación.

1. La tramitación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación se sujetará a las reglas que se establezcan en las normas autonómicas aplicables y, en su defecto, por las que se establezcan en el acuerdo que ordene su formulación.
2. En todo caso, deberá asegurarse el trámite de información pública y de audiencia a la Administración del Estado en aquellos aspectos que sean de su competencia, y a las Entidades locales afectadas.

Artículo 114.- Tramitación de los instrumentos de planeamiento general y de la Delimitación de Suelo Urbano.

1. Aprobado inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias municipales o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano por la Entidad u Organismo que lo hubiera formulado, éste lo someterá a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el "Boletín Oficial" de la Comunidad Autónoma,

en el de la provincia, en su caso, y publicación en uno de los diarios de planes o normas no formulados por el Ayuntamiento respectivo, se abrirá otro período de igual duración para dar audiencia a las Entidades locales a cuyo territorio afectaren.

2. La Entidad u Organismo que hubiere aprobado inicialmente los instrumentos citados, en vista del resultado de la información pública lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la probación provisional. Si se trata de planes generales de capitales de provincia o de municipios de más de 50.000 habitantes, una vez aprobado provisionalmente se interesará de la Diputación Provincial, si existiere, y, en su caso, del órgano autonómico competente, informes, que se entenderán favorables si no se emitiesen en el plazo de un mes. Cumplidos estos trámites someterá el plan, con el expediente completo, al órgano competente que deba otorgar la aprobación definitiva, a fin de que lo examine en todos sus aspectos y resuelva sobre dicha aprobación.

3. La aprobación definitiva de los planes generales, normas subsidiarias y proyectos de delimitación del suelo urbano se entenderá producida por el transcurso de seis meses desde la entrada del expediente completo en el Registro del órgano competente para otorgarla, sin que se hubiera comunicado la resolución.

4. Si el órgano a quien corresponde la aprobación definitiva no la otorgare, señalará las deficiencias y subsiguientes modificaciones que procediere introducir para que, subsanadas por la Entidad u Organismo que hubiere efectuado la aprobación provisional, se eleve de nuevo a dicha aprobación definitiva, salvo que hubiere sido relevado de hacerlo por la escasa importancia de las rectificaciones.

5. Cuando los planes generales de ordenación o normas subsidiarias municipales en tramitación se extiendan a más de un término municipal, la aprobación inicial y provisional compete a la Diputación Provincial correspondiente o, en su defecto, al órgano autonómico competente.

(El artículo 3 del RDL 5/1.996 de 7 de junio, BOE 139 del 8 del mismo mes, establece que "el periodo de información pública al que se hace referencia en los artículos 114.1 y 116.a no superará los dos meses").

Artículo 115.- Tramitación de planes especiales y programas de actuación urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística y los Planes Especiales que no desarrollen determinaciones del planeamiento general se tramitarán de conformidad con lo establecido en el artículo anterior.

2. Cuando estos planes especiales se formulen a iniciativa de Entidades locales antes de su aprobación definitiva, serán sometidos a informe de los organismos que resultaren afectados.

Artículo 116.- Tramitación de Planes Parciales y Especiales que desarrollen planeamiento general.

La tramitación de los Planes Parciales y Especiales que desarrollen determinaciones de planeamiento general se sujetará a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento que lo hubiera formulado, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el "Boletín Oficial" de la Comunidad Autónoma y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

El plazo para acordar sobre la aprobación inicial, o denegar, en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de dos meses desde la presentación de la documentación

completa en el Registro Municipal. (Redacción según RDL 5/1.996 de 7 de junio, BOE 139 de 8 de junio).

b) A la vista de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional. El plazo para acordar sobre la aprobación provisional de los planes de iniciativa pública y privada no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. (Redacción según RDL 5/1.996 de 7 de junio, BOE 139 de 8 de junio).

c) Una vez otorgada la aprobación provisional, si el plan hubiera de aprobarse definitivamente por la Comunidad Autónoma, el Ayuntamiento elevará el expediente en el plazo reglamentariamente establecido al órgano autonómico competente para su resolución. Si el Plan hubiera de aprobarse definitivamente por el Ayuntamiento, se someterá a informe no vinculante del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se entenderá favorable si no se emite en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo por el citado órgano.

(El artículo 3 del RDL 5/1.996 de 7 de junio, BOE 139 del 8 del mismo mes establece que "el periodo de información pública al que se hace referencia en los artículos 114.1 y 116.a no superará los dos meses").

Artículo 117.- Tramitación de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el planeamiento aplicable.
2. Los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses. (Redacción según RDL 5/1.996 de 7 de junio, BOE 139 de 8 de junio).
3. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante quince días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el "Boletín Oficial" de la comunidad Autónoma y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.
4. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

Artículo 118.- Competencia para la aprobación definitiva.

1. La competencia para aprobar el Plan Nacional de Ordenación corresponde a las Cortes Generales.
2. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación se aprobarán por el órgano que señale la legislación respectiva y, en su defecto, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad.
3. La competencia para aprobar definitivamente los demás planes y proyectos corresponde a los órganos que determine la legislación autonómica y, en su defecto, a los siguientes:
 - a) Los planes generales de ordenación urbana, programas de actuación urbanística, normas complementarias y subsidiarias del planeamiento y proyectos de delimitación del suelo urbano, al órgano correspondiente de la comunidad Autónoma.
 - b) Los planes parciales de capitales de provincia y ciudades de más de 50.000 habitantes, a los Ayuntamientos respectivos; en los demás casos, o cuando afecten a varios municipios, al órgano autonómico competente.

c) Los planes especiales que desarrollen y se ajusten a las determinaciones del plan general y se refieran a capitales de provincia o ciudades de más de 50.000 habitantes, a los Ayuntamientos respectivos en los demás casos, así como cuando afecten a varios municipios, o no desarrollen planeamiento general, al órgano competente de la Comunidad Autónoma.

d) Los estudios de detalle y los proyectos de urbanización, al Ayuntamiento respectivo.

4. La competencia municipal a la que se refieren las letras b) y d) del número anterior se entenderá sin perjuicio de la subrogación del órgano autonómico competente en los términos que establece el artículo 121.

Artículo 119.- Plazos para aprobación definitiva de instrumentos del planeamiento de desarrollo.

1. El plazo de aprobación definitiva de Planes Parciales y Especiales que desarrollen el planeamiento general será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el Registro del órgano competente para su otorgamiento, transcurrido el cual se entenderá producida por silencio.

2. Si se trata de planes parciales y especiales cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, el plazo de tres meses se contará desde el acuerdo de aprobación provisional.

3. El plazo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y estudios de detalle será de dos meses desde su aprobación inicial. (Redacción según RDL 5/1.996 de 7 de junio, BOE 139 de 8 de junio).

Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública.

Artículo 120.- Inaplicación del silencio positivo.

1. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el plan no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo del plan de que se trate.

2. Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el plan contuviere determinaciones contrarias a la Ley o a planes de superior jerarquía o cuando la aprobación del plan esté sometida a requisitos especiales, legal o reglamentariamente establecidos.

Artículo 121.- Subrogación de la Comunidad Autónoma.

En los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos en las letras a) y b) del artículo 116 en la tramitación de planes parciales y planes especiales que desarrollen determinaciones de planeamiento general, y en el apartado 3) del artículo 119 para los proyectos de urbanización y estudios de detalle, el órgano competente de la Comunidad Autónoma actuará por subrogación previa petición de los interesados, aplicándose las siguientes reglas:

1. El plazo de aprobación inicial será de tres meses contado desde la presentación de la solicitud ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

2. Los planes parciales y planes especiales no estarán sujetos a aprobación provisional, sino que se entenderán aprobados definitivamente si no se comunicase resolución expresa en el plazo de un año contado desde la aprobación inicial, cuando ésta haya sido otorgada expresamente en virtud de subrogación por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, o de seis meses desde la presentación de la solicitud

correspondiente, en el Registro, cuando el plan hubiese sido aprobado inicialmente por la Administración municipal, siempre que, en uno y otro caso, se hubiera cumplimentado el trámite de información pública.

3. Los proyectos de urbanización y estudio de detalle se entenderán aprobados definitivamente si transcurriesen tres meses desde su aprobación inicial expresa en virtud de subrogación por el órgano autonómico competente sin que se haya comunicado resolución expresa sobre la aprobación definitiva, o desde la presentación en el Registro de la solicitud de subrogación cuando el proyecto hubiese sido aprobado inicialmente por la Administración titular, supuesto, en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública.

Artículo 122.- Regla especial de tramitación.

1. Si el expediente de Plan Parcial o Especial que desarrolle el planeamiento general se iniciase a instancia de Administraciones urbanísticas o Empresas con capital exclusivo o mayoritariamente público, cuyo fin principal sea la urbanización, la creación de suelo o la construcción de viviendas de protección oficial, y se declarase de reconocida urgencia por el órgano que indiquen las normas autonómicas y, si nada establecieran, por el órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma, deberá resolverse sobre su aprobación inicial en el plazo de un mes contado a partir de su presentación. El período de información pública será de quince días y la resolución sobre la aprobación provisional se producirá en el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación. Transcurrido cualquiera de estos plazos, operará la subrogación prevista en el artículo anterior contándose los plazos ante el órgano autonómico competente desde la solicitud de subrogación y entendiéndose sustituida la aprobación provisional por la definitiva, con reducción del plazo de cuatro meses a dos meses, si la Administración titular hubiese otorgado la aprobación inicial.

2. Si la competencia para la aprobación definitiva corresponde al órgano autonómico competente y no ha operado la subrogación, la aprobación definitiva y, en consecuencia, el silencio positivo, se producirán en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo.

3. En el supuesto en que la competencia para la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, el plazo de informe por el órgano autonómico competente será de quince días y el plazo para la aprobación definitiva expresamente o por silencio, será de dos meses a contar desde el acuerdo de aprobación provisional.

4. La aprobación definitiva, incluso por silencio, se subordina al cumplimiento del trámite de información pública.

Artículo 123.- Tramitación de catálogos.

Los catálogos cuando no se contuvieran en Planes Generales, Planes Especiales o normas complementarias o subsidiarias de planeamiento se tramitarán, aprobarán y publicarán de conformidad con las reglas establecidas para los planes parciales.

Artículo 124.- Publicación.

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento se publicarán en el "Boletín Oficial" correspondiente.

2. El órgano competente para otorgar las aprobaciones inicial y provisional, en su caso, podrá ordenar la publicación en el "Diario Oficial" correspondiente del instrumento de planeamiento aprobado por silencio administrativo positivo.

3. Respecto a las normas urbanísticas y ordenanzas en ellos contenidas se estará a lo

dispuesto en la legislación aplicable.

Artículo 125.- Vigencia de los planes.

