

# CÓDIGOS DEL DERECHO PROPIO DE ANDALUCÍA

## ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA

### Legislación del Estado en materia de suelo y normativa estatal relacionada

Asociación profesional de Inspectores  
e Inspectoras de Ordenación del Territorio,  
Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía



Instituto Andaluz de Administración Pública  
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA







CÓDIGOS DEL DERECHO PROPIO  
DE ANDALUCÍA

ORDENACIÓN TERRITORIAL  
Y URBANÍSTICA

# Legislación del Estado en materia de suelo y normativa estatal relacionada

Coordinación:

Antonio Jesús Amador Blanco

Luisa Teresa Chamizo Calvo

María Gema Macías Sañudo

Alexis López Poyatos

Rafael van-Baumberghen Hernández

Nicanor García Arenas

INSTITUTO ANDALUZ DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

SEVILLA - 2016



# Legislación del Estado en materia de suelo y normativa estatal relacionada

Compilación:

M.<sup>a</sup> Gema Macías Sañudo

Nicanor García Arenas

Francisco Javier Ruiz Bursón

Legislación del Estado en materia de suelo y normativa estatal relacionada / coordinación: Junta Directiva de la Asociación Profesional de Inspectores e Inspectoras de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, Antonio Jesús Amador Blanco, Luisa Teresa Chamizo Calvo, María Gema Macías Sañudo, Alexis López Poyatos, Rafael van-Baumberghen Hernández, Nicanor García Arenas ; [compilación: M<sup>a</sup> Gema Macías Sañudo, Nicanor García Arenas, Francisco Javier Ruiz Bursón]. – Sevilla : Instituto Andaluz de Administración Pública, 2016.- 492 p. ; 24 cm. – (Códigos del Derecho Propio de Andalucía. Ordenación Territorial y Urbanística) Índices.

Forma parte de: El Derecho sobre la Ordenación Territorial y Urbanística en Andalucía / Junta Directiva de la Asociación Profesional de Inspectores e Inspectoras de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía (coord.). – Sevilla : Instituto Andaluz de Administración Pública, 2016. – 6 vols. (Derecho Propio de Andalucía). – ISBN 978-84-8333-663-2 (Obra Completa. Ed. impresa), ISBN 978-84-8333-664-9 (O. C. Ed. electrónica)

D.L. SE 2181-2016

ISBN 978-84-8333-668-7 (Ed. impresa)

ISBN 978-84-8333-669-4 (Ed. electrónica)

1. Urbanismo-Derecho-España-Andalucía 2. Ordenación del territorio-España-Andalucía-Legislación 3. Derecho urbanístico-Andalucía-Legislación I. Amador Blanco, Antonio Jesús II. Chamizo Calvo, Luisa Teresa III. Macías Sañudo, María Gema IV. López Poyatos, Alexis V. Van-Baumberghen Hernández, Rafael VI. García Arenas, Nicanor VII. Ruiz Bursón, Francisco Javier. VIII. Instituto Andaluz de Administración Pública IX. Asociación Profesional de Inspectores e Inspectoras de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía. Junta Directiva

349.4(460.35)

711(460.35)

349.41(460)\*19/20\*(094.4)

351.777.81(460)\*19/20\*(094.4)

RESERVADOS TODOS LOS DERECHOS. NO ESTÁ PERMITIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL EN NINGÚN TIPO DE SOPORTE SIN PERMISO PREVIO Y POR ESCRITO DEL TITULAR DEL COPYRIGHT

TÍTULO: LEGISLACIÓN DEL ESTADO EN MATERIA DE SUELO Y NORMATIVA ESTATAL RELACIONADA

COORDINACIÓN: Junta Directiva de la Asociación Profesional de Inspectores/as de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda

Antonio Jesús Amador Blanco

Luisa Teresa Chamizo Calvo

María Gema Macías Sañudo

Alexis López Poyatos

Rafael van-Baumberghen Hernández

Nicanor García Arenas

© INSTITUTO ANDALUZ DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

**ecoedición** 

Tinta sin metales pesados y papeles procedentes de una gestión forestal sostenible

Impacto ambiental	 Agotamiento de recursos fósiles	 Huella de carbono
por producto impreso	0,43 kg petróleo eq	1,46 Kg CO <sub>2</sub> eq
por 100 g de producto	0,04 kg petróleo eq	0,14 Kg CO <sub>2</sub> eq
% medio de un ciudadano europeo por día	9,49 %	4,77 %

 JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJO DE RECTOS AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
reg. n.º: 2017/13  
Más información en [www.ecoedicion.eu](http://www.ecoedicion.eu)



Gestión de publicaciones en materias de Administraciones Públicas

Edita: Instituto Andaluz de Administración Pública

Diseño y Producción: 4tintas

ISBN 978-84-8333-668-7 (Ed. impresa)

ISBN 978-84-8333-669-4 (Ed. electrónica)

Depósito Legal: SE 2181- 2016

## PRESENTACIÓN

Tiene Vd en sus manos el segundo volumen del Código del Derecho sobre la Ordenación Territorial y Urbanística de Andalucía de la obra completa denominada “El Derecho sobre la Ordenación Territorial y Urbanística en Andalucía”, la cual forma parte de la Colección que bajo el nombre “Códigos de Derecho propio de Andalucía” edita el Instituto Andaluz de Administración Pública orgánicamente dependiente de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía.

La obra completa se ha estructurado en dos Tomos.

El Tomo I, es un Estudio editado en dos partes, que incluyen ambos los comentarios generales y artículos doctrinales más recientes relativos a la competencia de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, el suelo en Andalucía, el derecho a la vivienda, los instrumentos de intervención en el mercado del suelo, la ejecución urbanística, la disciplina urbanística, los delitos sobre la ordenación del territorio y el urbanismo, el Registro de la Propiedad y el Catastro; la normativa sectorial configurada como normas de directa aplicación, etc.

El Tomo II editado en cuatro volúmenes cada uno corresponde a un Código que contiene una compilación normativa, es decir, no se elaboran artículos doctrinales de las diferentes materias que conforman el Urbanismo o la Ordenación del Territorio, sino que se han sistematizado las normas que regulan y que tienen incidencia en dicha materia. Asimismo, se ha procurado su concordancia con la mayor exactitud y contenido posible de todas y cada una de las Leyes autonómicas y estatales (estas últimas sólo extractadas) que inciden en ambas materias, sin olvidar, lógicamente, la diversidad de leyes y reglamentos sectoriales que, igualmente de procedencia estatal o autonómica, inciden en ambos sectores del ordenamiento jurídico.

