

# JEFATURA DEL ESTADO

LEY DE 12 DE MAYO DE 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

I. El urbanismo español se rige por una serie de disposiciones que, promulgadas en muy diferentes fechas, no integran un conjunto orgánico.

Constituida esta legislación básicamente por las Leyes de Ensanche y Extensión, de veintiséis de julio de mil ochocientos noventa y dos; de Saneamiento y Mejora Interior, de dieciocho de marzo de mil ochocientos noventa y cinco; de Solares, de quince de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco y, finalmente, con carácter general, por diversos artículos de la Ley de Régimen Local, de veinticuatro de junio de mil novecientos cincuenta y cinco, además de otros preceptos complementarios de muy vario rango jerárquico o con ámbito limitado a ciertas ciudades, se muestra insuficiente para afrontar y resolver la ordenación urbanística en las verdaderas dimensiones que el crecimiento demográfico y el futuro de España requieren y las modernas técnicas aconsejan.

La normativa con vigencia en todo el territorio del Estado contempla, en efecto, la acción urbanística desde perspectiva puramente local y circunscrita a su reducido ámbito, se satisface con intentar la solución de los problemas derivados del aumento de la población; abandona el régimen del suelo a la más amplia autonomía de voluntad y libertad de tráfico; prevé la ejecución de las urbanizaciones sin imponer la observancia de un orden de prioridades y su financiación a cargo de los fondos generales municipales, aunque permita un posterior reintegro parcial a costa de los beneficiados por las obras.

Todo ello, unido a la sugestión ejercida por los proyectos a corto plazo, tentadores siempre para quienes aspiran a decorarse con efímeros triunfos aparentes, y a la carencia de una opinión celosa del desarrollo de las ciudades, ha motivado la falta de previsión en lo que respecta a la formación de reservas de suelo, para la escalonada expansión de los núcleos urbanos; la irradiación desmesurada del perímetro de extensión de las ciudades, en las que al construirse arbitrariamente se crean superficies de urbanización desproporcionadas e inasequibles para los limitados recursos económicos disponibles para su financiación; la especulación del suelo, que malogra toda ordenación urbana, sustrae prematuramente terrenos a la agricultura y, al exigir por los todavía no urbanizados precios de solar, coloca a los adquirentes en difíciles condiciones de contribuir a la obra urbanizadora, y, en suma, un movimiento migratorio que, al no ser encauzado, concentra en algunas ciudades, a costa del medio rural, notables masas de población, con repercusiones de alcance nacional.

Superar los defectos de la actual situación es el propósito de este proyecto de Ley, en el que se articula la política del suelo y la ordenación urbana. La acción urbanística ha de preceder al fenómeno demográfico, y, en vez de ser su consecuencia, debe encauzarlo hacia lugares adecuados, limitar el crecimiento de las grandes ciudades y vitalizar, en cambio, los núcleos de equilibrado desarrollo, en los que se armonizan las economías agrícolas, industrial y urbana, formando unidades de gran estabilidad económica-social. Por tanto, ha de eliminarse el señuelo de los proyectos a plazo inmediato, que remedian, cuanto más, necesidades de un sector mínimo de la población, y afrontar los que, por responder precisamente a una visión amplia en el tiempo y en el espacio, contribuyen más definitiva y extensamente a la consecución del bienestar. Se impone establecer el régimen adecuado frente a la especulación del suelo y la irregularidad en el proceso de urbanización que atribuya la carga de subvenir a ésta a quien recibe directamente sus beneficios. Y abandonando el marco localista, partir, por el contrario, de una perspectiva de mayor alcance que permita ordenar urbanísticamente, bajo la dirección de órganos específicos, el territorio de provincias, comarcas y municipios, en esta gradación sucesiva que integra la unidad orgánica que es el Estado Nacional.

Las soluciones que se propician no son, por otra parte, inéditas, puesto que nos hallamos implicados en una magna y trascendental empresa que corresponde a fenómenos de carácter universal. Todos los países han acusado presiones análogas. Por eso, en el estudio y preparación de esta Ley se ha examinado, junto a las fuentes de raíz nacional, la evolución legislativa del resto de Europa y de América, que ofrece indudable utilidad y ensancha el horizonte de entendimientos recíprocos, sin difuminar el de las realidades propias.

II. El planeamiento es la base necesaria y fundamental de toda ordenación urbana.

La Ley prevé la formación de planes territoriales y especiales. Los primeros son el Plan Nacional de Urbanismo, los Planes provinciales y los comarcales y municipales. Los segundos se refieren singularmente a un aspecto de la ordenación, como la protección del paisaje, las vías de comunicación, la conservación del medio rural, el saneamiento de poblaciones o cualesquiera otras finalidades análogas.

Se regula cuanto atañe a los actos preparatorios, competencia, plazos y procedimientos de formación y vigencia y revisión de los planes, por iniciativa pública o particular, de modo que se instituyan las máximas seguridades jurídicas en el ejercicio de la amplia función administrativa de planificación urbana.

Los planes, una vez anunciada la aprobación son públicos, ejecutivos y obligatorios, no sólo para los administrados, sino también para la Administración. Esta no podrá dispensar su observancia, ni aquéllos efectuar uso u obra en discordancia con la ordenación.

La aprobación de planes y proyectos de urbanización implica la declaración de utilidad pública y la de necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes. Se admite para su ejecución no sólo la expropiación absoluta del dominio sino también la constitución de servidumbres. En todo caso, los actos de expropiación del dominio o derechos reales han de realizarse dentro de un plazo máximo que señala la Ley, con el fin de aunar el interés público con el respeto al legítimo interés particular, que no puede quedar indefinidamente afectado por una ordenación jamás consumada a través de la justa indemnización.

Se estima, finalmente, la posibilidad de dictar normas complementarias y subsidiarias del planeamiento, con ámbito nacional, provincial o local.

III. El régimen jurídico del suelo encaminado a asegurar su utilización conforme a la función social que tiene la propiedad, resulta el cometido más delicado y difícil que ha de afrontar la ordenación urbanística. Y se impone, sin embargo, efectuarlo, precisamente porque si la propiedad privada ha de ser reconocida y amparada por el Poder público, también debe armonizarse el ejercicio de sus facultades con los intereses de la colectividad.

Diversos problemas relativos al suelo requieren solución, y entre otros, los siguientes:

a) La retención de terrenos por propietarios que no urbanizan ni edifican, ni acceden a enajenar sus terrenos, para urbanizar y construir, a precios de justa estimación. En la evaluación del suelo que circunda el núcleo urbano prepondera, en efecto, la tendencia de hacer actuar las expectativas de uso o rentas futuras, que se incorporan así, como valores adicionales, al valor actual del fundo; se computa indebidamente la plus-valía que, en su momento será el resultado principal de la inversión urbanizadora, sin tener en cuenta que en rigor debe estar ausente del cálculo, puesto que cuando, efectivamente, llegue a producirse, como consecuencia de las obras en proyecto ha de revertir en gran parte a la comunidad, previa aplicación del tratamiento fiscal adecuado. Lo cierto es, sin embargo, que suelen pretenderse precios de especulación en lugar de precios reales, y en tanto se consiguen o no, se hace imposible o se demora la movilización de la propiedad territorial, es decir, se impide la parcelación, venta y edifi-

cación de los solares resultantes y la saturación del mercado con ofertas de terrenos a precios razonables. El beneficio que puede obtenerse de transformar el terreno rústico en solar es perfectamente lícito, siempre que sea el propietario quien haya costado la urbanización determinante de aquella mejora y subsiguiente incremento de valor. Pero, en cambio, la caprichosa elevación del precio cuando todavía no se ha urbanizado ni desembolsado por los propietarios el coste de las obras correspondientes, implica usurpación de algo no perteneciente al dueño y que repercute en perjuicio de la comunidad.

b) La imposibilidad de disponer de terrenos amplios para destinarlos a espacios libres en interés del embellecimiento y de las condiciones sanitarias de los núcleos urbanos.

c) La falta de distribución equitativa del aumento de valor del suelo, que debe ser afectado, en primer lugar, a amortizar los terrenos necesarios para vías y espacios libres; en segundo término, al pago de las obras de urbanización, y, por último, atribuido justamente a los propietarios, de suerte que desaparezcan, en lo posible, las desigualdades actuales, derivadas de conceder la edificación intensiva a unos mientras se niega o se limita excesivamente a otros.

Con el fin de superar los inconvenientes expuestos, se instituye una regulación del suelo, según su situación y destino. Se califica así de rústico, de reserva urbana y urbano.

La Ley configura las facultades dominicales sobre los terrenos, según su calificación urbanística, constituyendo un estatuto jurídico del suelo. Las limitaciones y deberes que implica definen el contenido normal de la propiedad según su naturaleza urbana y, por tanto, no dan lugar a indemnización.

Si ideal en la empresa urbanística pudiera ser que todo el suelo necesario para la expansión de las poblaciones fuera de propiedad pública, mediante justa adquisición, para ofrecerle, una vez urbanizado, a quienes desearan edificar, la solución, sin embargo, no es viable en España. Requeriría fondos extraordinariamente cuantiosos, que no pueden ser desviados de otros objetivos nacionales, y causaría graves quebrantos, a la propiedad y a la iniciativa privadas.

No obstante, si la adquisición de la totalidad de las superficies afectadas por el planeamiento escapara a los medios económicos del Estado, de los Municipios y de las Provincias, e incluso determinaría otros efectos perjudiciales, es, en cambio, asequible a las Corporaciones locales adquirir paulatinamente terrenos que puedan servir como reguladores de precio en el mercado de solares. Considerándolo así, la Ley prevé la constitución de «patrimonios municipales del suelo», con carácter obligatorio para los Municipios de población superior a cincuenta mil habitantes.

Los actos de parcelación, en cuanto implican la división de los terrenos en porciones adecuadas, tienen relevante importancia en la acción urbanística, y constituyen condición necesaria para su óptima utilización con fines urbanos. Por ello se dispone que no se efectuará ninguna parcelación sin que previamente haya sido aprobado un plan parcial de ordenación del sector correspondiente, o, si no existiere aprobado, sin que se forme simultáneamente. No cabe, en efecto, admitir—como no lo admite ya la legislación vigente, aunque esto se haya olvidado con frecuencia—que bajo el disfraz de actos particulares de parcelación se ejecuten urbanizaciones, sin atenderse al procedimiento dispuesto para la formación y aprobación de los correspondientes proyectos.

Importancia igual o mayor que la de los actos de primera parcelación la tienen los que significan una reparcelación. Esta permite no sólo regularizar lotes, sino distribuir justamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Por ello, se considera la reparcelación como una pieza fundamental. En su virtud, y con el fin de superar la desigualdad con que los propietarios perciben y soportan los influjos de la ordenación, a la que hay que atribuir, en gran parte, la escasa superficie dedicada a espacios libres en nuestras ciudades, se da lugar, entre todos los propietarios de un polígono o manzana, a una comunidad en la que cualquier propietario podrá exigir la reparcelación de los terrenos cuando resultaren destinados a viales o zonas verdes en desproporción con la superficie que le perteneciere respecto a la de otros y a la total del polígono o manzana, o fueren edificables en volumen inferior al general. Con esta justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento se facilitará extraordinariamente la acción urbanizadora, entorpecida por la oposición, en este aspecto comprensible, de los propietarios de terrenos destinados a espacios libres, cuando observaban la depreciación de los mismos correlativa al enriquecimiento de los demás propietarios circundantes.

La valoración del suelo constituye punto capital en la ordenación. Para establecerla con equidad se han de desechar los módulos hasta ahora vigentes de capitalización del líquido imponible y del valor en venta, ya que el primero no responde, por lo común, a la realidad, y el segundo favorece la especulación. El tráfico sobre terrenos no se opera, por otra parte, en un régimen de competencia perfecta, en el que pueda decirse que la ley económica del mercado determina naturalmente un precio justo, que excluya legítimamente toda intervención. Procede, pues, apoyar las valoraciones en fundamentos objetivos, por lo que en la Ley se distinguen los valores inicial, expectante, urbanístico y comercial.

Normalmente, el valor inicial es el de todo terreno sobre el cual no se haya ejercido ninguna acción urbanística. El expectante corresponde a las posibilidades reales de edificación o de utilización urbana, referidas al momento de la valoración y atendida la superficie que esté en condiciones análogas de ulterior aprovechamiento, de modo que el aumento de precio, que legítimamente quepa admitir, se distribuya proporcionalmente entre todos los propietarios en situación similar. El valor urbanístico se estima en una proporción del coste previsible de la edificación permitida en cada terreno, según la naturaleza de las zonas y el grado de urbanización. Finalmente, en determinados casos es justo reconocer valores comerciales, fijados con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Estas clasificaciones tienden a facilitar la urbanización y edificación del suelo en los supuestos en que se suscita el conflicto de intereses entre el propietario y el beneficiario de la expropiación, sin olvidar que en trance de tasar terrenos no urbanizados ante la disyuntiva de valorarlos a precio alto, con beneficio para el primitivo propietario, o a precio económico, no mayor que el correspondiente a la utilización actual y sin considerar expectativas futuras, la elección es clara: es preferible que el primero no obtenga beneficio y que el que hubiere de derivarse de la transformación de terreno en solar se atribuya, como estímulo, al urbanizador. Lo mismo cuando se trata de justipreciar solares retenidos indefinidamente sin edificar por sus poseedores; por ello la Ley previene explícitamente que en este supuesto no serán aplicables valores comerciales.

Las valoraciones tendrán vigencia por diez años, sin perjuicio de la revisión cuando existieren fluctuaciones en el nivel general de los precios.

IV. Al regular el orden y los sistemas de ejecución de los planes, así como las formas de gestión, se articula un sistema de máxima flexibilidad. La acción urbanizadora debe desarrollarse conforme a programas de actuación, preparados para periodos de cinco años, y a declaraciones de prioridad para la urbanización. Se trata, con ello, de orientar el esfuerzo urbanístico hacia los sectores de preferente utilidad y evitar los daños de las urbanizaciones desordenadas, emprendidas bajo la presión de intereses particulares y, en muchos casos, estancadas en estado rudimentario.

La regulación de los sistemas de ejecución de las obras, responde al principio de que, en todo caso, el propietario de los terrenos debe satisfacer los gastos de la urbanización, como compensación y dentro de los límites que implica la plus-valía determinada por la transformación de terrenos en solares o la mejora de sus condiciones de edificación. No cabe duda de que así quedarán solucionadas, en grado máximo, las actuales dificultades que se oponen a la obra urbanizadora.

La ejecución de los planes de urbanismo se hará por cualquiera de estos cuatro sistemas:

a) *Cooperación*.—Sobre la base de que la iniciativa individual debidamente estimulada y dirigida es insustentable, el régimen de cooperación tiende a estimular la urbanización y edificación por los propietarios. Este sistema resulta claramente aplicable a zonas que en la ciudad ofrezcan un porvenir inmediato. Ciertamente, la lentitud de la movilización económica para la expansión de las poblaciones ha venido acompañada con la excesiva centralización de las obras por los Ayuntamientos, cuando la orientación certera debe consistir en atraer el mayor número posible de colaboraciones individuales, sin perjuicio de las funciones de dirección y fiscalización que a la Administración están reservadas.

b) *Expropiación*.—Con arreglo a este sistema, la Administración expropia la totalidad de los terrenos comprendidos en un polígono, para urbanizarlos por sí o a través de Empresa concesionaria. Dichos terrenos cumplirán dos objetivos: atender las necesidades inmediatas de solares, previa su urbanización, y procurar una reserva de ellos con vista al futuro. Para determinar la extensión del polígono de expropiación convendrá considerar la superficie que puede adquirirse con los medios financieros previsibles.

c) *Compensación*.—Es conveniente ofrecer la oportunidad de transformar los terrenos en solares a todos los propietarios de un polígono, vinculándolos al resultado de la gestión urbanística mediante un régimen de compensaciones, que podrá ser promovido por ellos mismos o por la Administración.

d) *Cesión de viales*.—Este sistema es el que instauró, aunque con limitaciones, la Ley de Ensanche. Ahora se vigoriza, con la obligación de los propietarios de aportar los terrenos viales, zonas verdes y costear las obras de urbanización, en grado semejante al señalado para el régimen de cooperación, pero con la diferencia de que serán sufragados mediante contribuciones especiales, permitiéndose en cuanto a éstas su exacción anticipada, lo que habrá de facilitar la eficacia del tributo.

La empresa urbanística podrá ser realizada por gestión pública o privada.

Bajo la forma de gestión pública, las obras de urbanización se ejecutarán por las Corporaciones o por concesionarios.

Los propietarios de terrenos que se urbanicen con arreglo a este procedimiento podrán constituirse en Asociación administrativa con el fin de colaborar y fiscalizar la actuación de los órganos gestores, puesto que aquéllos contribuyen a costear la urbanización.

Para fomentar la gestión privada se admite que los planes sean ejecutados por los propietarios que hubieren de sufragar total o parcialmente su coste, sometidos a la dirección y fiscalización pública. El Estado y las Corporaciones locales podrán emplear este modo de gestión en las obras que ejecutaren a su costa, ya mediante constitución de Sociedades anónimas, cuyas acciones pertenezcan exclusivamente a la Administración, o de Empresas mixtas, entre diversas Entidades públicas o entre éstas y los particulares.

V. Si todos los preceptos de la nueva normativa tienden, en última instancia, a promover y facilitar la construcción mediante la disponibilidad de solares a precio justo, como resultado esperado de la ordenación del suelo y ejecución de las urbanizaciones, algunas medidas, además, se encaminan directamente a fomentarla.

Destino natural de los solares es el de ser y constituir soporte de edificaciones levantadas conforme a los planes. La retención indefinida sin construir es contraria a ese su objetivo inmanente y origina resultados antieconómicos en la prestación de toda clase de servicios públicos. Por consiguiente, se refunden en este texto los preceptos de la Ley de Solares, con las modificaciones que la experiencia aconseja entre las que destacan los efectos de la inscripción en el Registro que automáticamente implica la apertura del procedimiento de valoración y el no cómputo en ésta de otro valor superior al urbanístico; con lo que dejará de existir interés en la retención indefinida, en espera de que la diligencia de los demás propietarios transforme los alrededores del emplazamiento del solar en núcleos densamente edificados. Igualmente, la posibilidad de que la expropiación se efectúe en forma de subasta pública de los solares no edificados oportunamente. Y la habilitación de una forma de venta en oferta pública estimulada por el otorgamiento de algunos beneficios, subsanarán los defectos que la experiencia ha venido señalando en este aspecto.