Los planes de ordenación tendrán vigencia indefinida.

Artículo 126.- Revisión del planeamiento.

1. La actualización del Plan Nacional de Ordenación podrá llevarse a cabo por el Gobierno, en la forma que disponga su ley aprobatoria y sólo podrá quedar en suspenso en los términos que señale la propia ley.
2. La revisión o modificación de los Planes Directores Territoriales de coordinación se llevará a cabo por el procedimiento establecido para su elaboración y en los plazos y por las causas establecidos en los mismos.
3. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan,
4. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente.
5. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan general.
6. Cuando las circunstancias lo exigieren, el órgano competente de la comunidad Autónoma podrá ordenar motivadamente la revisión de los Planes Generales y Normas Subsidiarias, previa audiencia de las Entidades locales afectadas, acordando lo procedente en cuanto a la redacción.

Artículo 127.- Revisión del Programa de Actuación.

1. Corresponde a los Ayuntamientos la revisión y aprobación, en su caso, del Programa de Actuación contenido en el Plan General. La revisión habrá de tener lugar cada cuatro años. Salvó lo dispuesto en el número siguiente, la revisión del Programa de Actuación se aprobará por el Ayuntamiento interesado, previa información pública por plazo de un mes, que se anunciará en el "Boletín Oficial" de la Comunidad Autónoma.
2. Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del Programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la modificación de los Planes, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.
3. No será precisa la observancia del procedimiento de modificación de Plan en el supuesto del artículo 278.

Artículo 128.- Modificación de Planes.

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

2. Sin embargo, cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

Artículo 129.- Modificación cualificada.

Si la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programas de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá ser aprobada por el órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma correspondiente, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia, y del Consejo de Estado u órgano autonómico que corresponda.

Artículo 130.- Suspensión de planeamiento.

El órgano competente de acuerdo con la legislación autonómica y, en defecto de ésta, el ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la comunidad Autónoma, previa audiencia de las Entidades locales interesadas, podrá suspender para su revisión, en todo o en parte del ámbito a que se refieran, la vigencia de los Planes territoriales de su competencia y de los municipales, en la forma, plazos y efectos señalados en el artículo 102 para su revisión. En tanto no se apruebe el Plan municipal revisado, se dictarán Normas Subsidiarias del planeamiento en el plazo máximo de seis meses a partir del acuerdo de suspensión.

Artículo 131.- Ejecutividad del Planeamiento.

Los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Proyectos y Catálogos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 124.

Artículo 132.- Declaración de utilidad pública.

La aprobación de Planes de Ordenación Urbana y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 133.- Publicidad de los Planes.

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

Artículo 134.- Obligatoriedad de los Planes.

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los Planes, Programas de Actuación Urbanística, estudios de detalle, proyectos, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.

2. 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 135.- Deber de información.

1. Los Ayuntamientos remitirán un ejemplar de cada uno de los Planes Generales de Ordenación Urbana al Ministerio de Obras Públicas y Transportes una vez publicada su aprobación definitiva.
2. Se notificará a la Administración del Estado la iniciación del procedimiento de modificación y revisión del planeamiento en el plazo de un mes desde la adopción del correspondiente acuerdo por el Ayuntamiento.

Artículo 136.- Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligatoriedad de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.
2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no resultará aplicable lo establecido en la disposición adicional cuarta.

Artículo 137.- Edificios fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.
2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere provista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.
4. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.
5. En los supuestos del número anterior, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos previstos en la disposición adicional cuarta de esta Ley.

Artículo 138.- Adaptación al ambiente.

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, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Artículo 139.- Alturas.

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

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

Artículo 140.- Ejecución del planeamiento: Equidistribución y deberes legales.

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

Artículo 141.- Competencias.

La ejecución de los planes de ordenación corresponde al Estado, a las comunidades Autónomas y a las Entidades locales en sus respectivas esferas de actuación, sin perjuicio de la atribución de competencias a órganos específicos y de la participación de los particulares en dicha ejecución en los términos establecidos por la legislación aplicable.

Artículo 142.- Presupuestos de la ejecución.

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.
2. En suelo urbano será suficiente la aprobación del planeamiento general, si éste contuviera su ordenación detallada. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.
3. En suelo urbanizable programado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 136.1.
4. 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.
5. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

Artículo 143.- Excepciones a la actuación mediante unidades de ejecución.

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Artículo 144.- Unidades de ejecución.

1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.
2. En suelo urbano, las unidades de ejecución pueden ser discontinuas. Cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse en determinadas áreas unidades de ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos a que se refiere el número anterior, podrán excluirse de dicha delimitación, previa su justificación, terrenos con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones públicas de carácter local cuyos titulares quedarán sujetos a las obligaciones establecidas en el capítulo III de este título.
3. En suelo urbanizable programado todos los terrenos, salvo los sistemas generales, en su caso, quedarán incluidos en unidades de ejecución.

Artículo 145.- Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución.

No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al 15 por 100 de este último, salvo que, en suelo urbano el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esta diferencia máxima.

Artículo 146.- Procedimiento para la delimitación de unidades de ejecución.

1. En suelo urbano las unidades de ejecución podrán contenerse en el planeamiento general o delimitarse mediante el procedimiento regulado en el número siguiente.
2. En suelo urbanizable programado, la delimitación de unidades de ejecución, si no se contuviere en los Planes, así como la modificación de las ya delimitadas cuando proceda, se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días. En la tramitación de los proyectos de delimitación de unidades de ejecución se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas en los artículos 116 a 118 y 121.

Artículo 147.- Sociedades mercantiles para la ejecución.

1. Las Entidades locales y demás Administraciones Públicas podrán constituir Sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegra o parcialmente a las mismas, con arreglo a la legislación aplicable, para la ejecución de los Planes de Ordenación.
2. La Administración podrá ofrecer la suscripción de una parte del capital de la Sociedad a constituir a todos los propietarios afectados sin licitación. La distribución de dicha parte del capital entre los propietarios que aceptasen participar en la Sociedad se

hará en proporción a la superficie de sus terrenos.

Artículo 148.- Sistemas de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso.
2. Los sistemas de actuación son los siguientes:
 - a) Compensación.
 - b) Cooperación.
 - c) Expropiación.

Artículo 149.- Elección del sistema de actuación.

1. La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 146.2.
2. Cuando el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento para una determinada unidad de ejecución su efectiva aplicación requerirá que, en el plazo reglamentariamente establecido, los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie de aquella, presenten el proyecto de Estatutos y de bases de actuación, debiendo la Administración sustituir el sistema, en otro caso. Cuando el mencionado sistema no venga establecido en el planeamiento, será requisito para la adopción del mismo que igual porcentaje de propietarios lo soliciten en el trámite de información pública del procedimiento para delimitar la unidad de ejecución. Dicha solicitud, no obstante, no vinculará a la Administración que resolverá, en todo caso, según se establece en el número primero del artículo anterior.
3. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o, en su defecto, en el artículo 28.2, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable. Esta deberá garantizar, en todo caso, a los propietarios no responsables del incumplimiento de los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística establecida en esta Ley para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.
4. En defecto de dicha legislación se observarán las siguientes reglas:
 1. La Administración actuante procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública.
 2. Los propietarios que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al 25 por 100 de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen efectivamente las garantías en el plazo y cuantía que la Administración les notifique, conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Los restantes propietarios serán expropiados por el valor inicial de sus terrenos, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 52.
 3. Si el sistema sustitutorio elegido fuera el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservaran el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente al 75 ó al 50 por 100 de éste último, según la clasificación urbanística del suelo.

Artículo 150.- Falta de ejecución imputable a la Administración.

Si la falta de ejecución del Plan fuera imputable a la Administración actuante, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificador.

Artículo 151.- Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.
2. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación al área de reparto en que se encuentren.
3. La Administración o los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.
4. No obstante lo dispuesto en el número 2, cuando exista conformidad de todos los propietarios de la unidad de ejecución, la Administración actuante podrá transmitirles el exceso de aprovechamiento real por el precio resultante de su valor urbanístico cuando el uso de los terrenos en la unidad de ejecución no sea adecuado a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo. En este caso, también será posible transmitir dicho exceso por permuta con terrenos situados fuera de la unidad de ejecución con uso adecuado a los mencionados fines.

Artículo 152.- Unidades de ejecución con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de aprobación por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable con aplicación en todo caso del artículo 54 sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.
2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Artículo 153.- Compensación en determinadas actuaciones.

En los Municipios en los que no se aplique el aprovechamiento tipo en suelo urbano, cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución delimitadas en esta clase de suelo no sea presumiblemente rentable por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Ayuntamiento, en el marco de lo previsto en la legislación autonómica, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

Artículo 154.- Distribución justa de beneficios y cargas.

1. Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca.
 2. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.
- En el supuesto de obtención por cesión gratuita cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 155.- Gastos de urbanización.

1. En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:
 - a) El coste de 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 la unidad de ejecución, 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 que la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquéllos, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
 - b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
 - c) El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
2. El pago de estos gastos 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 156.- Cargas adicionales en el Programa de Actuación Urbanística.

Además de las limitaciones, obligaciones y cargas a que se refiere el artículo 18.2, los adjudicatarios de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanística, habrán de costear las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura del municipio en que se desarrolle el Programa.

Artículo 157.- El sistema de compensación.

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 y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.
 2. Los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación serán aprobados por la Administración actuante. A tal efecto, los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie total de la unidad de ejecución presentarán a la Administración actuante los correspondientes proyectos de Estatutos y Bases. El plazo para acordar sobre la apropiación inicial será de tres meses desde la presentación de la documentación completa.
- Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Comunidad Autónoma

actuará por subrogación cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado para la Administración titular, desde la presentación de la solicitud ante el órgano autonómico. Con anterioridad a la aprobación definitiva, se dará audiencia a los demás propietarios, por plazo de quince días hábiles. Los Estatutos y Bases se entenderán aprobados si transcurrieran tres meses desde su aprobación inicial, sin que, por la Administración actuante, o por la Comunidad Autónoma, se hubiera comunicado resolución expresa, supuesto en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública.

3. Con sujeción a lo establecido en las Bases de actuación se formulará por la Junta el correspondiente correspondiente Proyecto de Compensación. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación. No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados pueden adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

Artículo 158.- Junta de Compensación.

1. Los propietarios de la unidad de ejecución 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, desde la aprobación definitiva, a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los Estatutos y Bases de actuación 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 de Empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución.
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 159.- Junta de Compensación y transmisión de terrenos.

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 resultantes 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 establece en el artículo 310.
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. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por Ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.
4. Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la unidad de ejecución, 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, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. 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 160.- Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros.

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración competente de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.
2. 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.
3. En el supuesto del número anterior, el valor correspondiente a los terrenos será el inicial, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 52.
4. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros podrán ser exigidas por vía de apremio, previa petición de la Junta a la Administración actuante.