En este Código I titulado Legislación del Estado en materia de Suelo y Normativa Estatal relacionada, podrá encontrar toda la normativa estatal con incidencia en las materias de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda que conforman el

contenido completo de la obra. Es decir, se incluyen normas tanto de rango legal como reglamentario dictadas por el Estado en el ejercicio de sus competencias horizontales en la materia así como de establecimiento de unas condiciones básicas para garantizar la igualdad de todos los españoles, con independencia de la Comunidad en la que hayan fijado su residencia. A esta normativa estatal propiamente “urbanística” se ha sumado un extracto normativo del articulado de diversas leyes procedimentales, del sector público, de bases del Régimen Local e incluso penales que, de una u otra forma, conforman un cuerpo normativo estatal básico de inexcusable observancia por la Legislación de cada una de las Comunidades Autónomas.

Pudiera suponer una excepción al párrafo anterior indicar que este primer Código lo encabezan dos Leyes fundamentales en el reparto de competencias que la Constitución Española confeccionó en el año 1978; una de ellas es la propia Constitución Española, que se incluye íntegra y, la otra, la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de Marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, la cual, pese a no tratarse de un texto estatal, se incluye en este primer Código por tratarse de una norma institucional básica en nuestra Comunidad Autónoma, una norma de cabecera en la asunción de competencias autonómicas en la materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

La Junta Directiva de la Asociación

## ÍNDICE ESQUEMÁTICO

<b>1. LEGISLACIÓN ESTATAL</b> .....	<b>11</b>
§ 1.1 Constitución española de 1978 (Selección) .....	13
§ 1.2 Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía (Selección) .....	27
<b>2. EN MATERIA DE SUELO</b> .....	<b>33</b>
§ 2.1 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana .....	35
§ 2.2 Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana .....	125
§ 2.3 Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana .....	209
§ 2.4 Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Normativa aplicable en Andalucía) .....	289
§ 2.5 Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo .....	295

<b>3.    NORMATIVA ESTATAL RELACIONADA, (inclusión parcial) . . . . .</b>	<b>331</b>
§ 3.1 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas . . . . .	333
§ 3.2 Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público . . . . .	353
§ 3.3 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local . . . . .	361
§ 3.4 Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa . . . . .	389
§ 3.5 Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal . . . . .	397
§ 3.6 Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se publica el Código Civil . . . . .	405
§ 3.7 Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 . . . . .	413
§ 3.8 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística . . . . .	419
§ 3.9 Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. (Selección) . . . . .	447
§ 3.10 Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario . . . . .	449
<b>ÍNDICE COMPLETO . . . . .</b>	<b>455</b>
<b>ÍNDICE ANALÍTICO . . . . .</b>	<b>485</b>

## Nota

La publicación que se presenta tiene la principal pretensión de ofrecer a los aplicadores del derecho una herramienta eficaz para el desarrollo su actividad.

No obstante, abordar en un solo trabajo la totalidad de la legislación territorial y urbanística supone una ingente tarea que necesariamente debía circunscribirse a criterios delimitadores.

Así, la normativa andaluza en materia de ordenación del territorio y urbanismo se incluye completa y debidamente concordada, mientras que se ha procurado la inclusión parcial de la restante normativa, tanto estatal como autonómica, que incide en ella. En este caso, los extractos escogidos no son más que un referente que pueden coadyuvar a cuantos precisan de consultas a diferentes textos normativos sin que exista pretensión -ni sea posible- abordar la absoluta totalidad que del articulado de cada norma pueda resultar de utilidad. En este sentido se incluye el articulado extraído sin división interna alguna que haga referencia a los Títulos, capítulos, etc, en que quedan incluidos.

Sobre los anteriores criterios, se ha procurado la siguiente división:

- Bloque de normativa estatal.
- Bloque de normativa territorial andaluza.
- Bloque de normativa urbanística andaluza.
- Bloque de normativa de desarrollo en materia de urbanismo en Andalucía y sectorial de directa aplicación, tanto estatal como autonómica.



# **1. LEGISLACIÓN ESTATAL**



## §1.1 CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA (Selección)

(BOE núm. 311, de 29 de diciembre de 1978)

### Artículo 9.

1. Los ciudadanos y los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico<sup>1</sup>.
2. Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social.
3. La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa<sup>2</sup>, la publicidad de las normas<sup>3</sup>, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables

---

<sup>1</sup> Predicable de todo su contenido, incluidos los principios recogidos en el capítulo III del Título I, pues si bien es cierto que el art. 53.3 establece que *“solo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen”*, también dispone que *“su reconocimiento, respeto y protección ...informará ...la practica judicial y la actuación de los poderes públicos”*, lo que conlleva la atribución de un valor normativo propio más allá del puramente programático dirigido al legislador.

La Constitución se configura además como la norma suprema, que condiciona la validez de todas las demás normas integrantes del ordenamiento jurídico. Así se puso de manifiesto por la creación de una jurisdicción constitucional, regulada en su Título IX, entre cuyas competencias figura la declaración de invalidez de las Leyes por razón de su inconstitucionalidad (arts. 161.1.a, 163 y 164) y se expresa de forma patente por el artículo 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial al afirmar que *“la Constitución es la norma suprema del ordenamiento jurídico y vincula a todos los jueces y Tribunales”*.

<sup>2</sup> Para atender al régimen normativo aplicable al suelo en que se desarrolla una determinada actuación urbanística hemos de acudir al principio de jerarquía normativa consagrado en el artículo 9.3 CE y, en todo caso, al sistema de fuentes del derecho (art. 1 CC) *“Las fuentes del ordenamiento jurídico español son la Ley, la costumbre y los principios generales del derecho.”*

Así, en caso de cuestionarse la eficacia de un determinado instrumento de planeamiento urbanístico derivada de la falta de publicación íntegra de su contenido normativo, debe tenerse presente la directa aplicación de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA), y demás normas de directa aplicación.