Los terrenos integrantes del «Patrimonio municipal del suelo» y cualesquiera otros pertenecientes al Municipio podrán cederse para edificar o aplicarse a las finalidades previstas en el plan. Las enajenaciones se efectuarán, por regla general, mediante subasta; pero se admite expresamente la enajenación directa de los terrenos que se destinan a determinados fines públicos. También se prevé la cesión directa de solares para cumplir el fin social de facilitar a los económicamente débiles el acceso a la propiedad.

El fomento de la edificación no precisa, ni a veces aconseja, la enajenación de los terrenos: basta la constitución del derecho de superficie. La experiencia extranjera muestra las intensas posibilidades de esta figura jurídica que, a la vez que facilita la construcción, evita la especulación en edificios y terrenos y reserva el aumento de valor del suelo para el propietario. De aquí que se admita la constitución del derecho de superficie por Entidades públicas y por particulares.

La función administrativa de fomento no se ejerce únicamente por el otorgamiento de beneficios que atraigan hacia los objetivos propuestos, sino también mediante la configuración de situaciones desfavorables para quienes no se decidan a actuar conforme al interés público. Los arbitrios con fines no fiscales del sistema de la Hacienda local han de tener gran eficacia tipificados, conforme a su propia naturaleza, como auténticas medidas de fomento. Con este propósito se crea un Arbitrio no fiscal sobre edificación deficiente, que recaerá sobre los solares no edificados en el casco de la población y las construcciones que no respondan a la normal utilización de aquéllos atendido el sector en que se encuentren.

La actividad constructiva se somete a intervención administrativa. Es éste precisamente uno de los casos más antiguos de actuación del Poder público sobre las facultades dominicales. Y nada más justificado, puesto que, como se ha escrito, la vinculación de los edificios a la ciudad es tan íntima que al construir los edificios no cabe olvidar que se está construyendo al mismo tiempo a la ciudad.

La intervención administrativa en la propiedad urbana no se proyecta sólo en el momento de emprender una obra, sino también cuando ya está terminada y mientras dure la vida de la construcción. Los propietarios habrán de mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de sus inmuebles y, por consiguiente, los Ayuntamientos y demás Organismos competentes podrán ordenar la ejecución de las necesarias obras de conservación y la demolición de las fincas ruinosas, cuyo concepto se define.

VI. La trascendencia de la acción urbanística postula la previsión de recursos económicos adecuados, sin los cuales no cabría desarrollarla.

La dimensión nacional de la ordenación urbana justifica, a su vez, que el Estado contribuya a subvenir parte de la carga que irroga. No sólo en el extranjero, sino ya en España se ha reconocido así en las Leyes que regulan la ordenación de Madrid y de Barcelona, para las que se han asignado sendas subvenciones anuales. Por ello, se prevé una consignación mínima anual para desarrollo de la acción urbanística. La administración de estas subvenciones debe estar encaminada a obtener el máximo rendimiento; aplicarlas, por ende, a las adquisiciones de terrenos necesarias para la formación de reservas de suelo que permitan satisfacer las futuras demandas y a la ejecución de urbanizaciones y posterior enajenación de los solares, de modo que siempre sea posible el reembolso de los fondos, incrementados, en su caso, con la plus-valía fruto de la urbanización, para la renovada inversión de los mismos, único modo de alcanzar la multiplicación de sus efectos.

Coadyuvan a ese propósito las obligaciones de los Ayuntamientos de capitales de provincia o de más de cincuenta mil habitantes de formar un presupuesto especial de urbanismo y la de consignar en sus presupuestos can-

tidades equivalentes al cinco por ciento de su importe para la formación e incremento del patrimonio municipal de suelos, que con otro cinco por ciento para la ejecución de urbanizaciones podrá significar un considerable refuerzo contra la especulación.

En cuanto a exacciones, se siguen, como era obligado, las líneas generales de la Ley de Régimen Local, en forma que no disminuya el rendimiento de los ingresos municipales ordinarios.

Entre los nuevos conceptos merecen señalarse los arbitrios sobre ordenación urbanística y sobre incremento del volumen de edificación.

Tiene el primero como antecedente el arbitrio de solares sin edificar y se configura en distintas graduaciones periódicas que vienen motivadas por la situación de los terrenos a través del tiempo y responden al deseo de que los gravámenes impulsen la edificación.

El segundo, completamente nuevo en nuestra legislación, contempla la posible modificación individual de planes u Ordenanzas, en correlación al mayor rendimiento o utilidad que obtenga el propietario.

Se mantiene, de acuerdo con la legislación vigente, la concesión a los Ayuntamientos del ochenta por ciento de las cuotas del Tesoro de la Contribución territorial y de todos sus recargos de mejora urbana, y del mismo modo se ratifica el recargo extraordinario del cuatro por ciento sobre los líquidos imponibles del propio tributo, que se considera compatible con las contribuciones especiales por obras y servicios de primera instalación. Por último, se autoriza un recargo del veinticinco por ciento en el arbitrio del incremento de valor de los terrenos que recaigan sobre los solares que estén en venta forzosa.

Con el fin precisamente de estimular la acción de los particulares, la Ley otorga a quienes ejecutaren a su cargo o sufraganzas, en anticipadamente los gastos de nueva urbanización o de reforma interior el beneficio de tener derecho al ochenta por ciento de las cuotas del Tesoro de la Contribución territorial urbana, con sus recargos, y al importe de los arbitrios locales que recayeren sobre las edificaciones. El plazo será, como mínimo, de diez años y podrá llegar a veinticinco, mediante acuerdo oportuno, cuando la urbanización fuere de gran costo. El beneficio puede hacerse efectivo aplicándolo como exención directa sobre las fincas, o bien siguiendo estas sujetas al gravamen fiscal, reservándose el derecho de percibir el importe de los tributos cuando se recauden, fórmula esta última encaminada a permitir la máxima movilización crediticia.

Se otorgan, finalmente, una serie de exenciones y bonificaciones en los impuestos de derechos reales y timbre, que han de servir de lógico estímulo para la urbanización.

VII. La institución de una organización idónea es condición básica para la consecución de los fines propuestos de proyectar la ordenación urbanística desde una perspectiva nacional.

Pieza fundamental y superior de esta organización ha de ser el Consejo Nacional de Urbanismo, con función de enlace entre los distintos Ministerios a los que afecta esta Ley. Como órgano permanente del Consejo, funcionará la Comisión Central de Urbanismo, ya prevista en la Ley de Régimen Local, pero cuya competencia ha de ampliarse en congruencia con las nuevas tareas de una ordenación urbana general.

Entre los órganos locales, se prevé la constitución de Comisiones Provinciales de Urbanismo. Sustituirán a las Comisiones Superiores de Ordenación Urbana y, en cuanto sea posible, a las Comisiones Provinciales de Servicios Técnicos, en esta específica actividad.

Se atribuye a las Diputaciones la competencia para la formación de los planes provinciales, así como su cooperación hacia los Ayuntamientos rurales en su redacción y ejecución.

Los Ayuntamientos ostentarán competencia general y podrán ejercer todas las funciones de ámbito local que no se atribuyan expresamente a otros órganos urbanísticos. Se admite la posibilidad de introducir un régimen de Gerencia, cuando el Ayuntamiento lo solicitare.

Finalmente, se reafirma la posibilidad de constituir Mancomunidades y Agrupaciones Municipales, con fines urbanísticos que las necesidades de la realidad impongan. Refundidas en un órgano consorciado las competencias de varias entidades, se simplifican en interés general; la actuación urbanística en una comarca reduce el número de los sujetos que, en otro caso, habrían de desarrollarla; se imprime unidad a la acción; se consigue economía al satisfacerse mediante un servicio técnico las exigencias de varias localidades; se facilita el influjo de las grandes poblaciones sobre los términos circundantes, y, en suma se otorga la máxima eficacia al sistema, sin que, por otra parte, la constitución y funcionamiento de las Mancomunidades y Agrupaciones pueda suscitar fundadamente recelo en los Municipios, ya que no son más que uniones municipales, y, por tanto, son los mismos Municipios y sus Ayuntamientos los que actúan integrados en una organización superior que los comprende, ya tradicional en la Administración Local española.

Todos los organismos centrales y locales habrán de actuar coordinadamente y con arreglo a directivas encaminadas a mantener la unidad necesaria en la ordenación urbana.

VIII. Conforme a los principios de nuestra legislación, la Ley regula el procedimiento administrativo. Se refiere a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos relacionados con la ordenación urbana. Hermana las debidas garantías con las severas sanciones que requieren las infracciones urbanísticas, por el daño social que ocasionan, y puntualiza la responsabilidad solidaria del peticionario de la licencia de construcción del propietario, del empresario de las obras y del técnico director de las mismas. Por último, se regulan los recursos administrativos y las acciones jurisdiccionales, de modo que se armoniza la eficacia de la gestión urbanística con la seguridad jurídica que los complejos intereses afectados por esta Ley inexcusablemente demandan.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

D I S P O N G O :

## TITULO PRELIMINAR

### Finalidades y campo de aplicación de la Ley

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

Artículo segundo.—La actividad urbanística se referirá a los siguientes aspectos:

- Planeamiento urbanístico;
- Régimen urbanístico del suelo;
- Ejecución de las urbanizaciones; y
- Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.

Artículo tercero.—1. La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

- Redactar un Plan nacional de urbanismo;
- Formar Planes de urbanismo provinciales, comarcales y municipales;
- Emplazar los centros de producción y de residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población española en el territorio nacional;
- Dividir el territorio municipal en perímetros urbanos, de reserva urbana y rústicos;
- Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarias, porcen-

tale de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona;

- f) Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación;
  - g) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en cada polígono, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y no inferior al diez por ciento de la superficie;
  - h) Señalar el emplazamiento y características de los centros cívicos, de enseñanza y culturales, edificios singulares, aeropuertos y lugares análogos.
  - i) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables;
  - j) Limitar el uso del suelo y de las edificaciones; y
  - k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas
2. La competencia urbanística en orden al régimen del suelo comprenderá las siguientes funciones:
- a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad;
  - b) Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos;
  - c) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación natural de los mismos a los fines de la edificación y de la vivienda económica;
  - d) Afectar el aumento de valor del suelo originado por el planeamiento al pago de los gastos de urbanización;
  - e) Asegurar el uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada al bienestar de la población;
  - f) Adquirir terrenos y construcciones para constituir patrimonios de suelo.

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

- a) Encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización;
  - b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada.
4. La competencia urbanística en orden al fomento e intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:
- a) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos;
  - b) Intervenir la parcelación;
  - c) Exigir a los propietarios que edifiquen en plazos determinados;
  - d) Imponer la enajenación cuando no se edifiquen en el tiempo o forma previstos;
  - e) Prohibir los usos que no se ajustarán a los planes;
  - f) Intervenir la construcción y uso de las fincas; y
  - g) Promover la posibilidad de que se faciliten a los propietarios los medios precisos para cumplir las obligaciones impuestas por esta Ley.

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

**Artículo cuarto.**—1. La gestión urbanística podrá encomendarse a órganos de carácter público, a la iniciativa privada y a entidades mixtas.

2. La gestión pública suscitará, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirá, cuando ésta no alcanzare a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que esta Ley establece.

**Artículo quinto.**—1. La actividad urbanística se desarrollará bajo la dirección del Consejo Nacional de Urbanismo.

2. Con subordinación a dicho Consejo funcionarán la Comisión Central, la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo y las Comisiones provinciales de Urbanismo.

3. Los citados órganos especiales coordinarán sus respectivas atribuciones con las correspondientes a los distintos Ministerios.

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

## TITULO PRIMERO

### Planeamiento urbanístico

#### CAPITULO PRIMERO

##### Clases de planes de ordenación

##### SECCION PRIMERA

##### Planes territoriales

**Artículo sexto.**—1. El planeamiento urbanístico del territorio nacional comprenderá la redacción de un Plan nacional de urbanismo, Planes provinciales y municipales

2. También podrán formarse Planes comarcales, que se refieran a varios Municipios de la misma o diversas Provincias.

3. El planeamiento municipal y comarcal se desarrollará en Planes generales y parciales de ordenación urbana y proyectos de urbanización, destinados a la ejecución de aquéllos.

**Artículo séptimo.**—El Plan nacional de urbanismo configurará las grandes directrices de la organización urbanística del territorio español, en función de las conveniencias de la ordenación social y económica, para el mayor bienestar de la población.

**Artículo octavo.**—Los Planes provinciales comprenderán:

- a) Estudio informativo de la situación urbanística de la provincia;
- b) Memoria que defina los principios y propósitos del plan;
- c) Ordenación de la estructura urbanística de la provincia;
- d) Coordinación del Plan provincial con los Planes generales de la capital y de las poblaciones que tengan relevantes problemas de este orden;
- e) Normas urbanísticas para la defensa de las comunicaciones, de la naturaleza, del paisaje, del medio rural y del patrimonio artístico de las poblaciones, así como para la edificación en todos los terrenos respecto de los cuales no hubiere planeamiento aprobado;
- f) Justificación del Plan dentro del de ordenación social y económica; y
- g) Programa de actuación para el desarrollo de Planes parciales, régimen del suelo y realización de las obras.

**Artículo noveno.**—1. Los Planes generales de ordenación urbana municipal o comarcal contendrán estas determinaciones:

- a) División del territorio en zonas y destino de cada una según las necesidades del programa urbano;
- b) Sistema de espacios libres, con descripción de los que se deban mantener, modificar o crear;
- c) Situación de los centros urbanos, representativos y edificios e instalaciones de interés público;
- d) Trazado y características de la red general de comunicaciones e indicación de las que se hayan de conservar, modificar o crear; y
- e) Delimitación del perímetro urbano, para la aplicación, fuera del mismo, de las normas sobre edificación en el suelo rústico.

2. Los Planes generales se compondrán de los documentos siguientes:

- a) Información urbanística: planos, fotografías y explicaciones, que muestre el estado del territorio y las condiciones en que se encuentran todos los elementos urbanos;
- b) Memoria justificativa de la ordenación y de las etapas en que se prevé su realización;
- c) Planos de ordenación, a escala variable entre 1:2.000 y 1:10.000, según la dimensión del territorio, referidos a los extremos señalados en el párrafo anterior;
- d) Normas urbanísticas aplicables tanto a la edificación en las zonas urbanas como a las condiciones que han de regir en las rurales, señalando en éstas la unidad mínima de cultivo determinada, del modo previsto en la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro;
- e) Estudio económico-financiero que justifique la ponderación entre el criterio de planeamiento que se sustenta y las reales posibilidades económicas y financieras del territorio y población;
- f) Programa de actuación en periodos de cinco años, referente al desarrollo de los planes parciales, régimen del suelo y ejecución de las obras.

**Artículo diez.**—1. Los Planes parciales de ordenación municipal o comarcal, para el desarrollo del Plan general, contendrán estos extremos:

- a) Delimitación de perímetros de las zonas en que, por su distinta utilización, se divida el territorio urbano;
- b) Señalamiento de alineaciones, nivelaciones y características de las vías y plazas que se deben conservar, modificar o crear;
- c) Superficies para espacios libres;
- d) Emplazamientos reservados en cada zona a edificios y servicios públicos; y
- e) Reglamentación del uso de los terrenos, en cuanto a volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales, en cada zona.

2. Los Planes parciales estarán integrados por los documentos siguientes:

- a) Memoria justificativa de la ordenación, de las etapas para realizarla y de los medios económico-financieros disponibles y que deberán quedar afectos a la ejecución del Plan;
- b) Planos de información que muestren el estado de los terrenos objeto de ordenación en su topografía, construcciones y vegetación existentes y uso a que se destinan;
- c) Planos de proyecto, normalmente a escala de 1:2.000, con curvas de nivel de metro en metro, referidos a los extremos que señalan los apartados a)-a d) del párrafo anterior;
- d) Esquemas de los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado, transporte y, en general, de los servicios mínimos obligatorios asignados a los Municipios por la Ley; y
- e) Ordenanzas reguladoras de las materias enunciadas en el apartado e) del párrafo anterior.

**Artículo once.**—1. Los proyectos de urbanización tendrán por finalidad llevar a la práctica los Planes parciales, a cuyo efecto, detallarán 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 contendrán los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras, en la que se indique el orden y plazo de realización;
- b) Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano;
- c) Planos detallados de las obras y servicios;
- d) Presupuesto de todas las obras y servicios, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios; y
- e) Pliego de condiciones económico-facultativas.

**Artículo doce.**—Los Planes y proyectos municipales de ordenación y urbanización que no abarcaren la totalidad del término se calificarán de reforma interior o de extensión, según los sectores a que afectaren.

2. Serán Planes o proyectos de reforma interior los concernientes al casco urbano y encaminados a sanear barrios insalubres, resolver problemas de circulación o de estética, mejorar servicios públicos o realizar otros fines semejantes.

3. Serán Planes y proyectos de extensión los relativos a superficies de suelo exteriores al casco urbano.

4. El casco comprenderá los sectores urbanizados a medida que la construcción ocupe dos terceras partes de la superficie edificable en cada polígono.

## SECCION SEGUNDA

### Planes especiales

**Artículo trece.**—Sin perjuicio de la inclusión en Planes territoriales, el planeamiento urbanístico podrá referirse especialmente a la ordenación de ciudades artísticas, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, saneamiento de poblaciones y a cualesquiera otras finalidades análogas.

**Artículo catorce.**—1. La conservación y valoración del Patrimonio histórico y artístico de la Nación y bellezas naturales en cuanto objeto de planeamiento especial, abarcará, entre otros, estos aspectos:

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

2. A los efectos expresados podrán dictarse normas especiales para la conservación, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos, previo informe, cuando tales normas tengan carácter nacional, de la Dirección General de Bellas Artes.

**Artículo quince.**—La protección del paisaje, para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio nacional, en cuanto constituya objeto de planeamiento especial, se referirá, entre otros, a estos aspectos:

- a) Bellezas naturales en su completo panorámico o en perspectivas que conviniere al fomento del turismo;
- b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico;
- c) Edificios aislados que se distingan por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines des-

tacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan; y

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

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

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

Artículo diecisiete.—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 dieciocho.—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; y
- d) Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

Artículo diecinueve.—1. Se conceptuarán como Planes y proyectos de saneamiento los que se refieran a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

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

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

Artículo veinte.—La protección a que esta Sección se refiere, cuando se trate de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en catálogos aprobados por la Comisión central o provincial de urbanismo, de oficio o a propuesta de otros órganos o particulares.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Formación y aprobación de los planes

#### SECCIÓN PRIMERA

##### Actos preparatorios

Artículo veintiuno.—Los Organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de Planes de ordenación y, al efecto, facilitarán a las Corporaciones locales, Comisiones provinciales y Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, los documentos e informaciones necesarios.