Artículo 161.- Procedimiento abreviado.

1. Los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, por acuerdo unánime, podrán presentar conjuntamente a tramitación los proyectos de Estatutos, Bases de Actuación y de Compensación, y, en su caso, Proyecto de Urbanización.
2. Una vez aprobados definitivamente los mencionados proyectos por la Administración actuante, en el plazo de un mes desde la notificación de dicho acuerdo, deberá procederse a la constitución de la Junta.

Artículo 162.- El sistema de cooperación y reparcelación.

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 la unidad de ejecución, 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 del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 163.- Gastos de urbanización.

1. Los gastos de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos. No obstante lo anterior, la distribución de los costes de urbanización previstos en el artículo 155.1, se hará en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación o, en caso de innecesariedad de ésta, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

2. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.
3. La Administración actuante podrá asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Artículo 164.- Reparcelación.

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, 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, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.
3. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Artículo 165.- Procedimiento para la reparcelación.

1. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, excepto en los casos siguientes:
 - a) Que se hubiera elegido el sistema de expropiación o compensación para la unidad de ejecución.
 - b) Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.
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 de la unidad de ejecución.
3. 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 artículo 102.5.
4. El proyecto de reparcelación se formulará:
 - a) Por los dos tercios de los propietarios interesados que representen, como mínimo, el 80 por 100 de la superficie reparcelable dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de una unidad de ejecución. Para el cómputo de dichas mayorías se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de ejecución, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.
 - b) Por el Ayuntamiento, 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 marque, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularen.Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución.
5. Los proyectos se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Comunidad Autónoma actuará por subrogación cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado para la Administración titular, a contar desde la

presentación de la solicitud ante el órgano autonómico.

6. Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública durante un mes, con citación personal a los interesados.

El proyecto se entenderá aprobado si transcurrieran tres meses desde que hubiera finalizado el trámite de información pública ante el Ayuntamiento o la comunidad Autónoma, sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación.

7. En el caso de que un proyecto presentado por algún interesado, sin que concurren las condiciones establecidas en este artículo, merezca la conformidad del Ayuntamiento o la Administración actuante, previo informe de los servicios correspondientes, podrá ser acordada su aprobación inicial y subsiguiente tramitación.

Artículo 166.- Reglas para la reparcelación.

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 la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el básico de repercusión con las correcciones que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 53, estuvieran vigentes, siempre que su fijación se hubiera hecho con base en el plan en ejecución.

En otro caso, las mencionadas parcelas se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real, con aplicación, en su caso, de los coeficientes de ponderación asignados a los diversos usos y tipologías edificatorias, así como criterios correctores por localización y características de los terrenos en orden a su edificación si representaran un dato diferencial relevante.

c) 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.

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

e) En los supuestos contemplados en el apartado d), si los gastos resultaren inútiles, según el planeamiento en ejecución, en los términos establecidos en el artículo 241, darán lugar a indemnización por parte de la Administración.

f) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución que no afecta a uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación. Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

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

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 serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al 15 por 100 de este último, siempre que no estuvieren destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

Artículo 167.- Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

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

- a) Transmisión, a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Artículo 168.- Extinción o transformación de derechos y cargas.

1. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.
2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.
3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.
4. No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Artículo 169.- Inscripción del acuerdo y cargas incompatibles.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 310.

Artículo 170.- Adjudicaciones de terrenos y supletoriedad de las normas de expropiación forzosa.

1. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, y en proporción de sus respectivos derechos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. 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 171.- La expropiación como sistema de actuación.

1. La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.
2. Cuando la ejecución del planeamiento se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de las unidades de ejecución 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.

Artículo 172.- Formas de gestión.

Cuando se fije la expropiación como sistema de actuación para una unidad de ejecución, podrán utilizarse las formas de gestión que permita la legislación de régimen local y resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

Artículo 173.- Justiprecio.

El justiprecio expropiatorio de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación se determinará en función del valor urbanístico, conforme a lo establecido en los artículos 59 y 60, sin deducción o adición alguna.

Artículo 174.- Liberación de expropiaciones.

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán, excepcionalmente, liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.
2. En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

Artículo 175.- Requisitos de la liberación.

1. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados por la liberación las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística. Se fijarán, asimismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. En todo caso, el beneficiario quedará sujeto al cumplimiento de los deberes básicos establecidos en esta Ley.

2. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, previa apertura de un período de información pública de quince días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el "Boletín Oficial" correspondiente. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular.
3. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, conformidad de éste.

Artículo 176.- Incumplimiento del propietario de bienes liberados.

El incumplimiento de los deberes urbanísticos básicos establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

Artículo 177.- Concursos para la formulación y la ejecución de programas de actuación urbanística.

1. Las Entidades locales, 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 del 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, las determinaciones sobre programación previstas en la presente Ley, 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 respecto a la ejecución del programa, que comprenderán, cuando menos, las siguientes:
 - a) Cesión gratuita a la Entidad local de los terrenos destinados a dotaciones públicas.
 - b) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.
 - c) Construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, con las redes señaladas en el apartado anterior.
 - d) Previsión y ejecución de dotaciones adecuadas a las dimensiones y finalidad de la actuación que, cuando se trate de uso residencial, consistirán, como mínimo, en la creación de espacios verdes públicos y en la construcción de centros docentes, sociales y comerciales.
 - e) La cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, que podrá ser superior al establecido con carácter general en la presente Ley.
 - f) Los precios máximos de venta o alquiler de las edificaciones, cuando en las propias bases así se exija.

Artículo 178.- Adjudicación.

1. Las bases serán redactadas y aprobadas por la Entidad que convoque el concurso.
2. Los concursantes, al formular sus ofertas, deberán presentar avances de planeamiento.

3. La adjudicación del concurso se otorgará por la misma Entidad que lo convocó.
4. En el acto de adjudicación del concurso se determinará el sistema de actuación aplicable y se aprobará el avance de planeamiento presentado por el concursante seleccionado, a los efectos del artículo 103, 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 179.- Redacción del Programa de Actuación Urbanística.

Adjudicado el concurso, se procederá por el concursante seleccionado a redactar el correspondiente programa de actuación de acuerdo con el avance de planeamiento aprobado y con sujeción a las determinaciones previstas en el artículo 82.

Artículo 180.- Formulación y ejecución directa de los programas de actuación urbanística.

1. De acuerdo con las previsiones del Plan General, y sin detrimento de los programas en él establecidos, las Entidades locales podrán formular y ejecutar directamente programas de actuación urbanística sin que sea necesario, en este supuesto, la convocatoria del 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 relevantes o de especial importancia económica y social, y así lo acuerde el órgano que determine la legislación autonómica o, en su defecto, el órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma correspondiente, previo informe de las Entidades locales interesadas y dictamen del Consejo de Estado u órgano autonómico equivalente. En el acuerdo se determinarán las obligaciones que debe cumplir el adjudicatario en relación con lo que se establece en el artículo 177.3.

Artículo 181.- Formulación directa y concurso para la ejecución.

De haberse formulado directamente programas de actuación urbanística por las Entidades locales, éstas podrán convocar concursos para la ejecución y desarrollo de los mismos, con sujeción a las leyes y disposiciones que regulan sus respectivas competencias. Las bases del correspondiente concurso se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 177.3.

Artículo 182.- Ejecución de los programas de actuación urbanística.

Los programas de actuación urbanística se ejecutarán por el sistema de compensación si el adjudicatario ostentara la titularidad de los terrenos por cooperación o por el de expropiación, correspondiendo al adjudicatario la condición jurídica de beneficiario. La determinación del sistema se efectuará por la Administración en la forma prevista por esta Ley.

Artículo 183.- Utilidad pública y necesidad de ocupación.

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.

Artículo 184.- Incumplimiento de las obligaciones por el adjudicatario.

1. El incumplimiento de las obligaciones contraídas por el adjudicatario facultará a la Administración para la resolución del Convenio y para declarar la caducidad del programa de actuación urbanística respecto de la parte pendiente de ejecución, sin perjuicio de las medidas que procedan, establecidas en las bases del concurso.
2. El adjudicatario queda sujeto a las medidas de expropiación o venta forzosa por incumplimiento de deberes previstos en esta Ley.

Artículo 185.- Ajuste de aprovechamientos.

En suelo urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento se producirá en la forma regulada en éste capítulo.

Artículo 186.- Plazo para la solicitud de licencia.

La solicitud de licencia de edificación deberá presentarse en el plazo de dos años, a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, salvo que el planeamiento estableciera otro. En el momento de la solicitud, la parcela correspondiente deberá tener la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización, procediendo, en otro caso, su expropiación o venta forzosa.

Artículo 187.- Modalidades.

Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por su titular, sólo podrá materializarse dicho exceso a través de alguno de los procedimientos siguientes:

- a) El titular podrá adquirir, por medio de acuerdo de cesión, los aprovechamientos precisos de otro propietario cuyo aprovechamiento susceptible de apropiación sea superior al real asignado a su parcela no incluida en unidad de ejecución. También podrá adquirir dichos aprovechamientos de propietario cuyo terreno esté afecto a un uso dotacional público local y no incluido en una unidad de ejecución. Asimismo, ambos propietarios podrán alcanzar un acuerdo de distribución de aprovechamientos en la parcela con exceso de aprovechamiento real.
- b) El titular podrá comprar directamente a la Administración los aprovechamientos precisos.
- c) El titular podrá ceder a la Administración otros terrenos de su propiedad afectos a sistemas generales o dotacionales locales no incluidos en unidades de ejecución.

Artículo 188.- Parcela con aprovechamiento lucrativo nulo o inferior al patrimonializable.

1. Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera nulo por estar afectado a uso dotacional público, el aprovechamiento susceptible de apropiación correspondiente podrá ser objeto de acuerdo de cesión o distribución con propietario que se encuentre en situación inversa o de venta directa a la Administración actuante.
2. Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera inferior al aprovechamiento susceptible de apropiación correspondiente, la diferencia entre ambos podrá ser objeto

de los acuerdos de cesión, distribución o venta a que se refiere el número anterior. En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento susceptible de apropiación no materializable deberá ser expropiado por la Administración antes de la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General, siempre que en dicho momento, en ejecución de este plan, se hubiera ya edificado la parcela correspondiente u obtenido la preceptiva licencia de edificación.

3. Si revisado el programa de actuación, no se hubiese llevado a efecto la expropiación, será aplicable lo dispuesto en el artículo 202.2 de esta Ley.

Artículo 189.- Proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable.

1. Si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en aquél, la Administración, con suspensión del plazo para resolver sobre su otorgamiento, notificará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa, los aprovechamientos necesarios.