<sup>3</sup> Véase el comentario al art. 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> 1º Los principios que rigen la ordenación de las fuentes:

a) Jerarquía normativa: el artículo 9.3 CE consagra la idea tradicional en todo Estado de Derecho de que toda norma encuentra su validez en otra superior, comenzando por la primera que es la Constitución y por ello las normas inferiores en rango deben respetar las de rango superior, no oponiéndose a ellas.

b) Principio de competencia: el principio anterior debe ser inmediatamente matizado por el principio de competencia, que se deduce del texto en sus artículos 81, 148, 161. Este principio establece una relación entre las normas que depende de su contenido, por el cual ciertos contenidos se reservan a normas determinadas, siendo nula la norma que invada competencias ajenas. Tal sistema articula las relaciones entre los órganos legislativos del Estado -Comunidades Autónomas, así como entre leyes orgánicas y ordinarias.

c) Principio espacial: por el que la eficacia de las normas se produce en un determinado ámbito territorial, dependiendo de su fuente de producción.

d) Principio temporal: lo que implica la vocación de permanencia de la norma fundamental. La vocación general limitada al futuro de las leyes, salvo disposición en contrario, cual es el caso de las leyes de presupuestos de vigencia temporal y las que regulan los estados de alarma, excepción y sitio, así como la existencia de disposiciones transitorias en la Constitución.

2º Los principios que rigen la actuación y funcionamiento de los poderes públicos son:

a) Principio de legalidad: los ciudadanos y los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico. Para los ciudadanos es el límite de su actuación y para los poderes públicos impone el deber general de realizar su función de acuerdo con la Constitución y realizar las funciones que impone el art. 9.2, esto es, transformar la sociedad sin romper la legalidad constitucional, para la Administración, además implica la obligación de amparar su actuación en una cobertura legal previa.

b) Principio de seguridad jurídica: En sentido formal implica la predicibilidad de las consecuencias jurídicas de los propios actos. En un sentido más restringido, la seguridad jurídica se refiere a la seguridad personal como derecho subjetivo que desarrollan los artículos 17, 24, 25 y 26. Ahora bien no se debe interpretar en un sentido absoluto pues llevaría a la congelación del ordenamiento jurídico.

c) Principio de publicidad de las normas: que no se trata sólo de garantizar el público conocimiento de las normas, garantía de su efectividad social, sino que también incluye los actos necesarios de publicidad de las normas a través de la sanción, promulgación y publicación de las normas que son actos formales y necesarios.

d) Principio de irretroactividad: si bien aquí aparece invertido el principio, pues solo proclama la Constitución la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras, no favorables o restrictivas de los derechos individuales.

e) Principio de responsabilidad de los poderes públicos: principio básico de derecho privado que se trasplanta y se generaliza para el Derecho público.

f) Principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos: referido fundamentalmente a la Administración Pública y que implica sujeción a la Ley, entendida no como vinculación negativa sino positiva, esencialmente en el caso de potestades discrecionales que pueden ser controladas por las técnicas de desviación de poder y por los principios generales del Derecho.

Recuérdese, asimismo, el principio de Preceptiva interpretación conforme a la Constitución de todo el Ordenamiento Jurídico. Este principio, proclamado desde fechas muy tempranas por el Tribunal Constitucional (SSTC 2-2-81 y 30-3-81) está expresamente recogido en el art. 5.1 LOPJ, que tras afirmar la vinculación de los Jueces y Tribunales a la Constitución, dispone que estos *"interpretarán y aplicarán las leyes y los reglamentos según los preceptos y principios constitucionales, conforme a la interpretación de los mismos que resulte de las resoluciones dictadas por el Tribunal Constitucional en todo tipo de procesos"*, para luego, en su art. 5.3, reservar el planteamiento de la cuestión de inconstitucionalidad exclusivamente a aquellos supuestos en que *"por vía interpretativa no sea posible la acomodación de la norma al ordenamiento constitucional"*. Tal y como ha declarado el Tribunal Constitucional en la sentencia de 15-4-91, el "contexto" a que se refiere el art.3 CC como elemento de interpretación de las normas está representado primera, necesaria e inexcusablemente por la Constitución.

Finalmente, hemos de hacer referencia al llamado "bloque de constitucionalidad".

## Artículo 18

1. Se garantiza el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen.
2. El domicilio<sup>5</sup> es inviolable<sup>6</sup>. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito<sup>7</sup>.

El “bloque de la constitucionalidad” es una expresión que, si bien no positivada, viene siendo empleada de forma habitual por el Tribunal Constitucional (desde la sentencia 10/82) y por la doctrina para referirse, en expresión de la STC 66/85, al “conjunto de disposiciones utilizables como parámetro de la legitimidad constitucional de las leyes”. La idea del bloque de la constitucionalidad tiene como punto de referencia el art. 28 LOTC, según el que “para apreciar la conformidad o disconformidad con la Constitución de una Ley, disposición o acto con fuerza de ley del Estado o de las Comunidades Autónomas, el Tribunal considerará, además de los preceptos constitucionales, las Leyes que dentro del marco constitucional se hubieran dictado para delimitar las competencias del Estado y las diferentes Comunidades Autónomas o para regular o armonizar el ejercicio de las competencias de éstas”. Sin embargo, la doctrina del Tribunal Constitucional ha elaborado un concepto más amplio que el que resulta del citado art. 28 LOTC. En dicha doctrina, integran sin duda alguna aquel bloque, además de la Constitución, los Estatutos de Autonomía, algunas leyes previstas ya expresamente en la Constitución como normas de delimitación competencial (como las de los artículos 149.1.29, 152.1 y 157.3), las eventuales leyes marco y de armonización del art. 150 y la legislación básica a que el art. 149 se refiere en diversas ocasiones al enumerar las competencias exclusivas del Estado. No obstante, también se vienen incluyendo otras normas ajenas a la delimitación competencial, en ocasiones por venir mencionadas en algún Estatuto de Autonomía (así lo entendió la STC 10/82 respecto del Estatuto de RTVE) y en otras porque su infracción puede determinar, pese a no figurar en el art. 28 LOTC, la inconstitucionalidad de la Ley.

<sup>5</sup> La STC de 17 de febrero de 1984 ha propugnado el establecimiento de un concepto constitucional de domicilio más amplio que el concepto civil, diciendo que la idea de domicilio que utiliza el artículo 18 de la Constitución no coincide plenamente con la que se utiliza en materia de Derecho privado, y en especial en el artículo 40 del Código Civil, como punto de localización de la persona o lugar de ejercicio por ésta de sus derechos y obligaciones. Como se ha dicho acertadamente en los alegatos que en este proceso se han realizado, la protección constitucional del domicilio es una protección de carácter instrumental, que defiende los ámbitos en que se desarrolla la vida privada de la persona. Por ello existe un nexo de unión indisoluble entre la norma que prohíbe la entrada y el registro en un domicilio (art. 18.2 de la Constitución) y la que impone la defensa y garantía del ámbito de privacidad (art. 18.1 de la Constitución). Todo ello obliga a mantener, por lo menos «prima facie», un concepto constitucional de domicilio en mayor amplitud que el concepto jurídico privado o jurídico-administrativo.