Artículo veintidós.—1. Los órganos competentes para la formación de un Plan podrán acordar y habrán de publicar en el «Boletín Oficial» de la provincia la suspensión por un año del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y edificación en sectores comprendidos en perímetro determinado, con el fin de estudiar el Plan de ordenación o su reforma.

2. El expresado plazo será ampliable a otro año cuando, dentro de aquél, se hubiere efectuado la información pública dispuesta en el artículo treinta y dos y no cabrá acordar nuevas suspensiones hasta que transcurrieren cinco años.

3. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación del acuerdo de suspensión en el «Boletín Oficial» de la provincia tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos.

Artículo veintitrés.—1. Las entidades y organismos interesados podrán formular avances de Plan y anteproyectos parciales que sirvan de orientación a la redacción de los Planes sobre bases aceptadas en principio.

2. Los avances y anteproyectos se podrán remitir al Ayuntamiento y a la Comisión de Urbanismo competente sin información pública.

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

#### SECCION SEGUNDA

##### Competencia

Artículo veinticuatro.—1. Los Planes provinciales serán formulados por las Diputaciones, y los municipales, por los Ayuntamientos.

2. No obstante, aquéllas podrán encomendar la formulación a la Comisión provincial de Urbanismo, y los Ayuntamientos a esta o a la Diputación.

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

Artículo veinticinco.—1. Si las necesidades urbanísticas de un Municipio aconsejaren la extensión de su zona de influencia a otro u otros, en defecto de acuerdo entre las Corporaciones afectadas, la Comisión central de Urbanismo, cuando se tratase de Municipios pertenecientes a distintas provincias y la Comisión provincial respectiva, si pertenecieran a la misma, a instancia de aquél o de oficio podrán disponer la formación de un Plan de conjunto.

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

3. En ambos supuestos, la respectiva Comisión 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.

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

Artículo veintiséis.—1. En el caso de que los Planes provinciales o municipales no se formaren dentro de los plazos que señalan los artículos veintinueve y treinta, la Comisión central o la provincial de Urbanismo podrá disponer que se redacten, los primeros, por la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo o la Comisión provincial de Urbanismo, y los segundos, por alguno de estos Organismos o por la Diputación Provincial.

2. Los gastos de redacción de los Planes serán sufragados por la respectiva Entidad local, salvo circunstancias excepcionales y justificadas en expediente instruido al efecto.

Artículo veintisiete.—Los Planes especiales podrán ser formados por cualquier Organismo competente en el orden urbanístico, según esta Ley.

**Artículo veintiocho.**—La competencia para aprobar definitivamente los Planes y proyectos corresponderá:

- Al Consejo Nacional de Urbanismo, si se tratare de Planes provinciales o comarcales;
- A la Comisión Central de Urbanismo, si se tratare de Planes relativos a capitales de provincia o poblaciones de más de cincuenta mil habitantes; y
- A las Comisiones provinciales de Urbanismo, los Planes en los restantes casos y siempre la de los proyectos de urbanización.

### SECCION TERCERA

#### Plazos

**Artículo veintinueve.**—1. Los Planes provinciales y los municipales generales de ordenación de Municipios capitales de provincia o de más de cincuenta mil habitantes deberán ser formulados en el plazo que señale el Ministerio de la Gobernación.

2. Los Planes generales de ordenación de los demás Municipios se redactarán en los plazos que fijen las Comisiones central o provincial de Urbanismo.

**Artículo treinta.**—Los Planes parciales se formarán en los plazos previstos en el Plan general o en el que determinaren las Comisiones central o provincial de Urbanismo.

**Artículo treinta y uno.**—Los proyectos de ejecución se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos previstos en el correspondiente programa de actuación.

### SECCION CUARTA

#### Procedimiento

**Artículo treinta y dos.**—1. Aprobado inicialmente el plan o proyecto por la Corporación u Organismo que lo hubiere redactado, éste lo someterá a información pública durante un mes, y transcurrido el plazo, si se tratare de Planes provinciales, municipales, comarcales o especiales no redactados por el Ayuntamiento respectivo, se abrirá otro periodo de igual duración para dar audiencia a las Corporaciones locales a cuyo territorio afectaron.

2. La Corporación u Organismo que hubiere redactado el Plan o proyecto, en vista del resultado de la información, lo aprobará provisionalmente, con las modificaciones que procedieren, y lo someterá al Consejo Nacional o a la Comisión de Urbanismo competente para otorgar la aprobación definitiva, a fin de que lo examinen en todos sus aspectos y decidan en plazo de seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro, transcurrido el cual sin comunicar la resolución, se entenderá aprobado por silencio administrativo.

3. Si los aludidos Consejo o Comisión no aprobaran el plan o proyecto, señalarán las deficiencias de orden técnico y subsiguientes modificaciones que procediere introducir para que, subsanadas por la Corporación u Organismo redactor, lo eleve de nuevo a la aprobación definitiva del órgano competente, salvo que hubiere sido relevado de hacerlo por la escasa importancia de las rectificaciones.

**Artículo treinta y tres.**—Las normas y Ordenanzas sobre el uso del suelo y edificación, y los catálogos a que se refiere el artículo veinte, se formarán con arreglo al procedimiento que para los planes y proyectos señalan los artículos precedentes.

**Artículo treinta y cuatro.**—Cuando se tratare de planes especiales definidos en el capítulo primero, cuya finalidad fuere mejorar las condiciones urbanísticas y especialmente las estéticas de los pueblos de una comarca o ruta turística y que no comprendieren en el planeamiento modificación de alineaciones ni supusieren destrucción de edificios, la tramitación se reducirá a la aprobación previa por la Comisión central de Urbanismo o por la provincial correspondiente, información pública durante quince días en la capital de la provincia, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva de los citados Organismos.

**Artículo treinta y cinco.**—Los acuerdos del Consejo o Comisión nacional o provincial de Urbanismo, aprobatorios de Planes, proyectos o normas, Ordenanzas o catálogos, se publicarán en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO o en el de la respectiva provincia.

### SECCION QUINTA

#### Vigencia y revisión de los Planes

**Artículo treinta y seis.**—Los Planes de ordenación y los proyectos de urbanización tendrán vigencia indefinida.

**Artículo treinta y siete.**—1. Los Planes generales de ordenación serán revisados cada quince años.

2. Cuando las circunstancias lo exigieren, el Consejo Nacional de Urbanismo podrá anticipar la revisión, de oficio o a instancia de las Corporaciones interesadas.

**Artículo treinta y ocho.**—1. Los Ayuntamientos revisarán cada cinco años el programa de actuación contenido en el Plan general para el desarrollo de los Planes parciales, régimen de suelo y ejecución de obras.

2. El programa revisado se habrá de someter a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo en el mes de septiembre anterior al fin del quinquenio.

**Artículo treinta y nueve.**—1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, proyectos, programas, normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formación.

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

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

### SECCION SEXTA

#### Iniciativa y colaboración particular

**Artículo cuarenta.**—1. Las personas privadas podrán formar Planes municipales, comarcales, especiales y proyectos de urbanización.

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

**Artículo cuarenta y uno.**—1. Los Planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el capítulo primero.

2. Cuando se refieran a urbanizaciones particulares se habrán de constar, además, los siguientes datos:

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

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

- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.  
 d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.  
 e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos; y  
 f) Medios económicos de toda índole.
- Artículo cuarenta y dos.—1. Los Planes y proyectos se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme a lo previsto en la Sección cuarta, con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos.  
 2. Si afectaren a varios Municipios, se presentarán en la Comisión Provincial de Urbanismo y seguirán el procedimiento establecido para los Planes formados por dichos Organismos.  
 3. El acto de aprobación podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes.

## CAPITULO TERCERO

### Efectos de la aprobación de los Planes

#### SECCION PRIMERA

##### *Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad*

Artículo cuarenta y tres.—1. Los Planes y proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos, serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del término a que se refieran.

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

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

Artículo cuarenta y cuatro.—Los Planes, proyectos, normas, ordenanzas y catálogos serán inmediatamente ejecutivos, una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare, carecerán de ejecutoriedad en cuanto al sector a que se refieran.

Artículo cuarenta y cinco.—1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la presente Ley y en los Planes, proyectos, normas y ordenanzas aprobados con arreglo a la misma.

2. La formación de los Planes no limitará las facultades que correspondan a los distintos Departamentos ministeriales, conforme a la legislación aplicable a las materias atribuidas a la competencia de cada uno de ellos.

Artículo cuarenta y seis.—1. Serán nulas las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que con independencia de ellos se concedieren, salvo que lo fueren para edificios monumentales o singulares.

2. En casos concretos y excepcionales las Corporaciones podrán modificar el régimen instituido con carácter general por los Planes y proyectos y por las normas y Ordenanzas correspondientes, en sectores urbanos determinados y de reserva urbana, mediante la formación de un Plan y normas que definan las posibilidades de edificación, utilidades especiales, creación o conservación de espacios libres, determinación de perímetros o lugares afectados.

3. El proyecto de modificación se someterá a información pública por plazo de un mes, y requerirá la aprobación de la Corporación municipal, con el quórum del artículo trescientos tres de la Ley de Régimen Local, y de la Comisión Provincial o Central de Urbanismo, según procediere, con los mismos requisitos.

Artículo cuarenta y siete.—1. La obligatoriedad de observancia de los Planes comportará las siguientes limitaciones:

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

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

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

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

3. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se 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 desalojamiento para ejecutar los Proyectos de urbanización.

Artículo cuarenta y ocho.—1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan general o parcial, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero 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 prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

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

Artículo cuarenta y nueve.—1. Cuando, aprobado un Plan, resultaren industrias emplazadas en zona no adecuada, las edificaciones y sus instalaciones quedarán sujetas a las limitaciones del artículo anterior, con las tolerancias que de modo general, se prevean en las normas urbanísticas o en las Ordenanzas de edificación.

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

Artículo cincuenta.—1. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan, o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

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

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

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

**Artículo cincuenta y uno.**—1. Los Ayuntamientos podrán crear en la correspondiente Ordenanza un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

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

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

## SECCION SEGUNDA

### *Legitimación de expropiaciones*

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

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

**Artículo cincuenta y tres.**—1. En los Planes o proyectos se estimarán comprendidos, para los efectos expropiatorios, además de las superficies que hubieren de ser materialmente ocupadas por las obras previstas, todas las que fueren necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento de aquéllas.

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

3. Serán expropiables los terrenos y edificios destinados en el Plan parcial al establecimiento de servicios públicos o a la construcción de Iglesias, Mercados, Centros de Enseñanza y culturales, sanitarios, deportivos y otros análogos con fines no lucrativos.

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

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

**Artículo cincuenta y cinco.**—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.

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

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

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

**Artículo cincuenta y seis.**—1. La expropiación e imposición de servidumbres sobre terrenos que no resultaren edificables por sus propietarios particulares habrán de llevarse a efecto dentro del plazo máximo de diez años a contar de la fecha de entrada en vigor del Plan que las motivare.

2. Si no se hubiere procedido a la expropiación o imposición de servidumbre en el plazo indicado, el propietario podrá requerir a la Administración para que lo efectúe en el de los tres meses siguientes y, si no la llevara a cabo, recobrará el libre ejercicio de sus facultades dominicales.

## CAPITULO CUARTO

### *Normas de ordenación complementarias y subsidiarias del planeamiento*

**Artículo cincuenta y siete.**—1. El Ministerio de la Gobernación podrá dictar, a propuesta del Consejo Nacional de Urbanismo, normas complementarias y subsidiarias del planeamiento.

2. Las Comisiones provinciales de Urbanismo podrán también proponer normas de igual carácter para la provincia o lugares determinados.

3. Dichas normas se desarrollarán, en todo caso, dentro de los límites que señala esta Ley para los planes de urbanismo.

**Artículo cincuenta y ocho.**—1. En las poblaciones donde no existiere Plan de ordenación urbana debidamente aprobado regirán las normas promulgadas con arreglo al artículo anterior.

2. Las propias normas se aplicarán para regular aspectos no previstos en el plan de ordenación.

**Artículo cincuenta y nueve.**—1. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras de nuevo trazado o que fueran objeto de variante, a que se refiere el capítulo I de la Ley de siete de abril de mil novecientos cincuenta y dos, sin que previa o simultáneamente se construyan las calzadas laterales a que dicha Ley se refiere o se reserven los terrenos suficientes para ello.

2. Del mismo modo se habrán de construir dichas calzadas o hacer igual reserva de espacio libre en carreteras ya existentes, aunque no hubieren de sufrir variación, en todas las urbanizaciones laterales a la carretera, así como para todas las construcciones con frente a las mismas, en los primeros quinientos metros a contar desde el casco de la población.

3. Las construcciones en zona adyacente a las carreteras a partir del término de la expresada longitud, se emplazarán a ocho metros, como mínimo, del borde exterior de la sección tipo de carretera definida en el artículo tercero de la mencionada Ley.

**Artículo sesenta.**—Las construcciones de toda clase en terrenos urbanos y rústicos habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente estético de la localidad o sector para que no desentonen del conjunto medio en que estuvieren situadas, y a tal efecto;

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formaren parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo.

b) Igual limitación se observará cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiere varios o alguno de gran importancia o calidad.

c) En las carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de los edificios o de sus muros y cierras limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan la armonía del paisaje.

## TITULO SEGUNDO

### Régimen urbanístico del suelo

#### CAPITULO PRIMERO

##### Calificación del suelo

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

Artículo sesenta y dos.—El territorio de los Municipios en que existiere Plan de ordenación se clasificará en suelo urbano, de reserva urbana y rústico.

Artículo sesenta y tres.—1. Constituirán el suelo urbano estos terrenos:

- a) Los comprendidos en el perímetro que defina el casco de la población, conforme al artículo doce;
- b) Los que estén urbanizados; y
- c) Los que, aún sin urbanizar, se hallaren enclavados en sectores para los que ya existiere aprobado Plan parcial de ordenación.

2. Los terrenos de suelo urbano se clasificarán, según su destino en la ordenación, en las siguientes modalidades:

- a) Viales, dedicados a calles y plazas;
- b) Parques y jardines;
- c) De edificación pública; y
- d) De edificación privada.

3. A los efectos de esta Ley tendrán la calificación de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no las concretare, se precisará que la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagües y alumbrado público.

Artículo sesenta y cuatro.—Constituirán el suelo de reserva urbana los terrenos comprendidos en un Plan general de ordenación para ser urbanizados y no calificables de suelo urbano según el párrafo 1 anterior.

Artículo sesenta y cinco.—Constituirán el suelo rústico los terrenos que no fueren incluíbles en ninguno de los supuestos de los dos artículos precedentes.

Artículo sesenta y seis.—1. En las poblaciones que carecieren de Plan de ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y rústico.

2. Constituirán el suelo urbano los terrenos comprendidos en un perímetro edificado al menos en el veinte por ciento de su extensión superficial.

3. Constituirán el suelo rústico los demás terrenos no incluíbles en la calificación anterior.

Artículo sesenta y siete.—1. El suelo urbano estará sujeto a la limitación de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela, por contar con los servicios mínimos de urbanización a que se refiere el artículo sesenta y tres, mereciere la calificación de solar.

2. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, o a la explotación del suelo, cuando la seguridad y salubridad quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones del régimen de cooperación mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán:

- a) Ceder los terrenos viales y de parques y jardines y costear la urbanización del modo y en la proporción a que se refiere el artículo ciento catorce; y
- b) Edificar los solares, bajo la carga de expropiación, en el plazo que rija según el artículo ciento cuarenta y dos.

Artículo sesenta y ocho.—Los propietarios de suelo de reserva urbana no podrán realizar, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo 2 del artículo cuarenta y siete, obras o instalaciones ni destinar los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que determine el Plan general de ordenación.

Artículo sesenta y nueve.—1. La propiedad de los terrenos de suelo rústico estará sujeta a las siguientes limitaciones urbanísticas:

Primera.—Los terrenos cuyas características, según el Plan, deban ser objeto de conservación y defensa no podrán ser dedicados a utilizaciones que implicaren transformación de su destino propiamente agrícola o forestal, según la ordenación.

Segunda.—La facultad de edificar se ejercerá en proporción de un metro cúbico, como máximo, por cada cinco metros cuadrados de superficie, salvo en los casos siguientes:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, silos o viviendas obligatorias en fincas mejorables, que respondan a planes o normas del Ministerio de Agricultura;

b) Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos; las que desarrollaren un fin nacional, social, asistencial, educativo, sanitario o turístico, que exija emplazarlas en el medio rural, y la edificación singular de vivienda unifamiliar en lugares alejados de los centros urbanos, en los que no exista peligro de formación de un núcleo de población, en todos los cuales podrán permitirse mayores volúmenes de edificación según el procedimiento previsto en el párrafo 3 del artículo 46.

Tercera.—Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada y quedarán prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y especialmente los bloques de pisos con paredes medianeras al descubierto.

Cuarta.—En las transferencias de propiedad, divisiones y asignaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos que rompan la unidad mínima de cultivo señalada en los Planes generales.

2. En los terrenos rústicos a que se refiere la limitación primera del párrafo anterior, los propietarios deberán llevar a cabo los aprovechamientos y explotaciones de que fueren naturalmente susceptibles, de acuerdo con las disposiciones dictadas por el Ministerio de Agricultura.

Artículo setenta.—1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciada en los artículos precedentes no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

2. Las ordenaciones que redujeren el volumen mínimo edificable determinado por la limitación segunda del artículo anterior, conferirán derecho a indemnización mediante expropiación o imposición de servidumbre.

3. En todo caso será procedente la reparcelación de terrenos para distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios de cada polígono y manzana, considerados al efecto en comunidad.

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

## CAPITULO SEGUNDO

### Patrimonio municipal del suelo

**Artículo setenta y dos.**—1. Los Ayuntamientos de capitales de provincia, los de población superior a cincuenta mil habitantes, los que voluntariamente lo acuerden los demás que señalare la Comisión Central de Urbanismo, constituirán su respectivo Patrimonio municipal del suelo.

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

**Artículo setenta y tres.**—1. La adquisición de terrenos para constituir el Patrimonio se verificará conforme al programa de actuación del Plan general de ordenación urbana, si estuviera aprobado.

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

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

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

**Artículo setenta y cuatro.**—1. Los Ayuntamientos que tuvieren reconocido un perímetro de influencia para el planeamiento urbanístico podrán extender su Patrimonio de suelo a los términos municipales que comprenda.

2. Para aplicar la expropiación forzosa a territorio ajeno al propio término municipal se precisará autorización del Ministerio de la Gobernación, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo.