2. Transcurrido dicho plazo sin que se acredite esta circunstancia el solicitante deberá presentar nuevo proyecto ajustado al aprovechamiento a que tuviera derecho, en un nuevo plazo de seis meses.

3. Lo dispuesto en los números anteriores no regirá en los supuestos contemplados en el artículo 191.

Artículo 190.- Proyecto que no agota el aprovechamiento real.

1. Cuando, solicitada licencia de edificación, se compruebe que el proyecto es ajustado al aprovechamiento susceptible de apropiación pero no agota el aprovechamiento urbanístico real de la parcela la Administración comunicará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que, previos los acuerdos de cesión, distribución o compra directa de aprovechamientos, pueda presentar proyecto que agote dicho aprovechamiento.

2. Por renuncia expresa a la presentación del proyecto o transcurrido dicho plazo sin que ello se produzca, procederá el otorgamiento de la licencia conforme al proyecto inicialmente presentado.

3. Lo dispuesto en los números anteriores no regirá en los supuestos contemplados en el artículo siguiente.

Artículo 191.- Ajuste en caso de condiciones mínimas de altura o volumen.

1. Cuando el planeamiento establezca, para una determinada zona, unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas y el proyecto presentado para la obtención de licencia no las alcanzara o, alcanzándolas, excediera del aprovechamiento atribuible a la parcela del solicitante, sumados, en su caso, los adquiridos conforme al artículo 187, la Administración exigirá, en el primer caso, la presentación de nuevo proyecto ajustado a aquéllas, señalando los aprovechamientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir y sólo esto último en el segundo.

2. Lo dispuesto en el número anterior se aplicará igualmente en aquellas zonas en las que el Ayuntamiento tras constatar un notorio desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por los solicitantes de licencias, así lo acuerde. Para la adopción de este acuerdo, deberá observarse el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 192.- Imposición coactiva de la transferencia.

1. Si en los seis meses siguientes al requerimiento que a tal fin se practique no se acredita la adquisición de los aprovechamientos precisos ni se ingresa o afianza el importe fijado y, en su caso, se presenta el nuevo proyecto para obtención de la licencia, la Administración resolverá, en otro plazo de igual duración, sobre la imposición coactiva de la transferencia de aprovechamiento o la expropiación de la parcela por el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular.
2. Procederá el afianzamiento cuando surja discrepancia sobre la cuantía de los aprovechamientos a adquirir o su valoración.

Artículo 193.- Transferencias y localización de las parcelas.

1. En las transferencias de aprovechamientos en que intervenga la Administración deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico correspondiente a la localización de la parcela de que se trate.
2. Cuando la transferencia tenga lugar entre distintas parcelas, deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia.

Artículo 194.- Adquisición de aprovechamientos por la Administración.

1. Al objeto de facilitar la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá adquirir los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados de la titularidad de una parcela no susceptibles de materialización sobre la misma, por su valor urbanístico.
2. El pago podrá hacerse en metálico o, siempre que hubiere acuerdo con el interesado, en terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos en parcelas determinadas.

Artículo 195.- Transmisión de aprovechamientos.

Con la finalidad expresada en el artículo anterior, la Administración, a instancia de los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real exceda del susceptible de adquisición, deberá transmitir los aprovechamientos precisos para su completa materialización al precio resultante de la aplicación del valor urbanístico regulado en el artículo 53.

Artículo 196.- Ofrecimientos de adquisición o transmisión.

1. La Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos anteriores, podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos urbanísticos con la antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación.
2. Las transferencias de aprovechamientos podrán imponerse con carácter coactivo en los supuestos contemplados en el artículo 192.

Artículo 197.- Registro de Transferencias y actos inscribibles.

Los Ayuntamientos crearán un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que se inscribirán, al menos, los siguientes actos:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.
- b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
- c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 198.- Registro de Transferencias y Registro de la Propiedad.

1. No podrá inscribirse en el Registro de la propiedad acto o acuerdo alguno de transferencia de aprovechamientos urbanísticos sin que se acredite, mediante la oportuna certificación expedida al efecto, su previa inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.
2. En todo caso, para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

Artículo 199.- Suelo urbano con aprovechamiento tipo.

1. Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbano se obtendrán:
 - a) Cuando estén incluidos en áreas de reparto, mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística y vinculados a la delimitación de integración en unidades de ejecución y, en su defecto, por la expropiación u ocupación directa.
 - b) Cuando estén excluidos de dichas áreas, mediante expropiación u ocupación directa.
2. Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:
 - a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular conforme a lo dispuesto en el artículo 27. La inscripción del mencionado acuerdo en el Registro de la Propiedad, precedida de la que se practique en el de Transferencias de Aprovechamientos, producirá la adscripción automática del terreno destinado a dotación a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.
 - b) En efecto del anterior procedimiento, o del que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.1, b), establezca la legislación urbanística aplicable, mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 200.- Suelo urbano sin aprovechamiento tipo.

En los municipios donde no deban regir las disposiciones sobre delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano, los sistemas generales adscritos, o en suelo urbano y las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de las unidades de ejecución, se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable.

Artículo 201.- Suelo urbanizable programado.

La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable programado se producirá por ocupación directa o mediante expropiación.

Artículo 202.- Expropiación.

1. La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales adscritos, o en suelo urbano y de las dotaciones de carácter local excluidas de unidad de ejecución en suelo urbano deberá tener lugar antes de la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General.
2. Transcurrido el plazo a que se refiere el número anterior sin que se hubiera llevado a efecto la expropiación u ocupación directa el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, si transcurriesen otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia. A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurrieren tres meses sin que la Administración la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación u órgano equivalente, que fijará el justiprecio conforme a los criterios de esta ley y de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 31 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.
3. 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.
4. El aprovechamiento urbanístico que se tendrá en cuenta para la determinación del justiprecio en suelo urbano será el señalado en el artículo 32.1 o el 75 por 100 del correspondiente al área de reparto en que se encuentre incluido el terreno dotacional. En suelo urbanizable el terreno se valorará por aplicación a su superficie del 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
5. En el supuesto de expropiación de sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable la Administración se integrará, con el carácter de subrogada, en las unidades de ejecución a las que se hubiera adscrito o se adscribiere la superficie correspondiente a efectos de gestión.

Artículo 203.- Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.
2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 151.2.
3. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística, con respeto, en todo caso, de las siguientes reglas:
 1. Se publicará la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y unidad o unidades de ejecución

donde habrán de hacer efectivos sus derechos y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

2. La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y en tal momento se levantará acta en el que se hará constar, al menos:
 - a) Lugar y fecha de otorgamiento y determinación de la Administración actuante.
 - b) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
 - c) Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.
 - d) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.
3. Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.
4. El órgano actuante expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en la regla 2. anterior.
5. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la Administración en los términos que reglamentariamente se establezcan.
6. Simultáneamente a la inscripción a que se refiere el número anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

Artículo 204.- Indemnización por ocupación temporal.

1. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.
2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a que se refiere el artículo 202.2, quedando facultados para iniciar el expediente de justiprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

Artículo 205.- Cesión obligatoria y gratuita de dotaciones en unidad de ejecución.

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución, son de cesión obligatoria y gratuita.
 2. La cesión se producirá por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.
 3. Los terrenos afectos a dotaciones, no obtenidos por expropiación quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.
- La ocupación directa y las transferencias de aprovechamientos urbanísticos no serán aplicables para la obtención de terrenos dotacionales en el suelo urbano de aquellos Municipios en los que, en esta clase de suelo, no hayan de regir las disposiciones sobre delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo.

Artículo 206.- Supuestos expropiatorios.

1. La expropiación se aplicará:
 - a) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución

correspondiente.

b) Para la ejecución de los sistemas generales adscritos, o en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

c) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable.

d) Para la constitución o aplicación del patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.

e) Para la obtención de terreno destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.

f) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.

g) En los demás supuestos legalmente previstos.

2. La expropiación para los fines previstos en los apartados d) y c) del número anterior, el suelo urbanizable programado será posible antes de la aprobación del planeamiento parcial y, en los supuestos de este último apartado, sólo si el destino fuera la construcción de viviendas, requerirá su inclusión en el correspondiente programa de actuación pública.

Artículo 207.- Expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad.

La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se aplicará:

a) Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación o, en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

b) En los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

Artículo 208.- Ejecución de la edificación en los casos de expropiación por incumplimiento del deber de edificar.

1. En el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, la Administración actuante deberá resolver sobre el modo de llevar a cabo la edificación. Esta deberá iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución.

2. A tal efecto, se adoptarán preferentemente modalidades de gestión directa o consorciales y, siempre que el planeamiento urbanístico les hubiera atribuido un uso residencial, deberán destinarse los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas al amparo de algún régimen de protección pública.

3. El incumplimiento de los plazos establecidos en el número 1 determinará la sujeción del terreno al régimen de venta forzosa debiendo incluirse en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, con expresión del justiprecio expropiatorio abonado.

Artículo 209.- Superficies expropiables.

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

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

Artículo 210.- Bienes de dominio público y expropiación.

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación 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, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

2. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación 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 211.- Constitución de servidumbres.

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

a) Autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo u órgano autonómico competente.

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

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

Artículo 212.- Prohibición de construcciones en terrenos a expropiar.

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

Artículo 213.- Modalidades de gestión de la expropiación.

1. Las Entidades locales podrán promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística.

2. Para el mejor cumplimiento de la finalidad expresada en el número anterior, podrán igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por Ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

Artículo 214.- Beneficiario de la expropiación.

Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las comunidades Autónomas o de

las Entidades locales para la ejecución de Planes u obras determinadas.

Artículo 215.- Aplicación supletoria de la legislación general de expropiación forzosa.

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

Artículo 216.- Determinación.

El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará conforme a lo establecido en el Título II de esta Ley.

Artículo 217.- Pago del justiprecio por adjudicación de terrenos.

En las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos situados fuera de dicha área.

Artículo 218.- Aplicabilidad del procedimiento de tasación conjunta.

En todas las expropiaciones derivadas de la aplicación de la legislación urbanística, la Administración actuante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en los siguientes artículos, o seguir la expropiación individualmente, conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 219.- Tramitación del procedimiento de tasación conjunta.

1. El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:
 - a) Determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.
 - b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.
 - c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.
 - d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.
2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.
3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el "Boletín Oficial" correspondiente en el de la respectiva provincia y en un periódico de mayor circulación de la provincia.
4. Asimismo las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contando a partir de la fecha de notificación.
5. Cuando el órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oirá a éste por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal podrá

coincidir en todo o en parte con el de los interesados.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del órgano competente.

7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

8. El órgano competente dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado de Expropiación Forzosa que tenga competencia en el ámbito territorial a que la expropiación se refiera, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la presente Ley.

9. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

Artículo 220.- Aprobación y efectos del procedimiento de tasación conjunta.