En igual sentido, la STS de 22 de abril de 1995 señala que el concepto constitucional de domicilio, tal como declaró el Tribunal Constitucional en la Sentencia 22/1984, de 17 febrero 1984, es mucho más amplio que el concepto jurídico, privado o administrativo, pues comprende cualquier espacio cerrado donde una persona desarrolle su vida privada, bien sea de modo permanente o accidental, abarcando tanto la vivienda habitual como la que se ocupa de modo transitorio, la habitación de un hotel o pensión en cuanto al cliente que la ocupa, incluso la tienda de campaña y la caravana o vehículo que durante un viaje es utilizado como albergue, siendo lo fundamental que en ese espacio concreto la persona desarrolle actividades domésticas (comer, dormir, descansar ...) que constituyen el contenido propio de aquello que la persona realiza alejado de los extraños que puedan cohibir su comportamiento.

<sup>6</sup> Se trata de una de las manifestaciones más importantes del Derecho a la Intimidad, si bien su reconocimiento constitucional es muy anterior a aquel, apareciendo ya reconocido en el art. 306 de la Constitución de 1812.

A diferencia del derecho a la intimidad se reconoce también a las personas jurídicas según la STC de 17 de noviembre de 1985.

<sup>7</sup> Se prevén pues 3 excepciones a este derecho:

1. El consentimiento del titular, en los términos del art. 551 LECRIM.

3. Se garantiza el secreto de las comunicaciones y, en especial, de las postales, telegráficas y telefónicas, salvo resolución judicial.
4. La ley limitará el uso de la informática para garantizar el honor y la intimidad personal y familiar de los ciudadanos y el pleno ejercicio de sus derechos.

## Artículo 24

1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión.
2. Asimismo, todos tienen derecho al Juez ordinario predeterminado por la ley, a la defensa y a la asistencia de letrado, a ser informados de la acusación formulada contra ellos, a un proceso público sin dilaciones indebidas y con todas las garantías, a utilizar los medios de prueba pertinentes para su defensa, a no declarar contra sí mismos, a no confesarse culpables y a la presunción de inocencia<sup>8</sup>.

La ley regulará los casos en que, por razón de parentesco o de secreto profesional, no se estará obligado a declarar sobre hechos presuntamente delictivos.

---

2. Autorización judicial cuando existan razones fundadas según el art. 558 LECRIM. Como dice la STC 126/1995, de 25 de julio, la autorización judicial ha de ser motivada, y no de forma genérica, sino específica y concreta; esto es, ha de precisar no solamente el delito del que existen indicios, sino la justificación de la medida de entrada y registro mediante una estricta ponderación de su idoneidad y necesidad frente a otras menos restrictivas del patrimonio del afectado.

También debe citarse el art. 91.2 LOPJ, que establece que corresponde a los Juzgados de lo Contencioso autorizar, mediante auto, la entrada en los domicilios y en los restantes edificios o lugares cuyo acceso requiera el consentimiento del titular, cuando ello proceda para la ejecución forzosa de actos de la Administración.

3. Delito flagrante. art. 553 LECRIM permite la entrada en el domicilio sin necesidad de autorización judicial en el caso de delito flagrante. Según la STC 94/1996, de 28 de mayo, el delito flagrante exige la evidencia del delito, entendida como percepción directa del mismo, y la urgencia de la intervención policial.

<sup>8</sup> La Sentencia de 15 de diciembre de 2016 del Tribunal Supremo recuerda que “el Tribunal Constitucional, en sentencias ya clásicas núm. 17/1988, núm. 168/1990, núm. 47/1999, y en las de 14 febrero 1995 y 10 de octubre de 1994, consagró una constante doctrina conforme a la cual «los derechos a la tutela judicial sin indefensión, a ser informado de la acusación y a un proceso con todas las garantías que reconoce el art. 24CE conducen a señalar que este precepto consagra el principio acusatorio en todos los procesos penales, de tal manera que nadie puede ser condenado si no se ha formulado contra él una acusación de la que haya tenido oportunidad de defenderse de manera contradictoria, lo que obliga al Tribunal a pronunciarse sobre los términos del debate tal y como hayan sido formulados por la acusación y la defensa. Ello significa, además, que ha de existir una correlación entre la acusación y el fallo» (STS núm. 1590/1997, de 30 de diciembre entre muchas otras).”

**Artículo 33.**

1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada<sup>9</sup> y a la herencia.
2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.
3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes<sup>10</sup>.

**Artículo 45<sup>11</sup>.**

1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo<sup>12</sup>.

<sup>9</sup> Abundando en la idea de la función social de la propiedad, la STC 37/1987 de 26 de marzo afirmó que la «función social» como elemento estructural de la definición misma del derecho a la propiedad privada o como factor determinante de la delimitación legal de su contenido pone de manifiesto que la Constitución no ha recogido una concepción abstracta de este derecho como puro ámbito subjetivo de libre disposición o señorío sobre el bien objeto del dominio reservado a su titular, sometido únicamente en su ejercicio a las limitaciones generales que las Leyes impongan para salvaguardar los legítimos derechos o intereses de terceros o del interés general. Por el contrario, la Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también, y al mismo tiempo, como un conjunto de deberes y obligaciones establecidos, de acuerdo con las Leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamada a cumplir. Por ello, la fijación del «contenido esencial» de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social definen, por tanto, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes.

<sup>10</sup> El procedimiento formal para hacer efectiva esta función social de la propiedad es la expropiación regulada por la Ley de 16 de diciembre de 1954. No obstante, la Constitución difiere con la LEP en tres aspectos:

1. En primer lugar, no se requiere que la indemnización sea previa.
2. En segundo lugar, no se menciona la noción de justiprecio, bastando con que represente su valor real, que lógicamente no tiene porqué coincidir con el precio del mercado ni con la valoración arbitraria del titular.
3. En tercer lugar, no se menciona el derecho de reversión, que el Tribunal Constitucional ha considerado que el derecho de reversión es un derecho de configuración legal.

<sup>11</sup> El artículo 2.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre dispone “La ordenación urbanística se rige, en el marco y de acuerdo con esta Ley, por los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española y los objetivos básicos contemplados en el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.”

<sup>12</sup> En orden a posibilitar el derecho al medio ambiente, es establecen dos previsiones :

- I. En primer lugar se impone una obligación a los poderes públicos que, “velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medioambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva”, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 45.