**Artículo setenta y cinco.**—Las enajenaciones de terrenos del Patrimonio estarán supeditadas a la conveniencia de edificarlos o al cumplimiento del Plan general, dentro de los plazos que, en uno u otro caso, se señalaren.

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

## CAPITULO TERCERO

### Parcelaciones y reparcelaciones

**Artículo setenta y siete.**—1. Se considerará parcelación urbanística la división de terrenos en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto, o esté situado en distancia inferior a cien metros del borde de la misma.

2. Se entenderá por reparcelación la nueva división de terreno parcelado, que se podrá imponer obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de las parcelas; y
- b) Distribuir justamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación.

**Artículo setenta y ocho.**—1. Serán indivisibles:

- a) Las parcelas determinadas como mínimas en el Plan parcial a fin de constituir fincas independientes;
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca;
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo podrá segregarse con el fin indicado en el apartado anterior; y
- d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edifique en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

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

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

**Artículo setenta y nueve.**—1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado un Plan parcial de ordenación del sector correspondiente o, si no existiera aprobado un Plan general, se formen simultáneamente éste, el Plan parcial y el proyecto de parcelación, con arreglo al título primero de esta Ley.

2. Toda parcelación y reparcelación urbanística quedarán sujetas a licencia.

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

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

**Artículo ochenta.**—1. Aprobado un Plan parcial de ordenación, todos o algunos de los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo podrán formular proyectos de parcelación o reparcelación con el fin de regularizar la configuración de los terrenos de su propiedad.

2. El Ayuntamiento podrá tomar la iniciativa de la parcelación o reparcelación requiriendo previamente a los propietarios para que presenten, en plazo no inferior a un mes, un proyecto, y si no lo efectuaran, lo redactará de oficio la Corporación.

3. La unidad parcelable podrá ser:

- a) Toda la superficie afectada por el Plan parcial, si la uniformidad de uso y su extensión lo aconsejaren;
- b) La agrupación de polígonos, si circunstancias de pequeño rendimiento de construcción exigieran una mayor compensación para los propietarios;
- c) Cada uno de los polígonos de uso uniforme en que pueda dividirse el Plan parcial; y
- d) Las manzanas aisladas, cuando no sea necesaria la parcelación conjunta de las mayores superficies señaladas en los apartados anteriores.

4. Si el proyecto comprendiera terrenos de un solo propietario, o de varios que prestaren su conformidad al mismo, el Órgano competente otorgará la licencia o, si la denegare, requerirá a los interesados para la presentación de un nuevo proyecto.

5. Si el proyecto comprendiere los terrenos de diversos propietarios que no hubieren manifestado su confor-

midad al presentarlos, o si se redactare por los mismos como resultado de la denegación a que se refiere el párrafo anterior, o si se hubiere formulado de oficio por el Ayuntamiento, éste, previa información entre los dueños afectados, adoptará la decisión de otorgar la licencia o aprobará e impondrá la parcelación que considere procedente.

**Artículo ochenta y uno.**—1. Si en virtud del planeamiento resultaren terrenos de un propietario destinados a fines agrícolas, ganaderos o no susceptibles de edificación privada, en proporción de más de un sexto con la superficie que le perteneciere respecto a la de los otros y a la total del polígono o manzana, podrá exigir la reparcelación de unidad superior para que se atribuya a todos los propietarios la extensión proporcionada de terreno edificable y no edificable.

2. Cuando el volumen edificable en un polígono o manzana no se distribuyera entre éstos o sus parcelas, según la superficie de las mismas y la anchura de la vía pública a que diéran frente, y se concentrare en algunas, el propietario perjudicado en más de un sexto podrá exigir la reparcelación de terrenos del polígono o manzana, con el fin de que se atribuya a cada uno el volumen edificable proporcionado.

3. En toda reparcelación se procurará:

- a) Equiparar las circunstancias urbanísticas de las antiguas y nuevas parcelas;
- b) Tomar en consideración las preferencias de los propietarios en relación con las características de edificación de sus respectivas parcelas, si no fueren las mismas;
- c) Regular el régimen de las superficies que hubieren de quedar de uso común; y
- d) Atribuir a los propietarios, si hubiere de reducirse el número de parcelas, concentrando dos o más en una, un régimen de comunidad con arreglo al Derecho civil señalamiento de sus respectivas cuotas, sin perjuicio de que los interesados puedan enajenarlas por pública subasta ante la propia Corporación municipal y distribuir el precio entre los afectados, a prorrata de sus participaciones.

4. El propietario que alegare lesión en más de un sexto podrá interponer recurso de alzada, con efectos suspensivos, ante la Comisión central de Urbanismo, que deberá resolver expresamente en plazo de cuatro meses, sin que contra su decisión se admita ulterior recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo doscientos veintiséis.

**Artículo ochenta y dos.**—1. La aprobación de la reparcelación producirá efecto expropiatorio de las parcelas antiguas mediante simultánea adjudicación de las nuevas.

2. El Organismo que hubiere aprobado el proyecto expedirá documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, en el que se relacionen las propiedades antiguas y sus dueños, según los títulos aportados o, en defecto de éstos, por descripción de las fincas e indicación de sus propietarios, si resultaren reconocidos, y descripción de las nuevas parcelas con asignación de cada una al respectivo titular.

3. Mediante la presentación del documento en el Registro de la Propiedad se extenderá asiento en cada una de las fincas anteriores, haciendo constar que por la reparcelación queda modificada la propiedad inscrita en los términos resultantes de la nueva, en la que subsistirán las condiciones y modalidades de titularidad y demás cargas que existieren sobre el anterior inmueble del mismo propietario.

4. Si alguna carga resultare incompatible con la nueva situación o característica de la finca, el Registrador se limitará a hacerlo constar en el correspondiente asiento, y las partes interesadas podrán acudir al Juzgado de Primera Instancia competente para solicitar la declaración de compatibilidad o incompatibilidad de las cargas o gravámenes sobre las fincas nuevas y, en este último supuesto, su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la finca nueva, en la cuantía en que la carga fuera justipreciada, todo ello por el trámite de los incidentes, y sin que sea admisible recurso de apelación contra las resoluciones del Juzgado.

**Artículo ochenta y tres.**—Si algún propietario no estuviere conforme con el resultado de la reparcelación, podrá renunciar, en plazo de un mes, a contar desde la fecha en que hubiere sido aprobada, a la parcela que se le hubiere adjudicado y exigir se le expropié por el valor de la primitiva superficie de su propiedad, según la posible utilización anterior a la vigencia del Plan parcial.

**Artículo ochenta y cuatro.**—1. Los gastos de parcelación o reparcelación serán a cargo de los propietarios, en proporción al valor de las nuevas fincas resultantes.

2. El Organismo actuante podrá exigir del peticionario o interesados el anticipo de gastos del presupuesto que al efecto se forme, debiendo rendir cuentas de los efectivamente realizados y devolver el remanente, si lo hubiere.

## CAPITULO CUARTO

### Valoraciones

**Artículo ochenta y cinco.**—1. Las valoraciones de terrenos se efectuarán mediante el procedimiento señalado en la Ley de Expropiación forzosa y con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, salvo lo dispuesto en el artículo ciento veintidós.

2. Las valoraciones de terrenos se efectuarán teniendo en cuenta los diferentes valores inicial, expectante, urbanístico y comercial.

3. Se entenderá por valor inicial, respecto de terrenos no urbanizados, el intrínseco de los predios determinado por su aprovechamiento en el momento de la valoración.

4. Se entenderá por valor expectante el potencial de los terrenos en razón a las perspectivas de aprovechamiento o utilización urbanística.

5. Se entenderá por valor urbanístico el que tuvieren los terrenos en relación con las posibilidades de edificación resultantes del planeamiento.

6. Se entenderá por valor comercial el mayor valor que sobre los anteriores puedan tener por sus circunstancias de situación, concentración urbana u otras semejantes.

7. Las plantaciones, obras y edificaciones que existieren en el suelo se justipreciarán con independencia del mismo, e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble.

**Artículo ochenta y seis.**—El valor inicial de un predio, a efectos urbanísticos, se determinará por el rendimiento que le correspondiere en la explotación rústica efectiva o de que fuera naturalmente susceptible.

**Artículo ochenta y siete.**—1. El valor expectante se determinará mediante el señalamiento previo de los datos siguientes:

Primero.—Demarcación del conjunto de los terrenos que, en el sector de que se trate, se encuentren en condiciones análogas de poder ser objeto de utilización urbana dentro del plazo máximo de quince años.

Segundo.—Examen de estas posibilidades, referidas a la totalidad de los terrenos demarcados, justificadas en razón de los siguientes factores:

- a) Previsiones del planeamiento aprobado en la parte que le afectare.
- b) Realizaciones en los quince años anteriores; y
- c) Cualquier otro complementario.

Tercero.—Determinación de la superficie de terreno que normalmente se necesite para la edificación señalada como previsible en el plazo de quince años.

Cuarto.—Estimación del valor urbanístico de este terreno, con arreglo a los artículos ochenta y ocho y noventa y seis.

Quinto.—Fijación de la plusvalía que resulte de deducir del valor urbanístico del área a que se refieren los

dos apartados anteriores, el valor inicial de la misma, según el promedio que corresponda a los incluidos en la demarcación, y señalamiento de dicha plusvalía por unidad de superficie, mediante división del importe total de la misma por la extensión comprendida en el perímetro demarcado conforme al apartado primero.

2. El valor expectante de cada parcela se obtendrá sumando a su valor inicial la plusvalía que, por unidad de superficie, le corresponda, según el señalamiento efectuado conforme al párrafo primero.

Artículo ochenta y ocho.—1. El valor urbanístico se determinará por un coeficiente en relación con el coste previsible de la edificación permitida en cada terreno.

2. Cuando la edificación fuere prevista a largo plazo, el valor urbanístico se reducirá en proporción al interés de la inversión correspondiente, si no lo produjese el aprovechamiento existente.

Artículo ochenta y nueve.—El valor comercial se determinará según las normas y criterios de valoración establecidos por la Ley de Expropiación forzosa.

Artículo noventa.—1. Se tasarán con arreglo al valor inicial los terrenos que se encontraren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los rústicos que según el artículo ochenta y siete no ofrecieren expectativas apreciables de aprovechamiento o utilización urbanística; y

b) Los viales y de parques y jardines, según los planes de ordenación, salvo lo dispuesto en el artículo noventa y siete.

2. Los terrenos que se justipreciaren por su valor inicial, por estar afectos a los fines dispuestos por el apartado b) del párrafo anterior, si dentro de los treinta años siguientes se destinaren a otro objeto, quedarán sujetos al derecho de reversión instituido por la Ley de Expropiación, a cuyo efecto habrán de ser tasados por el mismo concepto en que lo hubieren sido al enajenarse por el primitivo propietario.

Artículo noventa y uno.—Se tasarán con arreglo al valor expectante los terrenos que se hallaren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los rústicos que según el artículo ochenta y siete ofrecieren perspectivas apreciables de aprovechamiento o utilización urbanística; y

b) Los de reserva urbana.

2. En los terrenos a que se refiere el apartado a) del párrafo anterior se podrán aceptar expectativas de edificación hasta 0,5 metros cúbicos por metro cuadrado.

3. Las tasaciones tendrán como límite mínimo el valor inicial, que prevalecerá sobre el expectante si fuera superior, y como límite máximo el valor urbanístico.

Artículo noventa y dos.—1. Se tasarán con arreglo al valor urbanístico los terrenos no comprendidos en los supuestos del artículo siguiente y que se encontraren en alguna de las situaciones que a continuación se enumeran:

a) Terrenos urbanos, sin urbanizar, con posibilidades de utilización determinadas en el planeamiento parcial.

b) Terrenos urbanos, urbanizados por el Municipio o con aprobación municipal;

c) Terrenos sin urbanizar, pero edificados, respecto de los cuales, si no se ajustaron a la ordenación, se considerará como volumen máximo edificable el de lo ya construido;

d) Parcelas procedentes de parcelaciones verificadas sin aprobación municipal que fueren incorporadas a la ordenación;

e) Parcelas procedentes de planes o parcelaciones con aprobación municipal que, por modificaciones posteriores, quedaren fuera de ordenación, durante un plazo de diez años, a contar desde la fecha en que resultaren así calificadas; y

f) Terrenos sin urbanizar que durante cinco años con anterioridad a la vigencia de esta Ley hubieran sido objeto de imposición por cualquier arbitrio sobre solares.

2. En el caso que prevé la letra f) se procederá de modo análogo a lo dispuesto en el artículo ochenta y siete para determinar el valor expectante, pero las perspectivas serán las señaladas por el Plan, sin que la valoración mínima sea inferior a la suma del valor inicial y de las cantidades que se hubieren satisfecho por arbitrios de solares.

Artículo noventa y tres.—1. Se tasarán con arreglo al valor comercial de los terrenos que se encontraren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Solares comprendidos en el casco de la población; y

b) Solares exteriores al casco y situados en polígonos donde el desarrollo de la edificación suscite valores comerciales.

2. En ningún caso se tasarán, sin embargo, por el valor comercial los terrenos que se expropiaren conforme a la Sección primera del Capítulo primero del Título IV, por no edificarlos oportunamente sus propietarios.

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

Artículo noventa y cinco.—El incremento de valor producido por el de expectativas o por modificaciones del planeamiento se estimará proporcionalmente al aumento de valor urbanístico que implique el mayor volumen de posibilidades de edificación.

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

Artículo noventa y siete.—1. Cuando, a efectos de reparcelación o a los sustitutos de indemnización en dinero, hubieren de valorarse los terrenos viales de parques y jardines, se justipreciarán sumando el valor urbanístico o comercial de cada una de las parcelas del polígono o manzana, minorado, en su caso, por el importe de las obras de urbanización costeadas o que deban abonar los propietarios, y dividiéndolo entre toda la superficie por partes iguales.

2. Si el propietario con derecho a reparcelación estimare que el valor asignado, a los efectos de la misma, a cualquier parcela edificable es inferior al real, propondrá el que considere justo, para que se le notifique al dueño de aquella; y si éste no se conformara, el primero podrá adquirirla, total o parcialmente, por el precio propuesto, en la forma dispuesta por el artículo ochenta y dos.

Artículo noventa y ocho.—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 Derechos reales "transmisión de bienes.

2. Las servidumbres a que se refiere el párrafo 2 del artículo setenta se estimarán, a los fines de su constitución o extinción, por el valor que resulte de aplicar los coeficientes del artículo ochenta y ocho, si fuere urbana, al volumen de edificación a que se redujeren las posibilidades mínimas de edificación, según el artículo sesenta y nueve.

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

Artículo noventa y nueve.—1. Las valoraciones tendrán vigencia durante diez años

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

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

4. Contra el acuerdo de revisión cabrá interponer recurso contencioso-administrativo, previo el de reposición, del mismo modo que contra el de justiprecio en la expropiación forzosa.

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

Artículo ciento uno.—1. Los Ayuntamientos de capitales de provincia, de Municipios de más de cincuenta mil habitantes y los designados por las Comisiones provinciales de Urbanismo, formarán el índice municipal de Valoración del Suelo establecido en el presente capítulo.

2. Los Índices municipales de Valoración del Suelo se someterán, previa información pública por un mes, a la aprobación de la Comisión provincial respectiva, que se entenderá otorgada si no ofreciere reparos en otro plazo igual.

## TITULO TERCERO

### Ejecución de los planes de urbanismo

#### CAPITULO PRIMERO

##### Disposiciones generales

##### SECCION PRIMERA

##### Ejecución e Inspección

Artículo ciento dos.—El Estado, las Entidades locales y los particulares ejecutarán, en sus respectivas esferas de actuación, los Planes de urbanismo, con arreglo a esta Ley.

Artículo ciento tres.—Los órganos directivos y gestores a que se refiere el Título VI de esta Ley inspeccionarán las obras, dentro de sus respectivas competencias y exigirán que se ajusten a los Planes y Proyectos.

##### SECCION SEGUNDA

##### Actuación por polígonos

Artículo ciento cuatro.—1. Para la realización de los Planes se dividirá el territorio que abarquen en tantos polígonos como fuera conveniente para atender las necesidades y posibilidades de actuación urbana.

2. La delimitación de superficie de un polígono comprenderá, en general, varias manzanas y se basará en alguno de los motivos siguientes:

a) Integrar núcleo unitario de edificaciones y servicios;

b) Ser homogéneas las características de edificación en todo el sector rodeado por otros de régimen distinto; y

c) Existir iniciativa privada u oficial para su urbanización.

3. No obstante, si en un polígono se emplazare algún elemento urbano, como parque u otro de coste elevado, para el servicio de una mayor extensión territorial, se entenderá constitutiva toda ella como un polígono, a los fines de la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y urbanización.

Artículo ciento cinco.—Si la división del territorio en polígonos no se contuviere en Planes parciales o proyectos de urbanización, el señalamiento del mismo seguirá el procedimiento regulado por el artículo treinta y dos, con reducción de los plazos a la mitad.

Artículo ciento seis.—La superficie de manzana comprenderá el perímetro edificable y la zona de urbanización exterior desde las alineaciones que definan aquí hasta las que marquen los ejes de las calles que la encuadren.

##### SECCION TERCERA

##### Orden de ejecución de la obra urbanizadora

Artículo ciento siete.—Los programas de actuación a que se refieren los artículos noveno y treinta y ocho comprenderán las previsiones adecuadas para el desarrollo ordenado de las obras de urbanización, sean de extensión o de reforma interior, a cuyo efecto deberán detallar los sectores de interés preferente y precisar el grado relativo en que lo tengan entre sí, con el fin de concentrar en ellos, sucesiva y relativamente, la acción urbanizadora.

Artículo ciento ocho.—El desarrollo de la acción urbanizadora se atenderá al programa de actuación del Plan general de ordenación urbana.

Artículo ciento nueve.—1. Dentro del programa de actuación, las obras se ejecutarán con arreglo a la declaración de prioridades para la urbanización.

2. La declaración de prioridades tendrá por finalidad dirigir y encauzar el desarrollo urbanístico hacia los sectores más convenientes, dentro de los señalados en el programa como de interés equivalente.

3. No se podrá ejecutar ninguna obra de urbanización con cargo a fondos locales sino después de acordar las prioridades y con sujeción al orden prelativo de las mismas.

Artículo ciento diez.—1. Competerá al Ayuntamiento declarar las prioridades, de oficio o a instancia de parte.

2. Cuando las promovieren los particulares, las solicitudes deberán ir acompañadas del plano del sector, en el que se determine su situación respecto del Plan.

Artículo ciento once.—1. El acuerdo de prioridades establecerá el orden en que deban ser urbanizados y edificados los polígonos comprendidos en el Plan, aunque no fueren continuos, y las manzanas de cada uno de ellos.