1. La resolución del órgano autonómico competente implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio.

Artículo 221.- Procedimiento de expropiación individual.

En caso de no seguirse el procedimiento de tasación conjunta, la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados habrán de ser aprobadas por la Administración actuante, previa la apertura de un plazo de información pública por plazo de quince días, salvo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 171.2, dicha relación y descripción se contuvieren en la delimitación de la unidad de ejecución.

Artículo 222.- Pago del justiprecio.

1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública 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 artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

3. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada

conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

Artículo 223.- Ocupación e inscripción en el Registro.

1. Una vez efectuado el pago o consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, sin que sea necesaria la previa inscripción de todas y cada una de las fincas expropiadas.

El hecho de que alguna de estas fincas no estuviese inmatriculada no será obstáculo para que pueda practicarse directamente aquella inscripción. Al margen de la inscripción de las fincas agrupadas, y con efectos de transferencia, se extenderá la oportuna nota.

2. Será título inscribible el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que habrán de ser descritas conforme a la legislación hipotecaria. Dicho título, así como los que sean necesarios para practicar las Inscripciones 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 224.- Adquisición libre de cargas.

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

2. La Administración será mantenida en la posesión de las fincas una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

3. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, estos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

4. En el supuesto de que una vez finalizado totalmente el expediente aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrado, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

5. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

Artículo 225.- Supuestos de reversión.

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

2. Si en virtud de modificación o revisión del planeamiento se alterara el uso que motivó la expropiación procederá la reversión salvo que concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el nuevo uso asignado fuera igualmente dotacional público. A estos efectos se equiparará al uso dotacional público la calificación para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con mantenimiento por la Administración de la titularidad del suelo afectado.

b) Que el uso dotacional que motivó la expropiación hubiese sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años.

3. Igualmente, procederá la reversión en los supuestos de terrenos incluidos en una unidad de ejecución para su desarrollo por el sistema de expropiación, cuando hubieren transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se hubiera concluido.

Artículo 226.- Reversión en la expropiación por incumplimiento.

1. En las expropiaciones motivadas por el incumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados al proceso de urbanización y edificación, procederá la reversión siempre que hubieran transcurrido cinco años desde la expropiación sin que la edificación se hubiera concluido o diez sin que lo hubiera sido la urbanización, según que el terreno expropiado tuviera o no la condición de solar en aquel momento. En el régimen de venta forzosa, los indicados plazos se contarán a partir de la finalización de los establecidos en la convocatoria del correspondiente concurso, conforme a lo dispuesto en el artículo 233.1.b).

2. En los supuestos contemplados en el número anterior, el ejercicio del derecho de reversión no conferirá al expropiado más facultades urbanísticas que las tenidas en cuenta en la determinación del justiprecio.

Artículo 227.- Venta forzosa por incumplimiento de deberes urbanísticos.

1. En los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos contemplados en la presente Ley, cuando la Administración actuante no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno.

La venta forzosa, en los supuestos en que proceda de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, se realizará a través del procedimiento que se determine en la legislación urbanística aplicable, indemnizándose al propietario por el valor correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas.

2. En defecto de regulación específica en la legislación citada, la venta forzosa se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en la forma prevista en los artículos siguientes. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular, y determinará la imposibilidad para éste de iniciar o proseguir el proceso urbanizador, edificatorio, o el de urbanización y edificación simultáneas, según los casos.

Artículo 228.- Edificaciones ruinosas e inadecuadas.

1. Las edificaciones declaradas en ruina se inscribirán en el Registro regulado en este capítulo, debiendo ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento, en el plazo establecido por éste o, en su defecto en el de dos años desde que sea firme la resolución declarativa de la ruina.

Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia para la actuación

correspondiente, la Administración declarará mediante resolución expresa la aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente al inmueble.

2. El apartado anterior se aplicará a las edificaciones inadecuadas, entendiendo por tales aquellas que estén destinadas en más de un 50 por 100 de la superficie construida a un uso urbanístico contrario al establecido en el planeamiento.

Para la inclusión en la sección independiente del Registro de estos terrenos será preceptiva la resolución expresa de la inadecuación de las edificaciones con audiencia del interesado.

3. El terreno con edificación declarada en ruina se valorará, una vez incurso en situación de venta forzosa, por el 50 por 100 del aprovechamiento susceptible de adquisición, según el aprovechamiento tipo vigente al tiempo de la tasación.

En el supuesto de terreno con edificación declarada inadecuada, se aplicarán los criterios de valoración contenidos en el artículo 56.

4. La transmisión de las fincas a que se refiere este artículo, mientras no se sometan a la situación de venta forzosa, no alterará el régimen establecido en el mismo.

Artículo 229.- Inscripción registral de edificaciones ruinosas e inadecuadas.

La declaración de edificación ruinoso o inadecuado y el consiguiente acuerdo de inclusión en el Registro en la Sección de edificaciones ruinosas e inadecuadas, se harán constar en el Registro de la Propiedad en la forma que se determine reglamentariamente, en virtud de certificación que transcribirá literalmente el acuerdo, expedida de oficio o a instancia de cualquier interesado, por el Secretario del Ayuntamiento.

Asimismo, se harán constar en dichos Registros los acuerdos declarativos de la situación de venta forzosa.

Artículo 230.- Municipios a los que se aplica el Registro.

1. En los municipios en los que hayan de regir las disposiciones sobre delimitación de áreas de reparto y fijación de aprovechamiento tipo en suelo urbano deberá crearse el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar o adaptarse el Registro de Solares existente para incluir terrenos sin urbanizar.

2. En los restantes municipios la creación o adaptación del expresado Registro será potestativa, salvo que la legislación urbanística disponga lo contrario.

3. El Registro constará de dos Secciones: En la primera se incluirán los solares y terrenos sin urbanizar a que se refiere el artículo 227; en la segunda, las edificaciones ruinosas e inadecuadas a que se refiere el artículo 228.

Artículo 231.- Carácter público del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

El Registro será público. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

Artículo 232.- Inscripción registral de la resolución de incumplimiento.

1. Dictada la resolución de incumplimiento de deberes urbanísticos con aplicación del régimen de venta forzosa, el órgano administrativo competente remitirá al Registro de la Propiedad certificación de aquella, para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca.

2. La situación de venta forzosa se consignará en las certificaciones que de la finca se

expidan.

Artículo 233.- Adjudicación por concurso.

1. Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar y sometidos a venta forzosa serán adjudicados en virtud de concurso cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá, al menos, las siguientes determinaciones:
 - a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.
 - b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.
 - c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.
2. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación corresponderá a la Administración actuante que deberá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.
3. Transcurrido más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar o, en su caso, desde la finalización del plazo señalado en el artículo 228.1 sin que se hubiera convocado el concurso para la adjudicación del terreno, quedará sin efecto el procedimiento de venta forzosa incoado, estándose a lo dispuesto en el artículo 42.3. En este supuesto, la Administración no podrá acordar la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de dichos terrenos en el plazo de dos años.
4. El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación.

Artículo 234.- Concurso desierto.

Si el concurso quedare desierto, el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses, podrá adquirir el inmueble con destino al Patrimonio municipal del suelo, con aplicación de lo dispuesto en el artículo 208. Asimismo la Administración actuante podrá convocar nuevo concurso, en cuyo caso al precio fijado en el pliego de condiciones del primer concurso se añadirán los gastos producidos.

Artículo 235.- Inscripción registral.

1. El Secretario del Ayuntamiento, expedirá certificación administrativa de la adjudicación, que será documento inscribible en el Registro de la Propiedad.
2. En la inscripción se harán constar las condiciones y plazos de edificación a que quede obligado el adquirente, que serán también consignados, en su caso, en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

Artículo 236.- Incumplimiento de los plazos por adjudicatario.

El incumplimiento por el adjudicatario del concurso de los plazos señalados para la urbanización o edificación producirá los efectos establecidos en el capítulo tercero del título primero, con la particularidad de que el aprovechamiento de referencia será el real del terreno adjudicado.

Artículo 237.- Indemnización por alteración de planeamiento.

1. La modificación o revisión de los Planes sólo conferirá derechos indemnizatorios si

los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados del nuevo planeamiento fueran inferiores a los resultantes del anterior, siempre que estos hubieran sido ya patrimonializados y no pudieran materializarse.

2. Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables.

3. No procederá a la indemnización por la reducción de aprovechamiento si ya hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia de edificación sin que ésta se hubiera solicitado, aun cuando no se hubiera notificado al propietario la incoación del respectivo expediente de incumplimiento. No obstante, si la reducción impidiera la edificación del 50 por 100 del aprovechamiento ya adquirido, la diferencia será indemnizable.

Artículo 238.- Indemnización por alteración del planeamiento, con derecho a edificar.

1. Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o revisión del planeamiento se hubiera patrimonializado ya el derecho a edificar, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo indemnizarse la reducción de aprovechamiento lucrativo resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como los conceptos señalados en el artículo 55 de esta Ley.

2. Si la edificación ya se hubiera iniciado, la Administración podrá modificar o revocar la licencia, fijándose la indemnización de acuerdo con lo establecido en el número anterior.

Artículo 239.- Indemnización por vinculaciones singulares.

1. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones singulares en orden a la conservación de edificios, conferirán derechos indemnizatorios en cuanto excedan de los deberes legales y en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

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

Artículo 240.- Licencias e indemnización.

En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existiese dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

Artículo 241.- Cláusula residual de indemnización.

Serán en todo caso indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso urbanizador y edificatorio, dentro de los plazos establecidos al efecto, que como consecuencia de un cambio en el planeamiento o por acordarse la expropiación devengan inútiles.

Artículo 242.- Actos sujetos a licencia.

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
2. Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo, 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.
3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.
4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los artículos 187 a 190 de esta Ley.
5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación del Régimen Local que resulte aplicable.
6. En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
7. Los Colegios profesionales que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos, si observaren incumplimiento de la legislación urbanística pondrán en conocimiento de la administración competente dicha presunción, denegando el visado.

Artículo 243.- Competencia.

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá a las Entidades locales de acuerdo con su legislación aplicable.
2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.
3. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, las Entidades locales podrán denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

Artículo 244.- Actos promovidos por Administraciones públicas.

1. Los actos relacionados en el artículo 242 que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquellas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, si así se requiere por la legislación aplicable.
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 Obras Públicas y Transportes, quien lo elevará al consejo de Ministros, previo informe sucesivo del órgano competente de la comunidad Autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes y de la comisión Central del Territorio y 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 la legislación urbanística.

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 pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con el planeamiento y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro de Obras Públicas y Transportes, a los efectos prevenidos en el mismo.

4. 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 Obras Públicas y Transportes, a solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

5. El régimen establecido en los números 2 y 3 de este artículo será de aplicación a las Comunidades Autónomas, con intervención de los órganos correspondientes de las mismas.