2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

3. Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije se establecerán sanciones penales o, en su caso, administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado.

### **Artículo 46<sup>13</sup>.**

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio.

### **Artículo 47<sup>14</sup>.**

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos<sup>15</sup>.

---

II. En segundo lugar, *“para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior (es decir, las previsiones normativas y administrativas de los poderes públicos) se establecerán, en los términos que la ley fije, las correspondientes sanciones penales y administrativas así como la obligación de reparar el daño causado”*, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 45. Esta política de protección medioambiental ha cristalizado en múltiples leyes, citemos por ejemplo la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

<sup>13</sup> Véase nota anterior.

<sup>14</sup> Véase nota 1.

<sup>15</sup> En relación con el derecho a la vivienda, cabe señalar:

I. En primer lugar, este derecho se extiende a todos los españoles, pero, como apunta el profesor Bassols Coma, la actividad estatal debe dirigirse especialmente a aquellos sectores sociales que no pueden satisfacer la necesidad de una vivienda, en aplicación del principio de igualdad.

II. En segundo lugar, el valor del suelo es uno de los componentes principales del precio de la vivienda. Esta relación económico funcional entre suelo y vivienda desencadena una tensión entre los intereses privados y los intereses públicos, pues, como señala el profesor Entrena Cuesta:

Por un lado, mientras los intereses privados se basan en la propiedad privada del suelo y giran en torno al máximo aprovechamiento y disposición.

Por otro lado, los intereses públicos están centrados en la sujeción del ejercicio de aquellas facultades a una racionalidad establecida según fines y objetivos comunitarios o colectivos.

Para resolver esta tensión nuestra CE no ha optado por la socialización del suelo sino por disponer que *“La comunidad participará de las plusvalías que genere la actuación urbanística de los entes públicos”*.

Tras la STC 61/1997, la materia es de plena competencia autonómica, salvo en lo que se refiere al estatuto de la propiedad del suelo.

**Artículo 103.**

1. La Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho.
2. Los órganos de la Administración del Estado son creados, regidos y coordinados de acuerdo con la ley.
3. La ley regulará el estatuto de los funcionarios públicos, el acceso a la función pública de acuerdo con los principios de mérito y capacidad, las peculiaridades del ejercicio de su derecho a sindicación, el sistema de incompatibilidades y las garantías para la imparcialidad en el ejercicio de sus funciones.

**Artículo 117<sup>16</sup>.**

1. La justicia emana del pueblo y se administra en nombre del Rey por Jueces y Magistrados integrantes del poder judicial, independientes, inamovibles, responsables y sometidos únicamente al imperio de la ley.
2. Los Jueces y Magistrados no podrán ser separados, suspendidos, trasladados ni jubilados, sino por alguna de las causas y con las garantías previstas en la ley.
3. El ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan.
4. Los Juzgados y Tribunales no ejercerán más funciones que las señaladas en el apartado anterior y las que expresamente les sean atribuidas por ley en garantía de cualquier derecho.
5. El principio de unidad jurisdiccional es la base de la organización y funcionamiento de los Tribunales. La ley regulará el ejercicio de la jurisdicción militar en el ámbito estrictamente castrense y en los supuestos de estado de sitio, de acuerdo con los principios de la Constitución.
6. Se prohíben los Tribunales de excepción.

---

<sup>16</sup> Nuestra actual Constitución no consagra de forma expresa el principio de división de poderes, pero su existencia se desprende de diversos preceptos. Así:

- a) El art.66.2 CE establece que “las Cortes Generales ejercen la potestad legislativa del estado, aprueban sus Presupuestos, controlan la acción del gobierno y tienen las demás competencias que les atribuya la constitución”.
- b) El art.97 dispone que “el Gobierno dirige la política interior y exterior, la Administración civil y militar y la defensa del Estado. Ejerce la función ejecutiva y la potestad reglamentaria de acuerdo con la Constitución y las leyes”.
- c) El art.117.1 que nos ocupa si bien en su párrafo quinto especifica con meridiana claridad el principio de unidad jurisdiccional que preside a este Poder.

### **Artículo 118.**

Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto.

### **Artículo 132.**

1. La ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación.
2. Son bienes de dominio público estatal los que determine la ley y, en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental.
3. Por ley se regularán el Patrimonio del Estado y el Patrimonio Nacional, su administración, defensa y conservación.

### **Artículo 137<sup>17</sup>.**

El Estado se organiza territorialmente en municipios, en provincias y en las Comunidades Autónomas que se constituyan. Todas estas entidades<sup>18</sup> gozan de autonomía para la gestión de sus respectivos intereses.

### **Artículo 140<sup>19</sup>.**

La Constitución garantiza la autonomía de los municipios<sup>20</sup>. Estos gozarán de personalidad jurídica plena. Su gobierno y administración corresponde a sus respectivos Ayuntamientos,

---

<sup>17</sup> Los artículos 137 y 140 CE formulan el principio constitucional de Autonomía Local.

<sup>18</sup> En cuanto a la enumeración de los entes locales, no sólo son posibles los recogidos en el 137, ya que la propia CE establece también: en los artículos 141 y 153.2 CE.

<sup>19</sup> Véase la nota anterior.

<sup>20</sup> Siguiendo la STC 2 Febrero de 1981 señala tres factores en esta labor de concreción y definición:

Un factor económico; la CE garantiza a las Corporaciones Locales una autonomía económica y financiera.

Un factor organizativo; su organización ha de ser democrática y representativa a la vez que dotada de personalidad jurídica y capacidad plena necesaria para el cumplimiento de sus fines, en consecuencia su organización ha de estar revestida de potestades y prerrogativas propias.

Un factor competencial o funcional: dicha sentencia señala que se ha de reconocer un derecho a participar en el gobierno y la administración de cuantos asuntos le atañan graduándose esa participación en función de la relación entre intereses locales y supralocales. En todo caso la garantía institucional de la autonomía local comprende un primer efecto: la consagración de un reserva legal para la determinación de las competencias locales, labor que debe enfrentar el legislador en el marco de los principios de unidad, participación, solidaridad. La consagración de estas ideas se encuentra en el artículo 2 Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local de 2 abril de 1985.

integrados por los Alcaldes y los Concejales. Los Concejales serán elegidos por los vecinos del municipio mediante sufragio universal, igual, libre, directo y secreto, en la forma establecida por la ley. Los Alcaldes serán elegidos por los Concejales o por los vecinos. La ley regulará las condiciones en las que proceda el régimen del concejo abierto.