2. El Ayuntamiento podrá modificar el orden, por razones de utilidad o interés general y con aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

3. La superficie afectada por la declaración no excederá de las necesidades previstas para un periodo de diez años.

Artículo ciento doce.—1. El Ayuntamiento, siguiendo el orden de prelación acordado, concretará el momento en que haya de realizarse la urbanización y subsiguiente edificación de cada polígono y manzana, mediante declaraciones de interés inmediato, que formulará en consideración a la demanda de solares y ofertas de construcción previsible para cinco años.

2. Sin embargo, cuando los propietarios asumieren el compromiso de anticipar íntegramente los gastos, incluso los de expropiación, si procediere, o de efectuar directamente las obras a sus expensas, podrán solicitar que se declare de interés inmediato la urbanización y edificación de un polígono o manzana, sin atenerse al orden de prelación.

## CAPITULO SEGUNDO

## Sistemas de actuación

## SECCION PRIMERA

## Disposiciones generales

Artículo ciento trece.—1. Los Planes de urbanismo podrán ejecutarse por cualquiera de los sistemas siguientes:

- a) Cooperación;
- b) Expropiación total de los terrenos;
- c) Compensación; y
- d) Cesión de terrenos viales.

2. El Ayuntamiento u órgano gestor elegirá el sistema o sistemas aplicables a la población y a cada uno de sus sectores, según las necesidades, medios económicos financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias.

3. Si el Plan de ordenación no precisare el sistema que haya de seguirse en un polígono o no lo acordare el Órgano gestor de la urbanización, tendrán carácter preferente:

- a) El de cooperación, cuando se trate de sectores o vías de nueva urbanización; y
- b) El de cesión de terrenos viales, con imposición de contribuciones especiales, cuando se tratase de sectores parcialmente urbanizados y edificados.

Artículo ciento catorce.—1. Los propietarios de fincas emplazadas en sectores que fueren objeto de urbanización deberán subvenir a la misma, en justa compensación a los beneficios que su ejecución habrá de reportarles, mediante la cesión de terrenos libres de gravámenes y costeamiento de las obras, del modo y en la proporción establecidos al regular cada sistema de ejecución de los Planes; y en el caso de que las fincas estuviesen arrendadas, los propietarios podrán exigir de los arrendatarios lo que procediere conforme a la legislación de Arrendamientos. Los gastos que la liberación y concentración de gravámenes lleve consigo serán sufragados con cargo al proyecto de urbanización.

2. La disminución que en relación con estas obligaciones hubiere de autorizarse por las Corporaciones u órganos gestores de la urbanización, deberá ser aprobada previamente por la Comisión Provincial de Urbanismo la cual podrá otorgarla en los siguientes casos:

- a) En polígono de extensión cuando la diferencia entre el valor inicial y el urbanístico de los terrenos fuera inferior al coste de la urbanización que hubieren de satisfacer los propietarios; y
- b) En polígonos de reforma interior cuando dichos gastos fueren superiores a la diferencia entre el valor urbanístico comercial de los inmuebles antes de la urbanización y después de ella.

3. Los propietarios podrán ofrecer y los Ayuntamientos aceptar que el pago de los gastos de urbanización, a cargo de los primeros, se efectúe en terrenos, valorados con arreglo a la presente Ley, radicados en el mismo u otros sectores.

## SECCION SEGUNDA

## Sistema de cooperación

Artículo ciento quince.—1. En virtud del sistema de cooperación, los propietarios de terrenos comprendidos en el polígono o manzana deberán, dentro de los límites señalados en esta Sección:

- a) Ceder gratuitamente la superficie vial;
- b) Ceder gratuitamente la superficie destinada a parques y jardines públicos;
- c) Contribuir económicamente a las obras de plazas y grandes avenidas proyectadas en proporción al valor de los solares resultantes de la parcelación.

2. Los solares deberán ser edificados en los plazos que se fijen.

Artículo ciento dieciséis.—1. El terreno vial que los propietarios habrán de ceder gratuitamente será para cada manzana el correspondiente a la mitad de la anchura de la vía pública en todo el frente de su alineación.

2. Cuando la anchura de la calle, avenida o plaza fuere superior a doce metros, no sobrepasará la que resulte de aplicar al frente de alineación una profundidad equivalente a los dos tercios de la altura máxima edificable sobre el solar.

3. Si la parcela estuviese emplazada en un cruce de calles, la obligación de ceder abarcará igualmente la parte del cruce comprendida entre las prolongaciones de los ejes de las calles, con la misma limitación del párrafo anterior.

4. El terreno destinado a parques y jardines públicos, de aportación obligatoria para los propietarios, será igual al que represente una décima parte de la superficie edificable del sector para cuyo servicio se establezca, si lo fuere de una altura que no exceda de cinco plantas, pudiéndose incrementar hasta un quince por ciento para las fincas con vistas sobre el parque o jardín y hasta un doce por ciento para las radicadas a trescientos metros del perímetro exterior del mismo, o en la proporción mayor correspondiente, si se permitiera rebasar aquel volumen de construcción.

5. Si la división parcelaria diere lugar a cesiones desproporcionadas respecto de cada propietario, el que se considere perjudicado podrá solicitar la reparcelación de los terrenos.

Artículo ciento diecisiete.—1. Las obras de urbanización que habrán de costear los propietarios serán las de explanación, encintado y pavimentación definitiva de las aceras y calzada, alcantarillado, drenaje, alumbrado público y redes de suministro de agua, electricidad y gas; si lo hubiere, plantaciones de arbolado y jardinería y elementos decorativos precisados en el planeamiento, salvo lo que se derive de los convenios establecidos con los Organismos, Compañías o empresarios concesionarios de servicios públicos.

2. Cuando la anchura de las vías y plazas que se hubieren de urbanizar excedieran de doce metros, los propietarios abonarán el coste en la proporción señalada por los párrafos 2 y 3 del artículo anterior, y el exceso corresponderá al Ayuntamiento.

3. Si existiesen terrenos destinados a edificios o servicios públicos, la urbanización de las vías a que den frente será sufragada por las Entidades públicas titulares de aquéllos en la proporción que les corresponda.

4. Los propietarios de los terrenos tendrán derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua, electricidad y gas, con cargo a las Empresas que prestaren los servicios, salvo la parte en que deban contribuir los usuarios, según la reglamentación de aquéllos.

Artículo ciento dieciocho.—1. Acordada por el Ayuntamiento la declaración de interés inmediato de la urbanización y edificación de un polígono o manzana, serán citados los propietarios e informados de las características del régimen de cooperación.

2. En el plazo de dos meses el propietario, propietarios o, en su caso, la Asociación administrativa de la man-

zana o sector de que se tratare podrán manifestar a la Corporación municipal su aceptación del régimen de cooperación y el compromiso de cumplir lo preceptuado en el artículo ciento quince.

3. Transcurrido el plazo sin efectuarlo o si la aceptación fuere suscrita por quienes representen proporción inferior al sesenta por ciento de la superficie o valor de los terrenos, el Ayuntamiento los expropiará y urbanizará y enajenará los solares resultantes.

4. Cuando alguno de los propietarios aceptare el régimen de cooperación, podrá ser excluido de la expropiación.

Artículo ciento diecinueve.—1. Los solares resultantes de la urbanización serán edificados en los plazos que señalare la declaración de interés inmediato de la urbanización y edificación de la manzana o polígono.

2. Si los solares no se edificaren en los plazos fijados quedarán sujetos a expropiación.

Artículo ciento veinte.—1. Las disposiciones de esta Sección serán aplicables a las empresas que se dediquen a la urbanización y edificación en las mismas condiciones establecidas para los propietarios individuales o asociados.

2. Unos y otros podrán cumplir sus deberes a través de Empresas urbanizadoras que sufraguen y, en su caso, ejecuten las obras, mediante las compensaciones que convengan con los propietarios, que podrán consistir en la cesión de los terrenos o del todo o parte de los beneficio económicos que les correspondieren.

### SECCION TERCERA

#### Sistema de expropiación

Artículo ciento veintiuno.—1. Los Ayuntamientos y demás Corporaciones públicas y personas privadas a quienes autorice la Comisión Central de Urbanismo podrán emprender o reservar la urbanización de un sector completo y expropiar uno o varios polígonos, sin necesidad de la previa aprobación del Plan parcial.

2. Los terrenos incluidos en el polígono que se delimite a efectos expropiatorios habrán de corresponder a sectores comprendidos en el Plan general de ordenación urbana.

3. Las edificaciones, aprovechamientos o servicios de cualquier género existentes en el polígono quedarán también sometidos al régimen de expropiación.

4. El polígono de expropiación se determinará mediante proyecto aprobado con sujeción al artículo treinta y dos.

Artículo ciento veintidós.—Cuando se declare un polígono dentro del sistema a que se refiere esta Sección, el expropiante podrá optar entre seguirla individualmente para cada propietario o aplicar el procedimiento de tasación conjunta con arreglo a estas normas:

Primera.—El proyecto de expropiación será expuesto al público para que los interesados puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la valoración de sus respectivos derechos.

Segunda.—Informadas éstas por el Ayuntamiento, se elevará el expediente a la Comisión Central de Urbanismo para que decida.

Tercera.—El acuerdo aprobatorio de tasaciones será impugnabile mediante recurso contencioso-administrativo, previo el de reposición, ante la propia Comisión Central.

Cuarta.—Sobre las fincas comprendidas total o parcialmente en el polígono aprobado no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes sin autorización expresa del Ayuntamiento, en la forma que indiquen los artículos cuarenta y seis y cuarenta y siete.

Artículo ciento veintitrés.—1. El adquirente de los terrenos expropiados, cuando éstos no se incorporaren al Patrimonio municipal del suelo como reserva deberá acometer, realizar la urbanización y, en su caso, la edificación, en el tiempo y modo previstos en el proyecto que haya legitimado la enajenación forzosa, con aplicación, en caso contrario, de lo dispuesto en el artículo ciento cincuenta y uno.

2. En todo caso, será a cargo del beneficiario de la expropiación la cesión de los terrenos viales y de los dedicados a parques y jardines y la ejecución de todas las obras de urbanización.

3. En los proyectos de expropiación se preverán aquellos supuestos en que hayan de ser objeto de cesión gratuita u onerosa terrenos destinados a edificios públicos o fines de notorio interés social.

### SECCION CUARTA

#### Sistema de compensación

Artículo ciento veinticuatro.—1. El sistema de compensación es aquel en el que los propietarios de terrenos de uno o varios polígonos se unen con fines de urbanización y, en su caso, de edificación, con solidaridad de beneficios y cargas, bajo una gestión común, a cuyo efecto constituirán una Junta de compensación, con personalidad propia y plena capacidad jurídica.

2. Los propietarios, al incorporar sus terrenos a la gestión común, fijarán las bases de su derecho, cuya cuantía estará determinada por el valor de los terrenos de su propiedad y demás aportaciones que en su caso realizaren.

3. A dicha gestión común podrán incorporarse:

a) Los Ayuntamientos y órganos urbanísticos; y

b) Las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar, en las condiciones que se determinen.

4. El señalamiento de polígonos a que se refiere esta Sección y el modo de actuar en cada uno de ellos se determinará en el correspondiente proyecto.

5. La aprobación de los proyectos de compensación requerirá los mismos trámites que la de los Planes de ordenación urbana.

6. La iniciativa del sistema de compensación podrá ser adoptada por los Ayuntamientos, por los órganos urbanísticos o por los propietarios.

Artículo ciento veinticinco.—1. Si la iniciativa partiere de los propietarios, habrán de representar, cuando menos, el cincuenta por ciento del valor de la propiedad afectada y obtener del Ayuntamiento la delimitación del polígono y aprobación del sistema, previa presentación de los documentos necesarios para determinarlo.

2. Cuando los propietarios representasen el sesenta por ciento de la propiedad total del polígono o polígonos afectados, todos los terrenos comprendidos en aquéllos quedan vinculados a la gestión común, constituyendo por sí solos la Junta de compensación.

3. Todos los propietarios incluidos en el polígono podrán incorporarse a la Asociación en el plazo que se señale por el Ayuntamiento al aprobar el polígono, transcurrido el cual, la Junta de compensación procederá a la expropiación forzosa de los terrenos no incorporados.

4. En todo caso, los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento o órganos urbanísticos la constitución de una Sociedad mixta.

Artículo ciento veintiséis.—Cuando la iniciativa del proyecto de compensación fuera del Ayuntamiento o de los órganos urbanísticos, podrán:

- a) Invitar a los propietarios a que constituyan una Junta de compensación en los términos señalados en los párrafos dos y tres del artículo anterior;
- b) Invitar a los propietarios a que constituyan la Junta de compensación en los términos señalados en el párrafo dos del artículo anterior expropiando el Ayuntamiento la parte restante;
- c) Constituir con los propietarios una Asociación mixta sobre las bases propuestas por el Ayuntamiento, que, si no fueran aceptadas, darán lugar a que éste pueda proceder a la expropiación forzosa de terrenos de los propietarios disconformes o desistir del sistema de compensación.

**Artículo ciento veintisiete.**—1 La Junta de compensación podrá concertar créditos para realizar las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos incluidos en el polígono.

2. Si la Junta de compensación obtuviera beneficios como resultado de su gestión urbanística, una vez deducidos los gastos de gestión, proyecto y urbanización, se distribuirán entre los propietarios en la medida en que hubieren contribuido a los gastos.

3. Cuando se hubieren emitido títulos, los beneficios se distribuirán entre los poseedores de éstos y los propietarios indicados en el párrafo anterior, en la proporción que se establezca.

**Artículo ciento veintiocho.**—1 El incumplimiento por parte de los propietarios de las obligaciones que hubieren contraído motivará la expropiación de los terrenos por la Junta de compensación, mediante pago del setenta y cinco por ciento de su valor inicial, más el importe de las obras de urbanización abonadas por el interesado.

2. En caso de incumplimiento por parte de la Junta de las condiciones aprobadas, el Ayuntamiento podrá exigir su representación en la misma o podrá expropiar la totalidad o parte del polígono de compensación.

3. En dichos casos, se permitirá a los propietarios que hayan cumplido sus compromisos, que continúen con iguales beneficios bajo la administración del organismo que urbanice.

## SECCION QUINTA

### *Sistema de cesión de terrenos viales*

**Artículo ciento veintinueve.**—1. En virtud del sistema regulado por la presente Sección, los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales y los destinados a parques y jardines, conforme a lo dispuesto en el artículo ciento dieciséis.

2. Los terrenos destinados a edificios y servicios públicos habrán de ser adquiridos, atendida su finalidad, por quien corresponda, mediante indemnización.

3. Los terrenos destinados a la edificación privada quedarán de propiedad de sus titulares.

**Artículo ciento treinta.**—1 Las obras de urbanización que se ejecutaren bajo el régimen de cesión comportarán la aplicación de contribuciones especiales.

2. Acordada la ejecución de las obras, el Ayuntamiento podrá exigir con seis meses de anticipación el pago de las contribuciones especiales que hubieren de devengarse, en proporción a los gastos que para el mismo período se prevean.

3. El Ayuntamiento no podrá dejar de imponer y percibir las contribuciones especiales en ningún caso.

## CAPITULO TERCERO

### Formas de gestión

#### SECCION PRIMERA

##### *Gestión pública*

**Artículo ciento treinta y uno.**—1. En la gestión pública las obras de urbanización se ejecutarán por Corporaciones oficiales o concesionarios subrogados en el ejercicio de sus facultades.

2. Esta forma de gestión será independiente del sistema de actuación que se aplicare y del sujeto, público o privado, al que correspondiere sufragar los gastos.

**Artículo ciento treinta y dos.**—El comienzo de cualquier obra de urbanización por gestión pública requerirá, además de su inclusión en el programa de actuación y la aprobación previa del proyecto, la consignación del crédito correspondiente en el presupuesto del órgano gestor mediante anticipo o reintegro de las cantidades que correspondiere satisfacer a los propietarios.

**Artículo ciento treinta y tres.**—1. Si las obras de urbanización se ejecutaren por gestión pública, conforme a los sistemas de cooperación o compensación, los propietarios habrán de ingresar en la Depositaria de Fondos de la Corporación las cantidades que les correspondiere satisfacer quince días antes, al menos, del vencimiento de cada plazo de pago.

2. Si las obras de urbanización se ejecutasen por gestión pública, conforme al sistema de polígonos de expropiación, la Administración podrá otorgar su concesión a los particulares, quienes vendrán obligados a realizarlas a su costa y dentro de los límites y condiciones que se señalen; y entre otras las siguientes:

a) El precio de las expropiaciones podrá ser abonado en acciones u obligaciones de la Empresa concesionaria, si consintiere el interesado;

b) El concesionario deberá construir en los solares resultantes o enajenarlos para edificación, en los plazos y condiciones que se señalaren; y

c) El concesionario tendrá derecho a los beneficios que señalan los artículos ciento ochenta y nueve y ciento noventa.

**Artículo ciento treinta y cuatro.**—Los Ayuntamientos podrán otorgar a los concesionarios de la ejecución de planes de urbanismo la concesión preferente para construir y explotar mercados y servicios públicos, incluso los de transportes si se tratare de grandes zonas dentro del sector comprendido en el proyecto.

**Artículo ciento treinta y cinco.**—1. Para asegurar las obligaciones de urbanizar, y en su caso edificar, los concesionarios constituirán una garantía equivalente al veinticinco por ciento del valor de las fincas.

2. Esta garantía especial será independiente de la necesaria para la contratación administrativa de las obras.

**Artículo ciento treinta y seis.**—1. Para colaborar en la ejecución de Planes y proyectos de urbanización que se realicen por gestión pública podrán constituirse Asociaciones administrativas de los propietarios afectados, bien por iniciativa voluntaria o a requerimiento obligatorio de los Ayuntamientos.

2. Siempre que, en cualquier forma de ejecución de dichos Planes y proyectos, acordare la Corporación u Organismo actuante realizar las obras sufragadas por los particulares, corresponderán a la Asociación administrativa de propietarios afectados, o al interesado si fuere único, funciones de información, asesoramiento y fiscalización de la gestión pública, encaminadas a velar porque la urbanización se desarrolle conforme a los Planes y proyectos y en condiciones que aseguren el máximo rendimiento con el mínimo coste de las obras y servicios.

3. La Asociación estará regida por la Asamblea general y por la Junta de delegados.

4. Sólo a través de alguno de éstos podrán los interesados ejercitar, en relación con la Administración, las facultades de información, asesoramiento y fiscalización de las obras gestionadas públicamente, a que se refiere el párrafo 2.