Artículo 245.- Deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo 21.1.

2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Artículo 246.- Ordenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.

1. Los Ayuntamientos y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y de reformas en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

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

3. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 93 de esta Ley podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Artículo 247.- Declaración de ruina.

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

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 228 de esta Ley.

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

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos

estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

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

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

Artículo 248.- Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 30 y 31.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2. Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

Artículo 249.- Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o en su defecto, en el de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2. Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Artículo 250.- Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones el órgano municipal competente dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses.

En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

Artículo 251.- Sujeción a otros regímenes.

Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen es, específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

Artículo 252.- Subrogación de las Comunidades Autónomas.

En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en esta sección serán acordadas por el órgano autonómico competente, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptara en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

Artículo 253.- Suspensión de licencias y paralización de obras.

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

2. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la sentencia anulara la licencia se estará a lo dispuesto en el artículo 40 de esta Ley.

4. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 254.- Revisión de licencias u órdenes de ejecución.

1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo.
2. Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 de esta Ley.
3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 255.- Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres.

1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 242 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 249 cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.
2. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 253. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 256.- Obras de edificación en suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística.

En todos los supuestos regulados en esta Sección, si la obra de edificación se estuviera realizando o se hubiera realizado ya en suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa tendrá carácter facultativo.

Artículo 257.- Parcelaciones.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

Artículo 258.- Indivisibilidad de parcelas.

1. Serán indivisibles:
 - a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin

de constituir fincas independientes.

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

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

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construable, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

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

Artículo 259.- Régimen de las parcelaciones.

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

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

4. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de esta Sección.

Artículo 260.- Competencia sobre inspección urbanística.

1. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración autonómica y local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.

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

Artículo 261.- Definición de infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquélla.

2. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 248 a 256 de la presente Ley.

3. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado

anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo 262.- Tipificación de las infracciones urbanísticas.

1. Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves.
2. Son infracciones graves las acciones u omisiones 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, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado.
3. Constituirán, en todo caso, infracciones graves, la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y proyecto de Urbanización exigibles.
4. Se consideran infracciones leves cualquier infracción urbanística que no tenga el carácter de grave.

Artículo 263.- Prescripción.

1. El plazo de prescripción para las infracciones graves será de cuatro años, y para las leves de un año a contar desde su comisión, y comenzara a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o, en su caso, desde aquel en que hubiera debido incoarse el procedimiento.
2. Se entenderá que debe incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.
3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Artículo 264.- Personas responsables.

1. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas 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 dotado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

Artículo 265.- Responsabilidad de personas jurídicas.

Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

Artículo 266.- Resarcimiento de daños y perjuicios.

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 267.- Carácter independiente de las multas.

Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 268.- Infracciones conexas.

1. En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima.
2. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 269.- Obras legalizables y no legalizables.

1. La ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes al planeamiento o legislación urbanística, serán sancionadas con multa de hasta el 5 por 100 del valor de la obra, instalación o actuación realizada.
2. Cuando no sean legalizables, la multa podrá alcanzar hasta el 30 por 100 del valor de la obra, edificio, terrenos o exceso de edificación, según los casos que se determinarán reglamentariamente.

Artículo 270.- Criterios agravantes y atenuantes.

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.

Artículo 271.- Graduación de las sanciones.

1. Cuando en el hecho concorra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su cuantía máxima.
2. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su cuantía mínima.

Artículo 272.- Prohibición de beneficio económico.

1. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior a dicho beneficio se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.
2. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 273.- Procedimiento sancionador.

1. Serán competentes para acordar la iniciación del expediente sancionador los Ayuntamientos los órganos autonómicos correspondientes y demás Entidades u órganos urbanísticos que tengan atribuidas facultades de inspección y fiscalización del planeamiento.
2. En la tramitación del procedimiento sancionador, se aplicarán las reglas establecidas en la legislación reguladora del procedimiento administrativo.
3. Cuando la propuesta de resolución incluya una multa en cuantía superior a la que sea de la competencia de los órganos correspondientes a la Administración que tramitó el expediente de sanción dicha propuesta se elevará a la autoridad que sea competente por razón de la cuantía.

Artículo 274.- Infracciones constitutivas de delito o falta.

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística aparezcan indicios del carácter de delito o falta del propio hecho que motivó su incoacción, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquel de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 275.- Organos competentes.

1. 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 25.000 habitantes, hasta 10.000.000 de pesetas; en los municipios que no excedan de 100.000 habitantes, hasta 100.000.000 de pesetas; en los que no excedan de 500.000 habitantes, hasta 400.000.000 de pesetas, y en los de más de 500.000 habitantes, hasta 800.000.000 de pesetas.
 - b) El órgano autonómico competente, hasta 1.200.000.000 de pesetas.
 - c) El órgano colegiado ejecutivo de la Comunidad Autónoma, hasta 2.000.000.000 de pesetas.
2. El importe de todas las multas corresponderá a los respectivos Ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiera precedido requerimiento al respecto.

Artículo 276.- Constitución. Patrimonio separado.

1. Los Ayuntamientos que dispongan de planeamiento general deberán constituir su respectivo Patrimonio Municipal del Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.
2. Los bienes del Patrimonio Municipal del suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su

equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

Artículo 277.- Bienes integrantes.

1. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales que resultaren clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable programado y, en todo caso los obtenidos como consecuencia de cesiones, ya sea en terrenos o en metálico expropiaciones urbanísticas de cualquier clase y ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
2. Igualmente se incorporarán al Patrimonio Municipal del Suelo los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado o no urbanizable que se adquieran con dicha finalidad.

Artículo 278.- Reservas de terrenos. Expropiación.

1. Los Planes Generales o las revisiones de sus programas de actuación podrán establecer, sobre suelo clasificado como urbanizable no programado o no urbanizable no sujeto a especial protección reservas de terrenos de posible adquisición para constitución o ampliación del patrimonio Municipal del Suelo.
2. En defecto o insuficiencia de dichas determinaciones del Plan o del programa, los Ayuntamientos podrán delimitar superficies sobre los expresados suelos con idéntica finalidad, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
3. En los municipios que se rijan por instrumentos de planeamiento distintos al Plan General, las mencionadas reservas sobre suelo no urbanizable podrán establecerse en el propio instrumento o en la forma prevista en el número anterior.
4. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

Artículo 279.- Regla especial de incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados.

1. En la siguiente revisión del Programa de actuación del Plan General se podrán clasificar como suelo urbanizable no programado los terrenos no urbanizables señalados en el artículo anterior, que por expropiación hubiesen pasado al Patrimonio Municipal del Suelo.
2. La documentación de dicha revisión contendrá las determinaciones que el Plan General ha de fijar para el suelo urbanizable no programado sin que haya de observarse el procedimiento de modificación de Planes.

Artículo 280.- Destino.

1. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporado al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.
2. Mientras no esté aprobada la ordenación detallada de los terrenos integrantes del Patrimonio, así como cuando ésta atribuya una calificación urbanística incompatible con los fines señalados en el número anterior, la enajenación de aquellas podrá llevarse a cabo mediante concurso o subasta.
En ambos casos, el precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que tuviera ya atribuido el correspondiente terreno.

Artículo 281.- Consignación de cantidades en los presupuestos para urbanismo.

1. Los Ayuntamientos capitales de provincia o de más de 50.000 habitantes consignarán en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al 5 por 100 de su importe con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.
2. También destinarán el 5 por 100 al menos del mismo presupuesto a la ejecución de urbanizaciones, dotaciones públicas y operaciones de reforma interior previstas en el planeamiento urbanístico.

Artículo 282.- Gestión directa o cesión.

1. La urbanización y edificación de los terrenos del Patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del Planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por la Administración, utilizando la modalidad de gestión más adecuada en cada caso.
2. Los terrenos integrantes del Patrimonio también podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos en los artículos 276.1 ó 280.1.

Artículo 283.- Información y tutela autonómica.

1. Toda cesión de terrenos habrá de comunicarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma.
2. Será exigible autorización cuando el valor de lo enajenado excediera del 25 por 100 de los recursos ordinarios del Presupuesto anual de la Entidad local.

Artículo 284.- Cesiones onerosas. Concurso.

1. Los terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo con calificación adecuada a los fines establecidos en el artículo 280.1 sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso. Su precio no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que les corresponda. El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, así como precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.
2. Si el concurso quedare desierto, el Ayuntamiento podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones.
3. La cesión a entidades de carácter benéfico y social, que promuevan viviendas de protección pública, no requerirá concurso.

Artículo 285.- Cesiones entre Administraciones.

Las Administraciones públicas urbanísticas y entidades instrumentales de éstas podrán transmitirse directamente y a título gratuito terrenos con fines de promoción pública de viviendas, construcción de equipamiento comunitario u otras instalaciones de uso público o interés social.

Artículo 286.- Cesiones a título gratuito.

1. En casos justificados podrán los Ayuntamientos ceder terrenos gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico para ser destinados a viviendas de protección

pública, mediante concurso cuyo pliego de condiciones establecerá las condiciones previstas en el artículo 284.

2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera podrán también los Ayuntamientos ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el domicilio de terrenos en favor de Entidades o Instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro para destinarlos a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos municipios.

Artículo 287.- Derecho de superficie.

1. Las Entidades locales y las demás personas públicas podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio municipal del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. El mismo derecho asiste a los particulares, sin la limitación de destino prevista en el apartado anterior.

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

Artículo 288.- Procedimiento.

1. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirán por lo dispuesto en el capítulo anterior para los diversos supuestos.

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 en la adjudicación de viviendas o locales o 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 289.- Extinción.

1. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto, de conformidad con el artículo 35.1 de esta Ley.

2. El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de setenta y cinco años en el concedido por los Ayuntamientos y demás personas públicas, ni de noventa y nueve en el convenido entre particulares.

3. 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.

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

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

Artículo 290.- Beneficios.

La concesión del derecho de superficie por los Ayuntamientos y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Artículo 291.- Delimitación de áreas.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento respectivo.
2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.
3. Podrá igualmente disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.
4. Si el ámbito delimitado hubiere sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada, podrá también establecerse en el correspondiente acuerdo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarcará incluso las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal.
5. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que, al delimitarse el área, se hubiera fijado otro menor.

Artículo 292.- Procedimiento de delimitación.

1. La delimitación de dichas áreas podrá efectuarse en el propio planeamiento general, en la revisión de su programa de actuación o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución del planeamiento.
2. En cualquier caso, entre la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado en relación con el conjunto del ámbito territorial no afectado y una relación de los bienes afectados y de sus propietarios, siendo preceptiva la notificación a éstos previa a la apertura del trámite de información pública.
3. A los efectos previstos en el artículo 296 de esta Ley, los Ayuntamientos remitirán a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación.