### **Artículo 148.**

1. Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias:
  - 1<sup>a</sup> Organización de sus instituciones de autogobierno.
  - 2<sup>a</sup> Las alteraciones de los términos municipales comprendidos en su territorio y, en general, las funciones que correspondan a la Administración del Estado sobre las Corporaciones locales y cuya transferencia autorice la legislación sobre Régimen Local.
  - 3<sup>a</sup> Ordenación del territorio<sup>21,22</sup>, urbanismo<sup>23</sup> y vivienda<sup>24</sup>.
  - 4<sup>a</sup> Las obras públicas de interés de la Comunidad Autónoma en su propio territorio.
  - 5<sup>a</sup> Los ferrocarriles y carreteras cuyo itinerario se desarrolle íntegramente en el territorio de la Comunidad Autónoma y, en los mismos términos, el transporte desarrollado por estos medios o por cable.

<sup>21</sup> La Carta Europea de Ordenación del Territorio de 1983 la definió como: *“La expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad, con multitud de objetivos, entre ellos el desarrollo socioeconómico y equilibrado de las regiones, la mejora de la calidad de vida, la gestión responsable de los Recursos naturales, la protección del Medio ambiente, y por último, la utilización racional del territorio. Es a la vez una disciplina científica, una Técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global, cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las Regiones y la organización física del espacio según un concepto rector.”*

Véase, de otra parte, el artículo 2 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<sup>22</sup> La Sentencia de 3 de julio de 1984 del Tribunal Constitucional dispuso que *“La atribución de una competencia sobre un ámbito físico determinado no impide necesariamente que se ejerzan otras competencias en ese espacio como ya ha declarado este Tribunal (STC número 113/1983 F.J. 1.º). Esa concurrencia es posible cuando recayendo sobre el mismo espacio físico las competencias concurrentes tienen distinto objeto jurídico. Así, en el presente caso, la competencia exclusiva del Estado sobre puertos de interés general tiene por objeto la propia realidad del puerto y la actividad relativa al mismo, pero no cualquier tipo de actividad que afecte al espacio físico que abarca un puerto. la competencia de ordenación del territorio y urbanismo (sin que interese ahora analizar la relación entre ambos conceptos) tiene por objeto la actividad consistente en la delimitación de los diversos usos a que pueda destinarse el suelo o espacio físico territorial.”*

Por su parte, la Sentencia de 4 de julio de 1991 precisa que *“quien asume, como competencia propia, la ordenación del territorio, ha de tomar en cuenta para llevarla a cabo la incidencia territorial de todas las actuaciones de los poderes públicos, a fin de garantizar de ese modo el mejor uso de los recursos del suelo y del subsuelo, del aire y del agua y el equilibrio entre las distintas partes del territorio mismo”.*

<sup>23</sup> Véanse, entre otros, los artículos 2.1, 7.1, 8.1, 9.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

<sup>24</sup> Véase artículo 56 del Estatuto de Autonomía de Andalucía.

- 6ª Los puertos de refugio, los puertos y aeropuertos deportivos y, en general, los que no desarrollen actividades comerciales.
  - 7ª La agricultura y ganadería, de acuerdo con la ordenación general de la economía.
  - 8ª Los montes y aprovechamientos forestales.
  - 9ª La gestión en materia de protección del medio ambiente.
  - 10ª Los proyectos, construcción y explotación de los aprovechamientos hidráulicos, canales y regadíos de interés de la Comunidad Autónoma; las aguas minerales y termales.
  - 11ª La pesca en aguas interiores, el marisqueo y la acuicultura, la caza y la pesca fluvial.
  - 12ª Ferias interiores.
  - 13ª El fomento del desarrollo económico de la Comunidad Autónoma dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional.
  - 14ª La artesanía.
  - 15ª Museos, bibliotecas y conservatorios de música de interés para la Comunidad Autónoma.
  - 16ª Patrimonio monumental de interés de la Comunidad Autónoma.
  - 17ª El fomento de la cultura, de la investigación y, en su caso, de la enseñanza de la lengua de la Comunidad Autónoma.
  - 18ª Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.
  - 19ª Promoción del deporte y de la adecuada utilización del ocio.
  - 20ª Asistencia social.
  - 21ª Sanidad e higiene.
  - 22ª La vigilancia y protección de sus edificios e instalaciones. La coordinación y demás facultades en relación con las policías locales en los términos que establezca una ley orgánica.
2. Transcurridos cinco años, y mediante la reforma de sus Estatutos, las Comunidades Autónomas podrán ampliar sucesivamente sus competencias dentro del marco establecido en el artículo 149.

**Artículo 149.**

1. El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias:
  - 1<sup>a</sup> La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.
  - 2<sup>a</sup> Nacionalidad, inmigración, emigración, extranjería y derecho de asilo.
  - 3<sup>a</sup> Relaciones internacionales.
  - 4<sup>a</sup> Defensa y Fuerzas Armadas.
  - 5<sup>a</sup> Administración de Justicia.
  - 6<sup>a</sup> Legislación mercantil, penal y penitenciaria; legislación procesal, sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas.
  - 7<sup>a</sup> Legislación laboral; sin perjuicio de su ejecución por los órganos de las Comunidades Autónomas.
  - 8<sup>a</sup> Legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan. En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del Derecho, con respeto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial.
  - 9<sup>a</sup> Legislación sobre propiedad intelectual e industrial.
  - 10<sup>a</sup> Régimen aduanero y arancelario; comercio exterior.
  - 11<sup>a</sup> Sistema monetario: divisas, cambio y convertibilidad; bases de la ordenación de crédito, banca y seguros.
  - 12<sup>a</sup> Legislación sobre pesas y medidas, determinación de la hora oficial.
  - 13<sup>a</sup> Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.
  - 14<sup>a</sup> Hacienda general y Deuda del Estado.
  - 15<sup>a</sup> Fomento y coordinación general de la investigación científica y técnica.
  - 16.<sup>a</sup> Sanidad exterior. Bases y coordinación general de la sanidad. Legislación sobre productos farmacéuticos.
  - 17<sup>a</sup> Legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social, sin perjuicio de la ejecución de sus servicios por las Comunidades Autónomas.