## SECCION SEGUNDA

*Gestión privada*

**Artículo ciento treinta y siete.—1.** En la ejecución de Planes parciales y proyectos de urbanización, la gestión pública podrá ser substituida por la privada.

2. Bajo esta forma de gestión la ejecución de los Planes corresponderá a los propietarios que hubieren de sufragar todos o más de la mitad de los gastos de la urbanización, o a las personas que subrogaren en sus facultades.

**Artículo ciento treinta y ocho.—1.** El Estado y las Entidades locales podrán utilizar la forma de gestión privada para las obras que hubieren de ejecutar a sus expensas, mediante la constitución de Sociedades anónimas, cuyas acciones les pertenezcan exclusivamente, o de Empresas de economía mixta entre Entidades públicas y los particulares.

2. Si las obras hubieren de sufragarse en parte por una Corporación pública y en parte por los propietarios, podrán constituirse también Empresas de economía mixta entre ellos o juntamente con terceros.

**Artículo ciento treinta y nueve.—1.** El propietario o los propietarios constituidos en Asociación, titulares del sesenta por ciento de los terrenos que comprenda un proyecto de urbanización, tendrán derecho, en los sistemas de cooperación y compensación, a recabar del Ayuntamiento, cuando haya de ejecutarse, que declare la excepción licitatoria de las obras y se las adjudique directamente.

2. Si por no haber formulado previamente esta petición, el Ayuntamiento procediere a la licitación de las obras, los aludidos propietarios podrán ejercitar el derecho de retracto dentro de los nueve días siguientes a la fecha de adjudicación provisional.

**Artículo ciento cuarenta.—**Serán de aplicación a la gestión privada, cuando la importancia de las obras lo aconsejare, lo dispuesto en el artículo ciento treinta y cuatro, y en todo caso, lo preceptuado en el ciento treinta y cinco.

**Artículo ciento cuarenta y uno.—1.** El incumplimiento de los compromisos asumidos por el propietario o por la Asociación será sancionado con multa en la cuantía que determina la Sección segunda del Título VII.

2. También podrá decretarse la resolución de la autorización otorgada a los propietarios o Empresas urbanizadoras y expropiar los terrenos y las obras realizadas a precio de coste, con pérdida de la garantía constituida.

## TITULO CUARTO

## Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo

## CAPITULO PRIMERO

## Fomento de la edificación

## SECCION PRIMERA

*Plazos de edificación y enajenación forzosa de propiedades*

**Artículo ciento cuarenta y dos.—1.** El propietario de solares, según el párrafo 3 del artículo sesenta y tres, deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el Plan, proyecto de urbanización o expropiación, programa de actuación o acuerdo de declaración de interés inmediato de urbanización y edificación del polígono o manzana.

2. Si no estuviere determinado, el plazo será el siguiente:

a) De dos años, contados desde que el polígono o manzana merezca la calificación de casco según el párrafo 4 del artículo doce si el propietario de la parcela hubiere cedido los terrenos viales y de parques y jardines y costeadó la urbanización, como mínimo, en la proporción señalada por los artículos ciento dieciséis y ciento diecisiete; y

b) De tres años, a contar de la recepción provisional de las obras fundamentales de urbanización de que trata el párrafo 1 del artículo sesenta y siete, en los demás casos.

3. A los efectos de la presente Sección, tendrán también la consideración de solares las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen, cuyos propietarios deberán emprender la edificación dentro del plazo señalado en el párrafo 2 del artículo ciento cuarenta y cuatro.

**Artículo ciento cuarenta y tres.—1.** Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren varias transmisiones de dominio.

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

3. Las Corporaciones públicas y las Empresas industriales que poseyeren o adquirieren solares para ampliaciones o futuras necesidades justificadas, podrán retenerlos sin edificar por plazos superiores a los previstos en el artículo 142, previo acuerdo del Ayuntamiento, oída la Delegación de Industria de la provincia y aprobado por la Comisión Central de Urbanismo.

**Artículo ciento cuarenta y cuatro.—1.** Transcurrido el plazo correspondiente y el de prórroga, en su caso, sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, la parcela quedará inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona en el Registro municipal de solares.

2. Las fincas a que se refiere el párrafo 2 del artículo ciento cuarenta y dos deberán ser, previo expediente tramitado de oficio o a instancia de parte, incluidas en el Registro de solares, pero no pasarán a la situación de venta forzosa hasta que haya transcurrido el plazo de dos años, a contar desde aquella inclusión, sin que durante este plazo se hubieren iniciado o continuado por el propietario las obras de edificación, o luego no las desarrollara con ritmo normal.

**Artículo ciento cuarenta y cinco.—1.** La inclusión de un solar o finca en el Registro implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro.

2. El justiprecio de los solares, edificados o no, se fundará en su valor urbanístico, según la presente Ley, sin que en ningún caso sea aplicable el valor comercial.

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

**Artículo ciento cuarenta y seis.—1.** Cualquier persona podrá adquirir, transcurridos los plazos de retención por el propietario, señalados en los artículos ciento cuarenta y dos y párrafo 2 del artículo ciento cuarenta y cuatro, un solar o finca incluida en el Registro y solicitar del Ayuntamiento que lo expropie y se lo adjudique íntegramente con arreglo a la valoración aludida en el artículo anterior, siempre que el peticionario asuma los compromisos de edificar según el Plan e ingresar en la Depositaria de Fondos municipales con quince días de antelación al pago del justiprecio la cantidad necesaria para abonarlo.

2. El Ayuntamiento podrá expropiar de oficio los solares y fincas en situación de venta forzosa para edificarlos.
3. El Ayuntamiento o la Comisión provincial de Urbanismo podrán formular y aplicar el régimen de polígonos de expropiación a todos o parte de los solares y fincas incluidos en el Registro.
4. El adquirente de los terrenos o fincas expropiados podrá elegir entre la continuación o la extinción de los derechos reales que no fueren incompatibles con la finalidad de la expropiación; y si no formulare manifestación alguna, se entenderá que opta por la expropiación absoluta.

**Artículo ciento cuarenta y siete.**—1. El Ayuntamiento, al transcurrir dos años sin que se hubiere ejercitado alguna de las facultades reguladas por el artículo anterior, sacará a subasta el inmueble, bajo el tipo de licitación que resultare del justiprecio efectuado según el artículo ciento cuarenta y cinco y con la cláusula de que el adquirente habrá de edificar según el Plan.

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

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

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

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

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

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

**Artículo ciento cuarenta y ocho.**—1. El propietario de inmuebles en situación de venta forzosa podrá, en tanto subsista, excluirlos de dicha situación, enajenándolos directamente, mediante el otorgamiento de escritura pública en la que el adquirente se someta expresamente a la obligación de edificar según el Plan y dentro de los plazos señalados en el artículo ciento cincuenta, salvo que con anterioridad se hubieren solicitado la adquisición directa o la expropiación previstas en el artículo ciento cuarenta y seis.

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

a) Ofrecimiento al público de venta del inmueble, mediante anuncio inserto una vez al año en el «Boletín Oficial» de la provincia y en los dos diarios de mayor circulación en la población, en el cual se detalle el emplazamiento, superficie, precios, según la valoración en el Registro, y número de inscripción en el mismo, con indicación de que la oferta se formule a los efectos del presente artículo.

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

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

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

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

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

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

**Artículo ciento cuarenta y nueve.**—1. La enajenación de una finca incluida en el Registro, efectuada con arreglo a los artículos ciento cuarenta y seis, ciento cuarenta y siete o ciento cuarenta y ocho, producirá la definitiva extinción de los arrendamientos y demás derechos personales constituidos por cualquier título en relación con la misma, sin que repercutan de ningún modo sobre la nueva construcción ni hayan de reservarse en ella locales o habitaciones a los antiguos ocupantes.

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

3. Si no hubiere expirado el plazo o prórrogas contractuales y procediere por razón de la naturaleza de la obligación, los aludidos derechos serán indemnizados a cargo del propietario, como máximo en la cuantía señalada por la legislación de arrendamientos.

**Artículo ciento cincuenta.**—1. Los adquirentes de los solares y construcciones a que se refiere este capítulo quedarán obligados a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año, a partir de la fecha de toma de posesión de la finca, e imprimirles el desarrollo adecuado para su normal terminación.

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

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

**Artículo ciento cincuenta y uno.**—1. Si el adquirente no cumpliera sus obligaciones en orden a la edificación, el Ayuntamiento lo declarará así, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

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

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

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

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

## SECCION SEGUNDA

*Cesión de terrenos*

**Artículo ciento cincuenta y dos.**—Los Ayuntamientos podrán ceder terrenos del Patrimonio municipal de suelo para ser edificados o destinados, en general, a los fines previstos en el Plan de urbanismo.

**Artículo ciento cincuenta y tres.**—1. Toda cesión de terrenos a título gratuito o por precio inferior al coste precisará que sean destinados a fines culturales: públicos o a viviendas ultraeconómicas y se someterá a la autorización del Ministro de la Gobernación, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo.

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

**Artículo ciento cincuenta y cuatro.**—1. La enajenación de terrenos pertenecientes a las Entidades locales requerirá subasta pública, cuyo tipo de licitación será el valor urbanístico o, si excediere de éste, el que resulte de sumar al importe de adquisición la parte proporcional de las obras y servicios establecidos, gastos complementarios de gestión o preparación, alojamiento para familias o Empresas radicadas e indemnizaciones satisfechas.

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

**Artículo ciento cincuenta y cinco.**—1. No obstante, la enajenación de terrenos del Patrimonio municipal del suelo podrá efectuarse directamente para los siguientes fines:

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

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

3. La Comisión Central de Urbanismo podrá aprobar pliegos de condiciones tipo, a los que habrán de ajustarse las cesiones directas y en los que se determinarán las obligaciones mínimas de los adquirentes y las garantías de todo orden.

**Artículo ciento cincuenta y seis.**—1. Con los mismos requisitos señalados en el artículo anterior y los demás que se previenen en el presente, también podrán enajenarse directamente terrenos para edificar viviendas a los peticionarios siguientes:

a) Entidades de carácter benéfico y social dedicadas a la construcción de casas económicas o de renta limitada; y

b) Personas económicamente débiles, para su acceso a la pequeña propiedad, en operaciones de conjunto aprobadas por la Comisión Central de Urbanismo, a iniciativa propia, de las Corporaciones locales o del Instituto Nacional de la Vivienda.

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

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

## SECCION TERCERA

*Cesión de derechos de superficie*

**Artículo ciento cincuenta y siete.**—1. El Estado, las Entidades locales y las demás personas públicas, dentro del ámbito de su competencia, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en suelo de su pertenencia con destino a la construcción de viviendas u otras edificaciones determinadas en los Planes de ordenación, el dominio de las cuales corresponderá al superficiario.

2. Será transmisible y susceptible de gravamen, con las limitaciones que se hubieren fijado al concederlo.

3. Se registrará por las disposiciones contenidas en esta Sección, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado.

**Artículo ciento cincuenta y ocho.**—1. La concesión de derecho de superficie por el Estado y demás personas públicas se efectuará por subasta o adjudicación directa, con arreglo a los preceptos de la Sección segunda de este Capítulo.

2. En todo caso deberá ser 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, en la reversión gratuita al dueño del suelo, llegado el término convenido, de la propiedad de lo edificado, o en varias de estas modalidades a la vez.

**Artículo ciento cincuenta y nueve.**—1. El superficiario deberá construir en el plazo y del modo que se hubiese señalado, sin que aquél pueda exceder de cinco años en las concesiones otorgadas por el Estado y demás personas públicas.

2. La infracción de este deber provocará siempre la extinción del derecho de superficie sin que el dueño del suelo esté obligado a indemnizar en cuantía superior a los dos tercios de lo que representare la mejora.

3. En tanto no hubiere edificado en la mitad, por lo menos, de lo convenido, el superficiario no podrá enajenar su derecho sin autorización del propietario del suelo, salvo pacto en contrario.

**Artículo ciento sesenta.**—1. En toda enajenación onerosa, el concedente ostentará derecho de tanteo y, a falta de preaviso formal y expreso, de retracto, cuyos plazos y efectos serán los previstos por los artículos mil seiscientos treinta y siete y siguientes del Código Civil.

2. En las enajenaciones onerosas efectuadas por el propietario del terreno a favor de particulares, el superficiario también ostentará los mismos derechos de tanteo y, en su caso, retracto.

**Artículo ciento sesenta y uno.**—1. El derecho de superficie se extinguirá por el transcurso del plazo que se hubiere determinado al constituirlo, que no podrá exceder de cincuenta años en el concedido por el Estado y demás personas públicas.

2. Cuando se extinga el derecho de superficie, el dueño del suelo adquirirá la propiedad de la edificación y, en defecto de pacto, deberá satisfacer al superficiario una indemnización equivalente al valor de la construcción según el estado de la misma en el momento de la transmisión.

3. La extinción del derecho de superficie por decurso del término provocará la de los derechos reales impuestos por el superficiario, pero si el superficiario tuviere derecho a indemnización, ésta quedará subrogada en los de garantía.

4. Si por cualquier otra causa se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los

del superficiario, los derechos reales que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

#### SECCION CUARTA

##### *Arbitrio no fiscal sobre edificación deficiente.*

**Artículo ciento sesenta y dos.—1.** Para fomentar la edificación con arreglo a los planes de ordenación, los Ayuntamientos podrán imponer un arbitrio no fiscal sobre los solares situados en el casco de la población, las construcciones a que se refiere el artículo ciento cuarenta y cuatro y los edificios de altura insuficiente respecto a la permitida y que sea normal en el sector.

2. Cuando la insuficiencia de altura derivare de la aprobación o modificación de los Planes u Ordenanzas con posterioridad a la fecha de construcción del inmueble, el arbitrio no fiscal sólo podrá imponerse una vez transcurridos diez años desde la vigencia de la nueva altura permitida, cuyo plazo podrán prorrogar el Ayuntamiento o la Comisión de Urbanismo a instancia de los propietarios.

**Artículo ciento sesenta y tres.—**El Ayuntamiento acordará la imposición del arbitrio, aprobará simultáneamente la Ordenanza y Tarifa que lo regule y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, para su aprobación definitiva, si procede.

**Artículo ciento sesenta y cuatro.—**El arbitrio se bonificará en un cincuenta por ciento a los propietarios de solares que cumplimentaren lo previsto por el artículo ciento cuarenta y ocho.

#### CAPITULO SEGUNDO

##### Intervención en la edificación y uso del suelo

#### SECCION PRIMERA

##### *Licencias*

**Artículo ciento sesenta y cinco.—1.** Estarán sujetas a previa licencia, a los efectos de esta Ley, las parcelaciones y reparcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación objetiva 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.

2. El procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias se ajustará en todo caso a lo prevenido en el Reglamento de Servicios de las Entidades locales.

**Artículo ciento sesenta y seis.—1.** La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la presente Ley.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

**Artículo ciento sesenta y siete.—1.** Cuando los actos relacionados en el artículo ciento sesenta y cinco se proyectaren por algún órgano del Estado, el titular del mismo lo pondrá previamente en conocimiento del Ayuntamiento, el cual deberá notificarle la conformidad o disconformidad con los Planes de ordenación.

2. En caso de disconformidad, la ejecución del proyecto se someterá a decisión del Consejo de Ministros.

#### SECCION SEGUNDA

##### *Órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos*

**Artículo ciento sesenta y ocho.—1.** Los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

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

**Artículo ciento sesenta y nueve.—1.** Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

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

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

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

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

a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b) Coste de reparación superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas; y

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

3. Si el propietario no cumpliere 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, dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojamiento por sus ocupantes.

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

**Artículo ciento setenta y uno.—1.** El Ayuntamiento, la Comisión Provincial de Urbanismo o sus respectivos Presidentes dispondrán la suspensión de los actos relacionados en el artículo ciento sesenta y cinco que se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones legítimas señaladas.

2. En el plazo de dos meses, el Organismo competente para otorgar la licencia efectuará la adecuada comprobación y acordará:

a) Demoler las obras e impedir definitivamente los usos cuya licencia hubiera sido improcedente o que no se ajustaren a las citadas condiciones; y

b) Legalizar las obras y autorizar los usos que se amoldaren a aquéllas.

3. Si se tratare de parcelaciones sin licencia o sin ajustarse a la otorgada, cualquiera de las Autoridades u Organismos a que se refiere el párrafo primero prohibirá, además, todo intento de urbanizar o edificar los terrenos, dispondrá la destrucción de lo realizado y podrá expropiarlos sin requisitos de formulación de previo proyecto.

4. Si no se adoptare el acuerdo en el plazo señalado, quedará levantada la suspensión.

Artículo ciento setenta y dos.—1. Cuando se comprobare que la licencia u orden de ejecución de las obras hubiere sido otorgada erróneamente, la Corporación o Autoridad competente podrá anularla y disponer lo que previenen los dos artículos anteriores.

2. En este caso deberá indemnizar los daños que se causen al titular de la autorización o receptor de la orden, y satisfacerlos en el plazo de tres meses a contar de la adopción del acuerdo de suspensión.

### SECCION TERCERA

#### Inspección urbanística

Artículo ciento setenta y tres.—La Inspección urbanística se ejercerá por los Organos centrales y locales a que se refiere el Título sexto, dentro de sus respectivas competencias.

Artículo ciento setenta y cuatro.—El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

## TITULO QUINTO

### Gestión económica

#### CAPITULO PRIMERO

##### Disposiciones generales

Artículo ciento setenta y cinco.—1. El Estado y las Entidades locales desarrollarán su acción urbanística mediante los recursos económicos autorizados y los que esta Ley establece.

2. Las aportaciones consignadas en los Presupuestos generales del Estado se invertirán con arreglo a la distribución que anualmente acuerde el Consejo Nacional de Urbanismo, a propuesta de la Comisión Central

Artículo ciento setenta y seis.—1. Los Ayuntamientos de capitales de provincia o demás de cincuenta mil habitantes deberán, y los restantes podrán, formar un Presupuesto especial de Urbanismo para atender a las obligaciones derivadas de esta Ley, que se registrá por lo dispuesto para los ordinarios en la Ley de Régimen Local.

2. En el estado de ingresos podrán figurar únicamente los siguientes recursos:

- a) Subvenciones, auxilios y donativos concedidos para fines urbanísticos;
- b) Asignaciones de igual índole en el Presupuesto ordinario de la propia Corporación;
- c) Productos de las enajenaciones de terrenos afectos al Patrimonio municipal de suelo;
- d) Exacciones autorizadas o que en lo sucesivo se autorizaren.
- e) Arbitrios no fiscales y multas; y
- f) Rendimientos de empréstitos, préstamos u otras formas de anticipo.