Artículo 293.- Notificación de transmisión.

Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al del que se haya producido la notificación.

Artículo 294.- Ejercicio del retracto.

1. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el artículo precedente, se omitiere en ella cualesquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.
2. Este derecho habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales, contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso al Ayuntamiento, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.
3. El derecho de retracto al que se refiere este capítulo es preferente a cualquier otro.

Artículo 295.- Caducidad de notificación.

1. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión.
2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 296.- No inscripción registral.

No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos precedentes.

Artículo 297.- Delimitación de áreas.

1. Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha limitación, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas a las notificaciones prevenidas en los artículos 293 y 294.2 a efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en los plazos establecidos en los mismos.
2. La falta de acreditación del cumplimiento de estos requisitos de notificación impedirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada.
3. La tramitación de la delimitación de estas áreas se ajustará a lo establecido en el artículo 292.1 y 2 de esta Ley, siendo aplicable también, a los efectos previstos en el número anterior, lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo.

Artículo 298.- Adjudicación de viviendas.

Las viviendas adquiridas en el ejercicio del tanteo y retracto por los Ayuntamientos

serán adjudicadas mediante concurso entre quienes, no poseyendo otra vivienda, reúnan los demás requisitos establecidos por el régimen de protección pública.

Artículo 299.- Peticiones.

Las Entidades locales y Organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan con arreglo a esta ley.

Artículo 300.- Administración demandada en subrogación.

Las decisiones que adoptaren los órganos autonómicos mediante subrogación se considerarán como actos del Ayuntamiento titular, a los solos efectos de los recursos admisibles.

Artículo 301.- Ejecución forzosa y vía de apremio.

1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a las empresas urbanizadoras.
2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la Asociación administrativa de propietarios.
3. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la Asociación, contra los propietarios que incumplieren los compromisos contraídos con ella.

Artículo 302.- Revisión de oficio.

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

Artículo 303.- Competencias de la jurisdicción contenciosa.

Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados o empresas urbanizadoras, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

Artículo 304.- Acción pública.

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, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.
2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de la mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 305.- Acción ante Tribunales ordinarios.

Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo

anterior y en el artículo 266, podrán exigir ante los Tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas, o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

Artículo 306.- Recurso contencioso-administrativo.

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, sin perjuicio de los recursos administrativos que puedan proceder, serán Impugnados ante la Jurisdicción contencioso-administrativa en los términos prevenidos en el artículo 29 de la Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

Artículo 307.- Actos inscribibles.

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización.
2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.
3. La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.
4. Las condiciones especiales de concesión de licencias, en los términos previstos por las leyes.
5. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.
6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de planeamiento, de ejecución del mismo o de licencias.
7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.
8. Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Artículo 308.- Certificación administrativa.

Salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

Artículo 309.- Clases de asientos.

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren los números 1, 2, 7 y 8 del artículo 307, así como el supuesto al que se refiere el artículo 203.5.
2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de los números 3 y 6 del artículo 307. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional respectivamente.
3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 307. Salvo que otra cosa se establezca expresamente las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiera el título que las originará.

Artículo 310.- Reparcelación y compensación.

1. La iniciación del expediente de reparcelación o la afección de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.
2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o junta que hubiera solicitado su práctica.
3. La inscripción de los títulos de reparcelación o compensación podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la unidad de ejecución y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de reparcelación o compensación.
4. Tomada la nota a la que se refiere el número 1, se producirán los siguientes efectos:
 - a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.
 - b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.
 - c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.
 - d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme al apartado b) Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c).
5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de reparcelación o compensación será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

DA1.- Especialidades de aplicación de la Ley.

1. Las normas contenidas en la presente Ley relativas a delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27,1 y 2, serán de aplicación, en los municipios superiores a 50.000 habitantes, en las capitales de provincia y en los municipios comprendidos en los entornos metropolitanos delimitados por la Comunidad Autónoma correspondiente.

2. Será igualmente de aplicación lo establecido en el número anterior en los municipios comprendidos entre 25.000 y 50.000 habitantes, salvo que las comunidades Autónomas, cuando las circunstancias lo aconsejen, excluyan a municipios, que no sean capitales de provincia de tal aplicación.

3. En los municipios de población inferior a 25.000 habitantes no serán obligatorias, en suelo urbano, las normas contenidas en el número 1, salvo que las Comunidades Autónomas, por si o a instancia de los respectivos Ayuntamientos, dispongan lo contrario.

La expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar no serán aplicables en estos municipios, salvo que el Ayuntamiento, para la totalidad o parte del término municipal acuerde su aplicación con carácter general.

DA2.- Cálculo del aprovechamiento medio.

A los efectos de lo establecido en la disposición transitoria primera y para el suelo urbano en que no son aplicables la definición de áreas de reparto ni el aprovechamiento tipo, el aprovechamiento medio de una unidad de ejecución se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizadas con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

DA3.- Reglas especiales para Entidades y Sociedades Públicas.

En la aplicación de esta Ley a las Entidades Públicas y Sociedades con capital público mayoritario, cuyo fin primordial sea la promoción y urbanización de suelo o la construcción de viviendas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Si la actuación fuera urbanizadora, los plazos para edificar regirán a partir de la transmisión de los terrenos urbanizados.

2. Si la actuación fuera edificatoria, deberán observarse los plazos establecidos en los correspondientes planes o programas de viviendas aprobados por la Administración competente.

3. Cuando los terrenos necesarios para llevar a cabo las anteriores actuaciones se hubiesen obtenido por expropiación forzosa, los afectados podrán ejercitar el derecho de reversión en las condiciones y plazos establecidos en la legislación expropiatoria general.

DA4.- Realojamiento y retorno.

En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberá garantizar el

derecho de aquellos al realojamiento, con sujeción a las siguientes reglas:

1. Cuando se actúe por expropiación, la Administración expropiante o en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los ocupantes legales afectados viviendas en las condiciones de venta o alquilar vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

2. Cuando se actúe por otro sistema en unidades de ejecución, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia con su aportación de terrenos, hayan de resultar adjudicatarios de aprovechamientos de carácter residencial superiores a noventa metros cuadrados o los que pudiera establecer, como superficie máxima la legislación protectora de viviendas.

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá a la Administración actuante, en las condiciones señaladas en la regla 1., computándose como gastos de la actuación urbanística los de traslado y otros accesorios que recayesen sobre los ocupantes legales.

3. En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación cualquiera que sea éste. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.

DA5.- Financiación de actuaciones.

Se autoriza al Instituto de Crédito Oficial para que, a través del "Banco de Crédito Local de España, Sociedad Anónima", y durante los tres primeros años de vigencia de la Ley 8/1990, de 25 de julio, concierte con las corporaciones Locales operaciones de crédito con la finalidad exclusiva de financiar las actuaciones previstas en esta Ley.

DA6.- Financiación del Patrimonio Municipal del Suelo.

La carga financiera derivada de las operaciones de crédito que las corporaciones Locales hayan concertado o concierten durante los ejercicios 1992 y 1993 con la finalidad exclusiva de financiar las actuaciones de adquisición de terrenos y bienes para constitución del Patrimonio Municipal del Suelo, destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y demás actuaciones previstas en esta Ley, no se computará a efectos del límite del 25 por 100 a que se refiere el artículo 54 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales. No obstante, si la carga financiera global derivada de la suma de las operaciones vigentes concertadas por la entidad local y de la proyectada excediese del 30 por 100 de los recursos de la misma, tal y como estos son definidos en el citado artículo, sería necesaria la correspondiente autorización.

DA7.-

Comisión Central del Territorio y Urbanismo.

1. La Comisión Central del Territorio y Urbanismo, encuadrada en el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, es el órgano superior de carácter consultivo de la Administración del Estado en materias de ordenación del territorio y urbanismo.

2. La Comisión Central del Territorio y Urbanismo estará presidida por el Secretario general de Planificación y Concertación Territorial.

3. La Comisión actuará en Pleno, Sección y Ponencias.

4. El Pleno de la Comisión Central del Territorio y Urbanismo estará integrado, además

de por el Presidente, por:

- a) Un Vicepresidente, que será el Director general del Instituto del Territorio y Urbanismo.
- b) Un Secretario, que lo será un funcionario del Ministerio de Obras Públicas y Transportes con categoría de Subdirector general designado por el Presidente y que tendrá voz, pero no voto.
- c) Un representante con categoría de Director general, de cada uno de los Ministerios existentes, designado por el respectivo titular del Departamento.
- d) El Consejero competente por razón de la materia o persona en quien delegue, de cada una de las Comunidades Autónomas.
- e) Diez representantes de la Federación Española de Municipios y Provincias.
- f) Los Delegados del Gobierno en las Comunidades Autónomas.
- g) Hasta un máximo de cinco Vocales, designados por el Ministro de Obras Públicas y Transportes entre personas de acreditada competencia en la ordenación del territorio y urbanismo.

5. El Presidente podrá convocar a las reuniones con voz pero sin voto, a las personas que estime conveniente para el mejor asesoramiento de la comisión.

6. Formarán parte de la Sección que estará presidida por el Vicepresidente de la Comisión Central, aquellos miembros de ésta designados por su Presidente, y en todo caso:

- a) Cuando se someta a su informe el planeamiento de Municipios no integrados en el ámbito Territorial de una Comunidad Autónoma: Los representantes, con rango de Director general de los Departamentos Ministeriales con intereses afectados por dicho planeamiento, el Delegado del Gobierno, el Delegado especial o territorial del Departamento, el Alcalde del municipio de que se trate, que tendrá voz, pero no voto, y dos Vocales, especialistas en técnica jurídica y urbanística, respectivamente, de libre designación por el Presidente de la Sección.
- b) Cuando se sometan a su informe obras urgentes o de excepcional interés público del Estado, el representante del Ministerio competente por razón de la materia y promotor de las obras, el representante de la Comunidad Autónoma, un representante del Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por dichas obras y dos Vocales, de libre designación por el Presidente de la Sección.

7. El Pleno de la Comisión Central del Territorio y Urbanismo informará preceptivamente con carácter previo a la aprobación del Plan Nacional de Ordenación. La Sección, con el visto bueno del Presidente de la Comisión, informará los Planes Generales de Municipios no incluidos en el ámbito territorial de alguna Comunidad Autónoma, las obras urgentes o de excepcional interés a tramitar por la vía del artículo 244 de esta Ley.

Asimismo, tanto el Pleno como la Sección informarán preceptivamente cuando así venga exigido por cualquier disposición legal o reglamentaria.

8. La Dirección General del Instituto del Territorio y Urbanismo actuará como órgano encargado de la preparación de los asuntos de la Comisión central del Territorio y Urbanismo y de la gestión y ejecución de los acuerdos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes al respecto.

DA8.- Regímenes Forales.