3. Además de las consignaciones correspondientes al importe de los estudios, proyectos y obras de primera urbanización dispuestas por Planes y Proyectos aprobados conforme a la presente Ley, sólo podrán incluirse en el estado de gastos del presupuesto especial las cantidades necesarias para atender al servicio de intereses y amortización de los empréstitos, préstamos u otras formas de anticipo a que se hace referencia en el apartado f) del párrafo anterior, así como una partida de «Imprevistos» para detar aquellos gastos necesarios y urgentes que pudieran surgir en el desarrollo del Presupuesto.

4. Cuando estuvieren ejecutadas las obras, los gastos de entretenimiento, conservación y modificación de la urbanización serán de cargo del Presupuesto ordinario.

#### CAPITULO SEGUNDO

##### Subvenciones y asignaciones

Artículo ciento setenta y siete.—1. El Estado, mediante consignación en sus Presupuestos generales o por emisión de Deuda, dedicará anualmente una cantidad no inferior a doscientos millones de pesetas para coadyuvar a los fines de esta Ley, y, de modo especial, a la adquisición de terrenos para formar reservas de suelo, urbanizar los destinados a la construcción de viviendas y conceder anticipos y, en su caso, subvenciones a las Corporaciones locales, con los mismos fines y bajo las modalidades que se impongan.

2. Cada cinco años, el Gobierno, a propuesta del Consejo Nacional de Urbanismo, revisará la consignación para adaptarla al desarrollo de los Planes.

Artículo ciento setenta y ocho.—1. A los efectos prevenidos en el artículo setenta y dos, los Ayuntamientos a que se refiere, consignarán en su Presupuesto ordinario una cantidad equivalente al cinco por ciento de su importe durante el número de anualidades que exija el desarrollo del Plan.

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

3. Las expresadas asignaciones figurarán al mismo tiempo en el estado de ingresos de los Presupuestos especiales de Urbanismo, cuando existieren.

Artículo ciento setenta y nueve.—Para los fines de esta Ley, las Corporaciones locales podrán emitir obligaciones y concertar préstamos con el Banco de Crédito Local de España, Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, Banco Hipotecario de España, Cajas de Ahorro sometidas al protectorado del Estado, Bancos y demás entidades de crédito, y constituir garantía hipotecaria sobre los terrenos adquiridos e inmuebles edificados.

Artículo ciento ochenta.—1. El Consejo Nacional de Urbanismo emitirá «Papel de urbanización», que tendrá la misma consideración que los demás comprendidos en la Ley del Timbre del Estado.

2. En este papel se constituirán las garantías que hubieren de prestar los particulares y Empresas, en los casos que determina esta Ley.

3. La Comisión Central de Urbanismo dispondrá del setenta por ciento del importe de las expresadas garantías para subvencionar la acción urbanística de los Ayuntamientos y conceder anticipos reintegrables.

#### CAPITULO TERCERO

##### Exacciones

Artículo ciento ochenta y uno.—1. Las exacciones del Presupuesto especial de Urbanismo podrán ser:

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

2. Se ingresarán también en este Presupuesto las multas por infracciones del Plan de ordenación y el arbitrio no fiscal sobre edificación deficiente.

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

**Artículo ciento ochenta y tres.**—1. Cuando las obras, instalaciones o servicios ejecutados por el Ayuntamiento beneficiáren especialmente a personas o clases determinadas o se provocaren de un modo especial por las mismas, aunque no existieran aumentos determinados de valor, la imposición por contribuciones especiales será, como máximo, del noventa por ciento del coste total, con carácter uniforme.

2. No serán de aplicación las limitaciones establecidas en el artículo cuatrocientos setenta de la Ley de Régimen Local.

**Artículo ciento ochenta y cuatro.**—1. Se establece con carácter de generalidad el arbitrio municipal sobre ordenación urbanística, al que estarán sujetos todos los terrenos sin edificar enclavados en los polígonos afectados por el planeamiento.

2. Dicho arbitrio se graduará en los dos periodos siguientes:

Primero. Desde la aprobación del Plan parcial hasta la completa terminación de las obras de urbanización que afecten a cada finca; y

Segundo. A partir de la terminación total de las obras, hasta que se otorgara licencia de edificación, salvo si no se emprendiera, siguera y terminara en los plazos que se señalaren, según la importancia de las obras.

3. El arbitrio se aplicará en sus distintos periodos, sin perjuicio de los demás arbitrios o recargos que autoriza la Ley de Régimen Local.

4. No estarán sujetos al arbitrio los jardines de propiedad particular cuyas plantaciones respondan a un trazado y ordenación adecuados.

**Artículo ciento ochenta y cinco.**—1. En el primer periodo, la base del arbitrio sobre ordenación urbanística será el valor expectante de los terrenos no edificados conforme al Plan, y el tipo de gravamen el cero cincuenta por ciento.

2. La aplicación del precedente párrafo modificará lo previsto en relación con el arbitrio sobre solares en la Ley de Régimen Local.

**Artículo ciento ochenta y seis.**—1. En el segundo periodo, el arbitrio sobre ordenación urbanística se transformará en arbitrio sobre solares sin edificar, con aplicación de las normas establecidas para el mismo en la Ley de Régimen local, excepto el tipo de gravamen, que será progresivo, sin que en ningún caso pueda resultar inferior al cero cincuenta por ciento, ni exceder del dos por ciento, graduado en función del tiempo que permanezca ineditado el solar y a partir del momento de terminación de las obras de urbanización que le afecten.

2. La exacción del arbitrio llevará consigo en este periodo la exclusión del recargo extraordinario del cuatro por ciento sobre los líquidos imponibles de la Contribución territorial, riqueza urbana, que autoriza esta Ley, respecto a los solares enclavados en los polígonos.

**Artículo ciento ochenta y siete.**—1. Los Ayuntamientos establecerán un arbitrio sobre el aumento de volumen de edificación originado por modificaciones del Plan, normas u Ordenanzas que se acordaren al amparo del artículo cuarenta y seis.

2. La base de este arbitrio será el valor del exceso de volumen de edificación autorizado, y el tipo de gravamen no excederá del dos por ciento en los terrenos rústicos, del tres por ciento en los de reserva urbana, del cinco por ciento en los que estén sin urbanizar, ni del ocho por ciento en los urbanizados.

3. Quedarán exentas de este arbitrio las construcciones en terreno rústico a que se refiere el apartado a) de la limitación segunda del párrafo uno del artículo sesenta y nueve, así como las incluidas en el apartado b) del mismo precepto que tuvieren carácter público.

**Artículo ciento ochenta y ocho.**—1. Además de los recursos a que se refieren los precedentes artículos, los Ayuntamientos tendrán los siguientes:

a) El ochenta por ciento de las cuotas del Tesoro de la Contribución territorial y todos sus recargos de mejora urbana que se satisfagan por razón de los terrenos de un polígono o manzana de nueva urbanización o de reforma interior, a partir de la terminación de estas obras, previa deducción para el Estado de una suma igual a la que percibirían por dicha Contribución en el año anterior al en que se iniciaren, y el importe de dichas cuotas y recargos por los nuevos edificios que se construyan en aquellos polígonos o manzanas durante treinta años, a contar, para cada finca, desde el en que, acabada la construcción del inmueble conforme al Plan, satisfaga la indicada Contribución.

b) Un recargo extraordinario, durante veinticinco años, del cuatro por ciento sobre los líquidos imponibles de la Contribución territorial sobre la riqueza urbana correspondiente a los edificios de los polígonos de nueva urbanización.

c) Un recargo del veinticinco por ciento del arbitrio sobre incremento de valor de los terrenos situados en el término municipal y comprendidos en el Registro de los que estén en venta forzosa, salvo si la enajenación se produjese con arreglo al artículo ciento cuarenta y ocho, por haberse acogido al mismo dentro del año siguiente al del plazo de edificación.

2. El recargo extraordinario del cuatro por ciento sobre la Contribución territorial será compatible con las contribuciones especiales por obras y servicios de primera instalación, e incompatible, por tanto, solamente con las de conservación, entretenimiento y modificación de las obras y servicios ya existentes y que se realizasen durante el periodo de exacción del recargo, cuya implantación requerirá acuerdo del Ayuntamiento en que para cada polígono opte por una u otra exacción.

## CAPITULO CUARTO

### Beneficios

**Artículo ciento ochenta y nueve.**—1. Las personas u organismos que ejecutaran a su costa o sufragaren íntegra y anticipadamente nueva urbanización, comprendida la cesión de los terrenos viales y desmontes, pavimentos, desagües y alumbrado, tendrán derecho al ochenta por ciento de las cuotas del Tesoro de la Contribución territorial urbana, con sus recargos, y al importe de los arbitrios locales, ordinarios y extraordinarios, que recayeren sobre edificaciones en los terrenos por razón de los cuales costearon las obras.

2. Quienes ejecutaren las obras o anticiparen los gastos parcialmente, sólo tendrán derecho a percibir dichos tributos en la proporción correspondiente.

3. El plazo de goce del beneficio será de diez años, como mínimo, a contar de la fecha en que se inicie la tributación de los edificios correspondientes, y podrá ser ampliado hasta un máximo de veinticinco, por acuerdo de la Comisión Central de Urbanismo, a solicitud del interesado o del Ayuntamiento, fundado en existir desproporción entre el coste de las obras y el valor de los tributos contenido del beneficio.

4. Si los inmuebles que se edificaren hubieren de gozar, durante plazo determinado, de exenciones o bonificaciones, otorgadas con carácter general a la construcción de viviendas, estos beneficios y los especiales que señalaren los párrafos uno y dos se harán efectivos sucesivamente, salvo en la medida en que fuera posible darles simultaneidad.

**Artículo ciento noventa.—1.** Las personas u organismos que ejecutaren a sus expensas o sufragaren anticipadamente los gastos de la urbanización en sectores de reforma interior, tendrán derecho al importe de la diferencia entre la Contribución territorial urbana, con sus recargos, impuesta a las nuevas construcciones y la que satisficieran las fincas que ocupaban el mismo suelo antes de la edificación, según el tipo de imposición que rija durante el período, y a los arbitrios y tasas municipales que determina el artículo anterior, previa deducción de lo que por los mismos conceptos percibiera con anterioridad el Ayuntamiento.

2. El plazo de goce del beneficio será, como mínimo, de diez años, y podrá ser ampliado hasta un máximo de veinticinco, por acuerdo de la Comisión Central de Urbanismo, a favor de los propietarios que, además de cumplir lo previsto en el párrafo anterior, renunciaren a la indemnización del valor de los antiguos edificios que hubieran de demolerse, o de los urbanizadores que tomaren a su cargo la adquisición y pago de los mismos.

3. Serán de aplicación las disposiciones de los párrafos dos y cuatro del artículo anterior.

**Artículo ciento noventa y uno.—1.** Los beneficios que otorgan los dos artículos precedentes serán susceptibles de enajenación y gravamen por sus titulares y podrán ser admitidos en garantía a los efectos de concesión de créditos destinados a realizar obras de urbanización y edificación.

2. En el caso de que el beneficiario fuere el propietario de la finca, al enajenarla podrá optar entre que se bonifique directamente a la misma o que siga sujeta al pago de los tributos, y percibir y resarcirse del Ayuntamiento la participación en la contribución territorial, al recibirla de la Hacienda, y en los arbitrios locales, al recaudarlos.

**Artículo ciento noventa y dos.—1.** En casos excepcionales en que conviniera fomentar la pronta edificación de un polígono o sector, y no fueren aplicables los beneficios de los artículos ciento ochenta y nueve y ciento noventa, por no haberse ejecutado las obras o anticipado los gastos de urbanización por personas distintas del Ayuntamiento, podrán extenderse aquéllos, total o parcialmente, a los inmuebles que se construyan en plazos y condiciones determinados.

2. Este régimen se aplicará a petición razonada del Ayuntamiento u Organismo gestor de la urbanización, con informe de la Comisión provincial o central de Urbanismo, mediante Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta del de la Gobernación, en el que se delimite la superficie del terreno afectado y se señalen los plazos y condiciones de la edificación.

**Artículo ciento noventa y tres.—1.** Estarán exentos de los impuestos de Derechos reales y Timbre los siguientes actos y contratos:

a) Parcelación y reparcelación declaradas obligatorias por los Ayuntamientos, por razón de las agregaciones, segregaciones y enajenaciones a que dieren lugar para la regulación de las parcelas o distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación;

b) Enajenaciones de terrenos no urbanizados, a favor de los Ayuntamientos o particulares, cuando su propietario no se comprometiere a urbanizarlos en régimen de cooperación y el adquirente asumiere los deberes inherentes al mismo; las de terrenos para ser urbanizados bajo los sistemas de expropiación o compensación; las de toda clase de terrenos para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo, y las cesiones de las superficies viales y de parques y jardines que se efectuasen en virtud de esta Ley;

d) Enajenaciones de fincas a favor de los Ayuntamientos o particulares, reguladas en las Secciones primera, segunda y tercera del Capítulo primero del Título IV;

d) Primera enajenación de los solares que resultaren de nueva urbanización, en sectores de extensión o de reforma interior;

e) Transmisiones de la propiedad de edificios que se construyan en polígonos de nueva urbanización o de reforma interior, cuando no se hubiere terminado la construcción o se efectuare dentro de los seis primeros años desde la terminación del edificio;

f) Construcción, modificación y extinción de servidumbre u otras cargas, sobre inmuebles, efectuadas con arreglo a la presente Ley; y

g) Adjudicaciones de terrenos en pago de indemnizaciones por expropiaciones o de la contribución de los propietarios a los gastos de urbanización.

2. Gozarán de la bonificación del noventa por ciento de dichos impuestos los siguientes contratos:

a) Enajenaciones y gravámenes a que se refiere el artículo ciento noventa y uno;

b) Constitución de préstamos, hipotecarios o no, y emisión de obligaciones cuyo total importe se invierta en la urbanización o construcción de edificios, en polígonos o manzanas de nueva urbanización o reforma interior, así como los actos de cancelación de los mismos; y

c) Ejecución de obra que se conclerte en relación con dichas urbanizaciones o fincas.

## TÍTULO SEXTO

### Organos directivos y gestores

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Disposiciones generales

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

**Artículo ciento noventa y cinco.—1.** Serán Organos centrales:

a) El Consejo Nacional de Urbanismo;

b) La Comisión Central de Urbanismo, y

c) La Dirección General de Arquitectura y Urbanismo.

2. Serán Organos locales:

a) Las Comisiones provinciales de Urbanismo;

b) Los Ayuntamientos, en régimen normal o en el de Gerencia urbanística; y

c) Las Diputaciones provinciales.

**Artículo ciento noventa y seis.—1.** El Consejo Nacional, la Comisión Central y las Comisiones provinciales de Urbanismo ejercerán sus respectivas funciones en un orden jerárquico.

2. Cualquiera de dichos Organismos podrán delegar en el inmediato de inferior jerarquía, por plazo determinado y renovable, el ejercicio de las facultades que considere convenientes para la mayor eficacia de los servicios.

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

4. La Dirección General de Arquitectura y Urbanismo tendrá semejantes facultades de conocimiento y revisión con respecto a los servicios técnicos de las Comisiones provinciales de Urbanismo.

**Artículo ciento noventa y siete.**—La competencia que regulan los artículos veintiseis, veintinueve número dos, treinta, ciento veinticuatro, ciento sesenta y dos, ciento sesenta y ocho, ciento sesenta y nueve, ciento setenta y tres y ciento setenta y cuatro de la presente Ley se ejercerá indistintamente por cualquiera de los Organismos a que se refiere cada uno de dichos preceptos.

## CAPITULO SEGUNDO

### Organos centrales

**Artículo ciento noventa y ocho.**—1. Se instituye en el Ministerio y bajo la presidencia del Ministro de la Gobernación, el Consejo Nacional de Urbanismo, como órgano superior urbanístico, de carácter consultivo, rector y resolutorio.

2. Será Vicepresidente el Subsecretario de la Gobernación y estará constituido por representantes de los Departamentos ministeriales a los que afecte esta Ley, de las Corporaciones locales, de la Organización Sindical y de otras Corporaciones públicas que igualmente puedan estar interesadas en la aplicación de la presente Ley y por vocales que designe el Ministro de la Gobernación entre personas de acreditada competencia en cualquiera de las especialidades que abarca el Urbanismo.

3. El Consejo Nacional de Urbanismo coordinará los planes y proyectos que formen los distintos Ministerios, en cuanto se relacionen con la ordenación urbanística.

**Artículo ciento noventa y nueve.**—La Comisión Central de Urbanismo estará presidida salvo que a sus sesiones asista el Ministro de la Gobernación, por el Subsecretario del Departamento; será el órgano permanente del Consejo Nacional de Urbanismo y ejercerá las funciones que señala esta Ley y las que el propio Consejo le encomendare.

**Artículo doscientos.**—La Dirección General de Arquitectura y Urbanismo actuará como órgano permanente encargado de la preparación, gestión y ejecución de los acuerdos del Consejo Nacional y de la Comisión Central de Urbanismo.

## CAPITULO TERCERO

### Organos locales

**Artículo doscientos uno.**—1. Las Comisiones provinciales de Urbanismo estarán presididas por el Gobernador civil de la provincia y en ellas tendrán representación las Corporaciones locales y los Servicios del Estado.

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

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

**Artículo doscientos tres.**—1. Los Ayuntamientos podrán solicitar que se instituya una gerencia urbanística para estudiar, orientar, dirigir, ejecutar e inspeccionar el planeamiento.

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

3. La aprobación del régimen de Gerencia corresponderá al Consejo de Ministros, a propuesta del de la Gobernación, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo.

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

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

**Artículo doscientos cuatro.**—1. Los Municipios podrán constituir Mancomunidad voluntaria para el desarrollo de su competencia urbanística.

2. Las Comisiones provinciales de Urbanismo podrán proponer al Ministerio de la Gobernación la constitución de Agrupaciones municipales forzosas con la misma finalidad, cuando así fuese aconsejable y no existiese iniciativa o acuerdo entre los Municipios afectados.

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

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

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

**Artículo doscientos cinco.**—1. Las Diputaciones, además de su competencia para la formación del Plan provincial, cooperarán con los Ayuntamientos a la efectividad de los Planes provinciales y en la formación y ejecución de los municipales y comarcales.

2. Cuando los Ayuntamientos mostraren notoria negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, las podrán asumir las Diputaciones provinciales previa autorización del Ministerio de la Gobernación.

**Artículo doscientos seis.**—Si algún Ayuntamiento incumpliere gravemente las obligaciones que se deriven de esta Ley o del Plan aprobado, o actuare en general con notoria negligencia, el Ministerio de la Gobernación a propuesta del Consejo Nacional de Urbanismo, podrá designar un Gerente o transferir las necesarias atribuciones de la Corporación municipal a la Comisión Provincial de Urbanismo, que las ejercerá mediante una Comisión especial destacada de su seno y en la que tendrá representación el Ayuntamiento.

## TITULO SEPTIMO

### Régimen jurídico

#### CAPITULO PRIMERO

##### Peticiones, actos y acuerdos

**Artículo doscientos siete.**—1. Las Corporaciones locales y Organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan con arreglo a esta Ley o declarar las razones que hubiere para no hacerlo.

2. Se entenderá denegada toda petición o reclamación si, pasados tres meses desde su entrada en el Registro, sin que se publique o notifique resolución, y denunciada la demora dentro del año, contado desde su presentación, transcurriere otro mes sin resolver.

3. No obstante, quedarán a salvo los demás preceptos que regulan supuestos especiales de silencio administrativo.

**Artículo doscientos ocho.**—Las decisiones que adoptaren las Comisiones de Urbanismo o las Diputaciones Provinciales mediante justificada subrogación en el ejercicio de la competencia municipal se considerarán como actos de la Corporación titular, a los solos efectos de los recursos admisibles.

**Artículo doscientos nueve.**—1. Los actos administrativos que se produjeran en el ejercicio de las funciones reguladas en la presente Ley podrán ser anotados o inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en la Legislación hipotecaria, según proceda, por acuerdo de la Comisión provincial de Urbanismo, de oficio o a propuesta de la Corporación encargada de la urbanización.

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

**Artículo doscientos diez.**—Los actos y acuerdos de las Autoridades, Corporaciones y Organismos urbanísticos que no requieran aprobación gubernativa serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos que establece la Ley.

**Artículo doscientos once.**—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 doscientos doce.**—Cuando un acuerdo municipal constituyere infracción de disposiciones urbanísticas vigentes, el Presidente de la Comisión provincial de Urbanismo, a propuesta de ésta o de los órganos centrales, adoptará las medidas oportunas, dispondrá la suspensión y paralización de las obras y cuantas otras fueren adecuadas para la efectividad de las disposiciones vulneradas.

## CAPITULO SEGUNDO

### Responsabilidades y sanciones

**Artículo doscientos trece.**—1. Cualquier persona que por violación de la presente Ley o de los Planes de ordenación sufriendo daño o perjuicio, podrá exigir del infractor el resarcimiento e indemnización.

2. Los funcionarios que dilataren la tramitación de los expedientes incoados a instancia de particulares, Empresas o Asociaciones administrativas de propietarios, serán responsables administrativa y civilmente de los daños y perjuicios que les causaren.

3. En igual responsabilidad incurrirán cuando la demora perjudicare a los propietarios expropiados.

**Artículo doscientos catorce.**—1. El peticionario de licencia, el propietario, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieren por ejecutarias sin aquélla o con inobservancia de sus cláusulas legítimas.

2. Cuando se tratase de parcelaciones, serán responsables las personas que intervinieren en cualquiera de dichas calidades.

**Artículo doscientos quince.**—1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas gubernativamente por los Alcaldes mediante la imposición de multas, en cuantía que no exceda de mil pesetas, para los Municipios hasta de cinco mil habitantes; de diez mil pesetas, en los de cinco mil uno a cincuenta mil; de quince mil pesetas, en los de cincuenta mil uno a cien mil; de veinticinco mil pesetas, en los de cien mil uno a quinientos mil, y de cincuenta mil pesetas, en los de población superior a quinientos mil habitantes.

2. Por los mismos motivos, el Presidente de la Comisión provincial de Urbanismo podrá imponer multas hasta el límite de setenta y cinco mil pesetas.

3. En casos graves, y previo informe del Consejo Nacional de Urbanismo, el Ministro de la Gobernación podrá imponer multas hasta de doscientas cincuenta mil pesetas, y a propuesta suya, el Consejo de Ministros podrá acordarlas en cuantía mayor y variar la escala establecida, atendido según el valor de la moneda.

4. En las parcelaciones ilegales, el importe de la multa alcanzará una cantidad igual a todo el beneficio obtenido más los daños y perjuicios ocasionados, y lo recaudado por este concepto no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

**Artículo doscientos dieciséis.**—1. Las multas se impondrán previa audiencia de los interesados y en congruencia con la gravedad de las infracciones.

2. Salvo las multas impuestas por los Alcaldes, todas las demás se harán efectivas en Papel de Urbanización, y la distribución a participes se determinará por la Comisión Central de Urbanismo, que asignará, por lo menos, el cincuenta por ciento al Municipio donde se hubiere cometido la infracción.

## CAPITULO TERCERO

### Recursos administrativos

**Artículo doscientos diecisiete.**—1. Con anterioridad a la interposición de cualquiera de los recursos administrativos admisibles, será obligatorio deducir, ante la misma Autoridad u órgano que hubiere dictado el acuerdo, recurso de reposición.

2. El plazo para interponerlo será de quince días desde la notificación o publicación del acuerdo, y se habrá de resolver en el de los quince siguientes a la interposición, transcurridos los cuales se entenderá desestimado por silencio administrativo.

**Artículo doscientos dieciocho.**—Los actos de los Presidentes de las Comisiones Provincial y Central de Urbanismo, y los de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, en las materias a que se refiere esta Ley, serán susceptibles de recurso, en el plazo de quince días, ante la Comisión Provincial o Central, respectivamente.

**Artículo doscientos diecinueve.**—1. Los actos del Consejo Nacional de Urbanismo agotarán la vía gubernativa.

2. Los actos de las Comisiones central y provinciales de Urbanismo serán susceptibles de recursos de alzada en el plazo de quince días, y únicamente en un grado, ante el Consejo Nacional y Comisión Central de Urbanismo, respectivamente, y en los casos señalados por los artículos veinte, veintidos, veinticinco, treinta y dos, treinta y tres, treinta y cuatro, cuarenta y seis y doscientos nueve de la presente Ley, y en los demás agotarán la vía gubernativa.

**Artículo doscientos veinte.**—Los acuerdos municipales a que se refieren los artículos veintidos, ochenta, párrafo cinco, ochenta y uno, noventa y nueve, párrafo dos, ciento once, ciento doce, ciento cuarenta y dos, número uno, ciento cuarenta y cuatro y doscientos quince, serán susceptibles de recurso de alzada en el plazo de quince días ante la Comisión provincial de Urbanismo, excepto cuando esté previsto expresamente que lo sean ante la Comisión Central.

**Artículo doscientos veintiuno.**—1. Los recursos administrativos a que aluden los tres artículos anteriores deberán ser fallados en el plazo de tres meses, a contar desde su interposición, salvo los casos en que esta Ley o sus normas complementarias dispusieren otro distinto.

2. Transcurrido el plazo, se entenderá desestimado el recurso por silencio administrativo.

## CAPITULO CUARTO

## Acciones y recursos jurisdiccionales

**Artículo doscientos veintidós.**—Tendrán carácter jurídico-administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la presente Ley entre la Comisión de Urbanismo o las Corporaciones locales, y los propietarios individuales o asociados o Empresas urbanizadoras, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

**Artículo doscientos veintitrés.**—Será pública la acción para exigir ante los Tribunales Contencioso-administrativos la observancia de la presente Ley y de los Planes de ordenación urbana.

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

**Artículo doscientos veinticinco.**—1. Los actos de aprobación definitiva de Planes de ordenación y proyectos de urbanización serán recurribles ante el Tribunal Provincial Contencioso-administrativo con jurisdicción en el territorio del planeamiento, y si afectare a más de una provincia, ante el Tribunal Supremo.

2. Los demás acuerdos de las Corporaciones locales, Comisiones y Consejo Nacional de Urbanismo y Ministerio de la Gobernación, salvo los casos en que la presente Ley no admitiere recurso alguno, serán impugnables ante la jurisdicción competente según la naturaleza del derecho que se considere infringido.

3. La impugnación de los actos de las Comisiones provinciales será admisible bajo las mismas modalidades que los de las Corporaciones locales.

**Artículo doscientos veintiséis.**—1. Los actos de reparcelación no serán recurribles jurisdiccionalmente a los efectos de obtener su anulación o revocación; pero se podrán impugnar, en cuanto causaren estado, ante los Tribunales Provinciales Contencioso-administrativos, con objeto de que declaren si existe lesión en más del sexto para el recurrente, y si procediere, la responsabilidad civil de la Corporación u Organismos que los hubieren aprobado y, en su caso, también la del funcionario correspondiente.

2. Dicha responsabilidad se regulará, en todo supuesto, por los preceptos de la Ley de Régimen Local.

**Artículo doscientos veintisiete.**—1. Si en virtud del ejercicio de acciones entre particulares o contra actos de la Administración se solicitare por alguna de las partes la suspensión de obras de urbanización, el Tribunal que conozca de la reclamación deducirá testimonio suficiente y lo comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo para que, considerando si las obras responden a un Plan y las conveniencias del interés general, acuerde o no la suspensión en plazo de quince días.

2. El Tribunal que conociere de la reclamación exigirá a la parte que obtuviere la suspensión o a la que ejecutare las obras, si por motivo de interés general no se suspendieren, caución suficiente para cubrir los daños y perjuicios que con la suspensión o la ejecución pudieran irrogarse.

**Artículo doscientos veintiocho.**—1. Si en virtud de sentencia se hubiere de desistir de la construcción o destruir alguna obra de urbanización, el Juzgado o Tribunal al que competía ejecutar el fallo lo comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo para que en el plazo de dos meses notifique al órgano jurisdiccional si, por motivos de interés público, se impone seguir o conservar la obra, y si no lo hiciera, se entenderá que nada obsta a la ejecución.

2. Si dispusiere la prosecución o conservación de la obra, el Juzgado o Tribunal fijará la indemnización que el condenado deba abonar al perjudicado, en la forma dispuesta por los artículos novecientos veinticuatro y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil o noventa y dos de la Ley de lo Contencioso-administrativo, según que el fallo hubiere sido dictado por la jurisdicción ordinaria o la contencioso-administrativa.

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.**—La presente Ley entrará en vigor a los sesenta días de su publicación en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO.

**Segunda.**—Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en la misma y autorizado el Gobierno para que, a propuesta de una Comisión designada por el Ministro de la Gobernación, determine mediante Decreto cuáles son las disposiciones vigentes sobre las materias reguladas por la presente que habrán de continuar en vigor.

**Tercera.**—Se autoriza al Gobierno para que promulgue como Anexo a la presente Ley, y formando parte integrante de ella, los coeficientes a que se refiere el capítulo cuarto del título segundo.

**Cuarta.**—El Ministerio de la Gobernación dictará las demás disposiciones complementarias precisas para la ejecución de esta Ley.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.**—Las Comisiones Superiores de Ordenación Urbana creadas con anterioridad a la promulgación de esta Ley se transformarán en Comisiones Provinciales de Urbanismo.

**Segunda.**—Las Comisiones Provinciales de Servicios Técnicos tendrán las atribuciones que les confiere la Ley de Régimen Local, con las salvedades siguientes:

a) Las facultades que señalan el artículo doscientos setenta y tres y los apartados a) y b) del artículo doscientos setenta y cinco de la citada Ley corresponderán a la Comisión Provincial de Urbanismo.

b) Las restantes facultades de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos relacionadas con el urbanismo las ejercerá conforme a los Planes aprobados o a las normas que dictaren los Organismos competentes; y

c) Cualquier cuestión de competencia que surgiera entre ambas Comisiones será resuelta, sin ulterior recurso, por la Comisión Central de Urbanismo.

**Tercera.**—1. Los Ayuntamientos acogidos a la legislación especial de Ensanche que formen presupuestos especiales de urbanismo se ajustarán a las siguientes reglas:

a) Quedarán disueltas las actuales Comisiones de Ensanche.

b) Elaborarán un proyecto, que será elevado a la Comisión Central de Urbanismo, por el que se delimite, con arreglo al artículo doce, el perímetro actual del casco urbano y la zona de extensión.

2. Los presupuestos especiales de Ensanche, extensión y reforma interior se refundirán en el presupuesto especial de Urbanismo.

**Cuarta.**—1. La Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores, la Comisión de Urbanismo de Barcelona y los organismos denominados Corporación administrativa del Gran Bilbao y del Gran Valencia ejercerán las funciones que sus leyes les señalen en su respectiva comarca.

2. Los organismos expresados de Barcelona, Bilbao y Valencia ostentarán las facultades que corresponderían a la agrupación forzosa de los Municipios afectados para el ejercicio de sus funciones en el orden urbanístico.

3. El Ministro de la Gobernación dictará las normas de adaptación a la presente Ley que fueren pertinentes.

4. Con independencia se formarán las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

**Quinta.**—En el plazo de cuatro meses, a contar desde la vigencia de la presente Ley, los Ayuntamientos que hubieren aprobados Planes parciales formularán el requerimiento a que se refiere el artículo ochenta, y dentro del mismo plazo, más el que señalaren las Corporaciones, se podrán ejercitar las facultades reguladas por los artículos ochenta y uno y ochenta y dos.

**Sexta.**—Los Ayuntamientos de capitales de Provincia y los Municipios de población superior a cincuenta mil habitantes comunicarán a la Comisión Central de Urbanismo, dentro de los tres meses siguientes a la promulgación de esta Ley, la situación en que se encuentre su planeamiento urbanístico y las medidas que adopten para la redacción de los Planes generales o para completarlos con los documentos que deben integrarlos.

**Séptima.**—1. Los Ayuntamientos no podrán autorizar ni ejecutar obras previstas en los Planes vigentes que estén en pugna con las disposiciones de la presente Ley.

2. Las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán imponer la revisión de los Planes actualmente en vigor.

**Octava.**—1. Los Ayuntamientos que no tuvieran aprobado un programa de actuación del Plan de ordenación urbana redactarán, en plazo de seis meses, un programa provisional de actuación en el que determinen los proyectos y obras de urbanización para los tres años inmediatos, y los someterán a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

2. En el mismo programa se incluirá el de actuación para formar el Patrimonio municipal de suelo.

**Novena.**—En la ejecución de los Planes de urbanismo vigentes en la actualidad, así como en la construcción de las calzadas laterales a las carreteras, los Ayuntamientos acomodarán su actuación a los sistemas y formas reguladas por los capítulos cuarto y quinto del título tercero de la presente Ley.

**Décima.**—1. Los propietarios que en la fecha de la vigencia de esta Ley tuvieran fincas incluidas en el Registro público establecido por la Ley de Ordenación de Solares, de quince de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco, deberán acreditar, en plazo de tres meses, la iniciación de las edificaciones, siempre que hubieren hecho uso del derecho de retención y éste no hubiere finalizado.

2. Transcurrido ese plazo, se considerarán dichos solares en situación de venta forzosa y sujetos a expropiación con arreglo a la presente Ley.

**Undécima.**—Los beneficios que otorgan los artículos ciento ochenta y nueve y ciento noventa serán de aplicación a los Planes y proyectos de urbanización en curso que hubieren sido aprobados por los Organismos competentes.

**Duodécima.**—1. Las parcelaciones de terrenos, verificadas con anterioridad a la presente Ley sin aprobación municipal, de las que no se hubieren derivado ventas, urbanizaciones o edificaciones, no constituirán base para el aumento de precio en las valoraciones.

2. Si las ventas, urbanizaciones o edificaciones se hubieren realizado parcial y desordenadamente y estuvieren en oposición a Planes, normas u Ordenanzas, se delimitará un perímetro que circunde las parcelas vendidas, edificadas o urbanizadas, dentro del cual se aplicará el valor expectante con sujeción al apartado c) del artículo noventa y uno.

Dada en el Palacio de El Pardo a doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis.

FRANCISCO FRANCO

**LEY DE 12 DE MAYO DE 1956 por la que se concede pensión extraordinaria a doña Purificación Alonso Ruiz, viuda del Comandante Médico don Rogelio Vigil de Quiñones, superviviente de la defensa del Fuerte de Baler (Filipinas).**

El fallecido Comandante Médico don Rogelio Vigil de Quiñones, componente de la guarnición que defendió el Fuerte de Baler (Filipinas), como Oficial Médico del mismo, destacó por su comportamiento, que no se limitó al cumplimiento de sus deberes profesionales durante el sitio, ya que no solamente asistió a los demás componentes del Destacamento, aun estando herido, sino que llegó, cuando fué necesario, a empuñar un fusil como uno de tantos.

Como reconocimiento al alto valor espiritual de aquella gesta, fueron concedidas pensiones extraordinarias no solamente a los herederos de los otros dos oficiales, sino también a los soldados y clases de tropa que tomaron parte en ella, y a los que se les concedió el título de Teniente honorario del Ejército.

Sólo quedaba sin obtener este galardón póstumo el Comandante Vigil de Quiñones, haciéndose necesario subsanar esta omisión y plasmar el reconocimiento del Estado a sus méritos, de forma que alcance a sus familiares. En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

D I S P O N G O :

**Artículo primero.**—Se concede a doña Purificación Alonso Ruiz, viuda del Comandante Médico don Rogelio Vigil de Quiñones, la pensión anual extraordinaria de diez mil pesetas, compatible con cualquiera otra a que pueda tener derecho.

**Artículo segundo.**—Esta pensión empezará a ser percibida desde la fecha de promulgación de esta Ley.

**Artículo tercero.**—Su percepción se ajustará a los preceptos del Estatuto de Clases Pasivas del Estado.

Dada en el Palacio de El Pardo a doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis.

FRANCISCO FRANCO

**LEY DE 12 DE MAYO DE 1956 por la que se concede pensión extraordinaria a doña Concepción Sánchez de Luna, viuda del Teniente General don Saturnino González Badía.**

La activa y brillante vida militar del Teniente General don Saturnino González Badía fué consagrada al servicio de la Patria en memorables acciones de guerra, como lo demuestra su valerosa y dilatada actuación en el Tercio, en el que prestó una valiosa colaboración al Mando en Marruecos, y le preparó para reiterar en nuestra Guerra de Liberación su capacidad y su temple militar en los frentes de Teruel, Cataluña y Extremadura, siendo de justicia significar, por otra parte, su competencia y autoridad en altos cargos de gestión y confianza que desempeñó después del Glorioso Alzamiento Nacional. Por todos estos señalados merecimientos, es acreedor al reconocimiento del Estado, mediante la concesión, con carácter excepcional, de una pensión extraordinaria a favor de su viuda, extensiva a su hijo.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

D I S P O N G O :

**Artículo primero.**—En atención a los valiosos servicios prestados a la Patria por el Teniente General don Saturnino González Badía, se concede a su viuda, doña Concepción Sánchez de Luna, a partir del fallecimiento del