Esta Ley se aplicará en Navarra y en el País Vasco sin perjuicio de lo que para su régimen tributario, establecen las normas y los Convenios vigentes en la materia.

DT1.- Régimen urbanístico y valoraciones.

1. A partir de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo, el valor urbanístico de todo terreno será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas que en la misma se definen y regulan.
2. Hasta tanto, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones transitorias sexta y octava, se fijen los aprovechamientos tipo, y cuando no sea aplicable dicha técnica en suelo urbano, los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley serán:
 - a) En suelo urbanizable programado, el 85 por 100 del aprovechamiento medio del sector, previa deducción, en su caso, del exceso de aprovechamiento del sector respecto del medio del cuatrienio correspondiente, o del ámbito del Programa de Actuación Urbanística.
 - b) En suelo apto para urbanizar el 85 por 100 del aprovechamiento que resulte de lo establecido en el correspondiente Plan Parcial.
 - c) En suelo urbano, al que se aplique el número 1 de la disposición adicional primera, el 85 por 100 del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar el terreno incluido en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.
 - d) En suelo urbano de los restantes municipios, el establecido en el artículo 27.4.
3. En los supuestos expropiatorios en los que, por no estar aprobada al tiempo de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados, la determinación del justiprecio deba realizarse de conformidad con los criterios contenidos en dicha Ley, los aprovechamientos sobre los que deberán aplicarse serán los señalados en el número anterior.
4. Para determinar el aprovechamiento susceptible de adquisición o computar el justiprecio expropiatorio, se tendrán en cuenta, en todo caso, los aprovechamientos señalados en el número 2 de esta disposición, cuando, en el momento de la fijación de los aprovechamientos tipo, la ejecución del planeamiento en el polígono o unidad de actuación correspondiente hubiese alcanzado, según los casos, la siguiente fase procedimental:
 - a) En el sistema de compensación, la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.
 - b) En el sistema de cooperación, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o la declaración de su innecesariedad.
 - c) En el sistema de expropiación, la aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados.

DT2.- Plazos de equivalencia para el cumplimiento de deberes.

Los plazos que deberán tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento de los deberes urbanísticos y, consiguientemente, la adquisición de las diferentes facultades de este carácter, serán los resultantes de la aplicación de las siguientes reglas:

1. Los plazos establecidos en los planes de etapas de los Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales, se entenderán como plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, condicionantes de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico definido en el artículo 23,1, b) de esta Ley.
2. Los plazos para completar la urbanización en suelo urbano establecidos en el planeamiento vigente se entenderán como plazos de cumplimiento de los deberes expresados en la regla anterior, si estuviera delimitada una unidad de ejecución, o del deber de convertir las parcelas en solares y solicitar la correspondiente licencia de edificación, en otro caso, cuando se trate de unidades pendientes de delimitación, dichos plazos se contarán desde la aprobación de la misma.

3. Los plazos para emprender la edificación fijados en el planeamiento vigente se entenderán como plazos para solicitar licencia de edificación.

DT3.- Plazos supletorios para el cumplimiento de deberes.

1. Cuando el planeamiento vigente no fije plazos que permitan la aplicación de las reglas anteriores o cuando aquéllos hubieran ya concluido a la entrada en vigor de la presente Ley, regirán las siguientes reglas:

1. El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en suelos urbanizables o aptos para urbanizar que a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo, cuenten con Plan Parcial aprobado, será de tres años a contar de dicha fecha.

2. El plazo para el cumplimiento de los expresados deberes en polígonos o unidades de actuación delimitados en suelo urbano será de dos años desde la vigencia de dicha Ley.

3. El plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en suelo urbano será de dos años a partir de la vigencia de la citada Ley, salvo que en los primeros seis meses se hubiera solicitado la delimitación de una unidad de ejecución, en cuyo caso el plazo se computará desde su aprobación.

4. El plazo para solicitar la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, merezcan la condición de solar, será de un año a contar desde ese momento.

2. En los supuestos de la disposición transitoria segunda, si a los plazos resultantes de la misma restara, a partir de la entrada en vigor de la referida Ley, una duración inferior a la establecida en el número precedente, se aplicarán los plazos señalados en este.

DT4.- Aprovechamiento tipo y licencias.

1. La fijación de los aprovechamientos tipo no afectará a la plena efectividad de las licencias ya concedidas en dicho momento.

DT5.- Edificaciones existentes.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, localizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

2. En los supuestos contemplados en el número anterior, el valor del suelo se determinará en función del aprovechamiento efectivamente materializado, siempre que lo hubiera sido de conformidad con la ordenación urbanística vigente al tiempo de la construcción, reducido en la proporción que resulte del tiempo de vida útil de la edificación ya transcurrida. En todo caso, como valor mínimo del suelo se entenderá el resultante de la aplicación del 85 por 100 del aprovechamiento tipo vigente al tiempo de la valoración.

DT6.- Adaptación del planeamiento general.

1. En la primera revisión del programa de actuación de Planes Generales, se fijarán los

aprovechamientos tipo de las diferentes áreas de suelo urbano y urbanizable programado, o sólo en esta última clase de suelo, si se tratara de municipios en los que, de conformidad con la disposición adicional primera, no hubiera de regir el aprovechamiento tipo en suelo urbano; y se incorporarán las determinaciones sobre programación contenida en la citada revisión. A tal efecto, el programa de actuación podrá revisarse anticipadamente.

2. Si la fijación de los aprovechamientos tipo se realizará sin alteración de los usos e intensidades resultantes del planeamiento general vigente, no será necesaria la observancia del procedimiento de modificación del Plan General, bastando el procedimiento de revisión del programa.

3. En la superficie a computar para el cálculo del aprovechamiento tipo a que se refiere el artículo 96.1 podrán incluirse también los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos que, en ejecución de instrumentos de planeamiento general adaptados a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se hubieran obtenido mediante expropiación forzosa.

4. En la primera revisión de las Normas Subsidiarias municipales habrá de fijarse el aprovechamiento tipo en el suelo apto para urbanizar.

5. La legislación urbanística señalará el plazo en que deba aprobarse la revisión del planeamiento general, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria séptima.

DT7.- Obligatoriedad del Plan General.

Todos los municipios en los que, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional primera de esta Ley, hubieran de regir las normas sobre áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano, deberán disponer de Plan General adaptado a la presente Ley en el plazo máximo de tres años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

DT8.- Suelo urbano en Planes sin adaptar.

A partir de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, la clasificación de un terreno como urbano en un municipio con planeamiento general no adaptado a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, requerirá la aprobación de la delimitación del suelo urbano, que se someterá a las siguientes reglas:

1. Los terrenos deberán contar con los requisitos previstos en el artículo 10.a) de esta Ley.

2. La aprobación definitiva corresponderá al órgano autonómico competente, quien podrá fijar un plazo para la aprobación inicial y tramitación de la correspondiente delimitación.

DDU.-

1. Quedan derogadas las siguientes normas de rango legal: El Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; el Real Decreto-ley 3/1980 de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística; el Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana, y la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

2. Asimismo, quedan derogadas las demás disposiciones de carácter general que se

opongan a lo establecido en esta Ley.

3. En especial quedan derogados los preceptos sobre valoración de suelo contenidos en la legislación expropiatoria.

DFU.-

1. Tienen el carácter de legislación básica en virtud de lo previsto en el artículo 149.1.1., 8., 13., 18. y 23. de la Constitución, los siguientes preceptos: 3.1; 3.2 c); 4.1 y 4; 5; 6; 7; 8; 9.1; 11.4; 15; 16.1, 2 y 4; 17; 19; 20; 21; 22; 23; 24.1, 3 y 4; 25; 26; 27.1, 2 y 4; 28.1 y 5; 29.1; 30.1 y 3; 31.1 y 2; 32; 33.1; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40.1, 2 y 3; 41; 42.1, 2 y 3; 43.1; 45.1, 2, 3 y 4; 59.1 y 2; 62; 65.1; 67; 72.1; 78.2, 94.1 y 2; 95; 96.1 y 3; 97; 98; 99.1 y 2; 100; 104.1 y 3; 109.1; 113.2; 124; 132; 133; 134.1; 135; 137.5; 138.b); 140; 141; 143; 144.1; 149.3, 150; 151.1 y 3; 154 166.1 a), c) y e); 167; 176; 183; 184.2; 203; 205; 210; 213; 227.1; 228.3 y 4; 237; 238; 239; 241; 242.1 y 6; 243.1 y 2; 245.1; 246.2; 248; 249; 253.3; 254.2; 274; 276; 277; 278.1; 280.1; 282.2; 284.3; 285; 286; las disposiciones adicionales primera, tercera, cuarta, séptima y octava; y las disposiciones transitorias primera, cuarta, quinta, sexta 1 y 4, y octava.

2. Son de aplicación plena en virtud del artículo 149.1.8. y 18. de la constitución los preceptos: 43.3; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53; 54; 55; 56; 57; 58; 60; 61; 63; 64; 66; 107; 112; 118.1; 126.1; 136.2; 159.4; 160.3; 168; 169; 170.1; 173; 174.2; 199.1 b) y 2 b); 202.1, 2, 3 y 4; 204; 206; 207; 211.3; 214; 215; 216; 217; 218; 219; 220; 221; 222; 223; 224; 225; 226; 232; 235; 240; 244.2, 3 y 4; 254.1; 255.2; 258.2 y 3; 259.3, 278.4; 287.2 y 3; 288.2 y 3; 289; 296; 299; 300; 301; 302; 303; 304; 305; 306; 307; 308; 309; 310, y las disposiciones adicionales quinta y sexta.

3. Los restantes preceptos serán de aplicación supletoria en defecto de regulación específica por las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias.

4. En el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley el Gobierno establecerá por Real Decreto la tabla de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Reparcelaciones.

Anexo.- Artículo 1 del RDL 5/1996.

Supresión de la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado.

Uno. Queda suprimida la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado establecida en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, refundiéndose ambas clases de suelo, denominándose suelo urbanizable.

Dos. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el planeamiento general declare adecuados para ser urbanizados.

Tres. Para el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 1/1992 para suelo urbanizable programado.

Artículo 2 del RDL 5/1996

Aprovechamiento y cesión de suelo a los Ayuntamientos.

Uno. En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no incluido en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en el que se encuentre o, en su defecto, de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.

Dos. El aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución y en suelo urbanizable, será el que resulte de aplicar a su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en

que se encuentre. Si no estuviera determinado el aprovechamiento tipo se tendrá en cuenta el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o del correspondiente sector en que se halle.

Tres. Las obras de rehabilitación y la sustitución de la edificación sin aumento del volumen construido, aun en los casos de hallarse en el ámbito de una unidad de ejecución, no dará lugar a cesiones de aprovechamiento tipo a la corporación.