- 18<sup>a</sup> Las bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del régimen estatutario de sus funcionarios que, en todo caso, garantizarán a los administrados un tratamiento común ante ellas; el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de las Comunidades Autónomas; legislación sobre expropiación forzosa; legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas y el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas.
- 19<sup>a</sup> Pesca marítima, sin perjuicio de las competencias que en la ordenación del sector se atribuyan a las Comunidades Autónomas.
- 20<sup>a</sup> Marina mercante y abanderamiento de buques; iluminación de costas y señales marítimas; puertos de interés general; aeropuertos de interés general; control del espacio aéreo, tránsito y transporte aéreo, servicio meteorológico y matriculación de aeronaves.
- 21<sup>a</sup> Ferrocarriles y transportes terrestres que transcurran por el territorio de más de una Comunidad Autónoma; régimen general de comunicaciones; tráfico y circulación de vehículos a motor; correos y telecomunicaciones; cables aéreos, submarinos y radiocomunicación.
- 22<sup>a</sup> La legislación, ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hidráulicos cuando las aguas discurran por más de una Comunidad Autónoma, y la autorización de las instalaciones eléctricas cuando su aprovechamiento afecte a otra Comunidad o el transporte de energía salga de su ámbito territorial.
- 23<sup>a</sup> Legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección. La legislación básica sobre montes, aprovechamientos forestales y vías pecuarias.
- 24<sup>a</sup> Obras públicas de interés general o cuya realización afecte a más de una Comunidad Autónoma.
- 25<sup>a</sup> Bases de régimen minero y energético.
- 26<sup>a</sup> Régimen de producción, comercio, tenencia y uso de armas y explosivos.
- 27<sup>a</sup> Normas básicas del régimen de prensa, radio y televisión y, en general, de todos los medios de comunicación social, sin perjuicio de las facultades que en su desarrollo y ejecución correspondan a las Comunidades Autónomas.
- 28<sup>a</sup> Defensa del patrimonio cultural, artístico y monumental español contra la exportación y la expoliación; museos, bibliotecas y archivos de titularidad estatal, sin perjuicio de su gestión por parte de las Comunidades Autónomas.
- 29<sup>a</sup> Seguridad pública, sin perjuicio de la posibilidad de creación de policías por las Comunidades Autónomas en la forma que se establezca en los respectivos Estatutos en el marco de lo que disponga una ley orgánica.

- 30<sup>a</sup> Regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales y normas básicas para el desarrollo del artículo 27 de la Constitución, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones de los poderes públicos en esta materia.
- 31<sup>a</sup> Estadística para fines estatales.
- 32<sup>a</sup> Autorización para la convocatoria de consultas populares por vía de referéndum.
2. Sin perjuicio de las competencias que podrán asumir las Comunidades Autónomas, el Estado considerará el servicio de la cultura como deber y atribución esencial y facilitará la comunicación cultural entre las Comunidades Autónomas, de acuerdo con ellas.
3. Las materias no atribuidas expresamente al Estado por esta Constitución podrán corresponder a las Comunidades Autónomas, en virtud de sus respectivos Estatutos. La competencia sobre las materias que no se hayan asumido por los Estatutos de Autonomía corresponderá al Estado, cuyas normas prevalecerán, en caso de conflicto, sobre las de las Comunidades Autónomas en todo lo que no esté atribuido a la exclusiva competencia de éstas. El derecho estatal será, en todo caso, supletorio del derecho de las Comunidades Autónomas.

### **Disposicion derogatoria**

1. Queda derogada la Ley 1/1977, de 4 de enero, para la Reforma Política, así como, en tanto en cuanto no estuvieran ya derogadas por la anteriormente mencionada Ley, la de Principios del Movimiento Nacional, de 17 de mayo de 1958; el Fuero de los Españoles, de 17 de julio de 1945; el del Trabajo, de 9 de marzo de 1938; la Ley Constitutiva de las Cortes, de 17 de julio de 1942; la Ley de Sucesión en la Jefatura del Estado, de 26 de julio de 1947, todas ellas modificadas por la Ley Orgánica del Estado, de 10 de enero de 1967, y en los mismos términos esta última y la de Referéndum Nacional de 22 de octubre de 1945.
2. En tanto en cuanto pudiera conservar alguna vigencia, se considera definitivamente derogada la Ley de 25 de octubre de 1839 en lo que pudiera afectar a las provincias de Alava, Guipúzcoa y Vizcaya.

En los mismos términos se considera definitivamente derogada la Ley de 21 de julio de 1876.

3. Asimismo quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta Constitución<sup>25</sup>.

<sup>25</sup> El Tribunal Constitucional, en una síntesis de la doctrina constitucional alemana e italiana, ha declarado que, en su virtud, los Tribunales pueden y deben, por sí mismos, declarar derogadas e inaplicar las leyes vigentes a la entrada en vigor de la Constitución e incompatibles con la misma, pero que también podrán (y deberán, si pretenden atribuir efectos generales a esa derogación) plantear cuestión de inconstitucionalidad ante el Tribunal Constitucional a tal fin ( SSTC de 2-2-81 y 3-7-97).



## **§1.2 LEY ORGÁNICA 2/2007, DE 19 DE MARZO, DE REFORMA DEL ESTATUTO DE AUTONOMÍA PARA ANDALUCÍA (Selección)**

*(BOE núm. 68, de 20 de marzo de 2007)*

### **Artículo 25. Vivienda**

Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten.

### **Artículo 28. Medio ambiente**

1. Todas las personas tienen derecho a vivir en un medio ambiente equilibrado, sostenible y saludable, así como a disfrutar de los recursos naturales, del entorno y el paisaje en condiciones de igualdad, debiendo hacer un uso responsable del mismo para evitar su deterioro y conservarlo para las generaciones futuras, de acuerdo con lo que determinen las leyes.
2. Se garantiza este derecho mediante una adecuada protección de la diversidad biológica y los procesos ecológicos, el patrimonio natural, el paisaje, el agua, el aire y los recursos naturales.
3. Todas las personas tienen derecho a acceder a la información medioambiental de que disponen los poderes públicos, en los términos que establezcan las leyes.

### **Artículo 56. Vivienda, urbanismo, ordenación del territorio y obras públicas**

1. Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso:
  - a) La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas

técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

b) La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito.

2. Asimismo, corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia sobre las condiciones de los edificios para la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, radiodifusión, telefonía básica y otros servicios por cable, respetando la legislación del Estado en materia de telecomunicaciones.

3. Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo, que incluye, en todo caso, la regulación del régimen urbanístico del suelo; la regulación del régimen jurídico de la propiedad del suelo, respetando las condiciones básicas que el Estado establece para garantizar la igualdad del ejercicio del derecho a la propiedad; el establecimiento y la regulación de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística; la política de suelo y vivienda, la regulación de los patrimonios públicos de suelo y vivienda y el régimen de la intervención administrativa en la edificación, la urbanización y el uso del suelo y el subsuelo; y la protección de la legalidad urbanística, que incluye en todo caso la inspección urbanística, las órdenes de suspensión de obras y licencias, las medidas de restauración de la legalidad física alterada, así como la disciplina urbanística.

4. Asimismo, corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia compartida en materia de derecho de reversión en las expropiaciones urbanísticas, en el marco de la legislación estatal.

5. Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, que incluye en todo caso el establecimiento y regulación de las directrices y figuras de planeamiento territorial, las previsiones sobre emplazamientos de infraestructuras y equipamientos, la promoción del equilibrio territorial y la adecuada protección ambiental.

6. Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del litoral, respetando el régimen general del dominio público, la competencia exclusiva, que incluye en todo caso: el establecimiento y la regulación de los planes territoriales de ordenación y uso del litoral y de las playas, así como la regulación del procedimiento de tramitación y aprobación de estos instrumentos y planes; la gestión de los títulos de ocupación y uso del dominio público marítimo-terrestre, especialmente el otorgamiento de autorizaciones y concesiones y, en todo caso, las concesiones de obras fijas en el mar, respetando las excepciones que puedan establecerse por motivos medioambientales en las aguas costeras interiores y de transición; la regulación y la gestión del régimen económico-financiero del dominio público marítimo-terrestre en los términos cuando no sean de interés general. Corresponde también a la Comunidad Autónoma la

ejecución y la gestión de las obras de interés general situadas en el litoral andaluz, de acuerdo con lo establecido en el apartado 8 del presente artículo.

7. Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de planificación, construcción y financiación de las obras públicas en el ámbito de la Comunidad, siempre que no estén declaradas de interés general por el Estado.

8. La Comunidad Autónoma de Andalucía participará en la planificación y programación de las obras públicas de interés general competencia del Estado a través de los órganos y procedimientos multilaterales a que se refiere el apartado 1 del artículo 221 de este Estatuto. La Comunidad Autónoma emitirá informe previo sobre la calificación de obra de interés general del Estado. En el supuesto de las obras calificadas de interés general o que afecten a otra Comunidad Autónoma, podrán suscribirse convenios de colaboración para su gestión, de conformidad con lo dispuesto en la legislación del Estado y según lo establecido en el Título IX.

9. La Comisión Bilateral Junta de Andalucía-Estado emitirá informe previo sobre la determinación de la ubicación de infraestructuras y equipamientos de titularidad estatal en Andalucía.

10. La calificación de interés general del Estado respecto de obras públicas titularidad de la Comunidad Autónoma requerirá informe previo de la misma y se ejecutarán, en todo caso, mediante convenio de colaboración.

## **Artículo 92. Competencias propias de los municipios<sup>26</sup>.**

1. El Estatuto garantiza a los municipios un núcleo competencial propio que será ejercido con plena autonomía con sujeción sólo a los controles de constitucionalidad y legalidad.

<sup>26</sup> Véase la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, BOJA núm. 122, de 23 de junio de 2010, que dispone:

Artículo 9. *Competencias municipales.*

“Los municipios andaluces tienen las siguientes competencias propias:

1. Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, que incluye:
  - a) Elaboración, tramitación y aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento general.
  - b) Elaboración, tramitación y aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, así como de las innovaciones de la ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural.
  - c) Aprobación de los proyectos de actuación para actuaciones en suelo no urbanizable.
  - d) Otorgamiento de las licencias urbanísticas y declaraciones de innecesariedad.
  - e) Inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
  - f) Elaboración y aprobación de los planes municipales de inspección urbanística.
  - g) Protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado
  - h) Procedimiento sancionador derivado de las infracciones urbanísticas.

2. Los Ayuntamientos tienen competencias propias sobre las siguientes materias, en los términos que determinen las leyes:

- a) Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística.
- b) Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial.
- c) Gestión de los servicios sociales comunitarios.
- d) Ordenación y prestación de los siguientes servicios básicos: abastecimiento de agua y tratamiento de aguas residuales; alumbrado público; recogida y tratamiento de residuos; limpieza viaria; prevención y extinción de incendios y transporte público de viajeros.
- e) Conservación de vías públicas urbanas y rurales.
- f) Ordenación de la movilidad y accesibilidad de personas y vehículos en las vías urbanas.
- g) Cooperación con otras Administraciones públicas para la promoción, defensa y protección del patrimonio histórico y artístico andaluz.
- h) Cooperación con otras Administraciones públicas para la promoción, defensa y protección del medio ambiente y de la salud pública.
- i) La regulación de las condiciones de seguridad en las actividades organizadas en espacios públicos y en los lugares de concurrencia pública.
- j) Defensa de usuarios y consumidores.
- k) Promoción del turismo.
- l) Promoción de la cultura, así como planificación y gestión de actividades culturales.

---

2. Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:

- a) Promoción y gestión de la vivienda.
- b) Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.
- c) Adjudicación de las viviendas protegidas.
- d) Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.”

- m) Promoción del deporte y gestión de equipamientos deportivos de uso público.
- n) Cementerio y servicios funerarios.
- ñ) Las restantes materias que con este carácter sean establecidas por las leyes.

**Artículo 195. Conservación de la biodiversidad.**

Los poderes públicos orientarán sus políticas a la protección del medio ambiente, la conservación de la biodiversidad, así como de la riqueza y variedad paisajística de Andalucía, para el disfrute de todos los andaluces y andaluzas y su legado a las generaciones venideras.



## **2. EN MATERIA DE SUELO**



## **§2.1 REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA**

*(BOE núm. 261, de 31 de Octubre de 2015)*

El artículo Uno, h) de la Ley 20/2014, de 29 de octubre, por la que se delegó en el Gobierno la potestad de dictar diversos textos refundidos, en virtud de lo establecido en el artículo 82 y siguientes de la Constitución Española, autorizó al Gobierno para aprobar un texto refundido en el que se integrasen, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. El plazo para la realización de dicho texto era de doce meses a partir de la entrada en vigor de la citada Ley 20/2014, que tuvo lugar el 31 de octubre de 2014<sup>1</sup>.

Dicha tarea refundidora, que se afronta por medio de este texto legal, se plantea básicamente dos objetivos: de un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales, y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general los preceptos de diferente naturaleza y alcance que contienen aquéllos.

De este modo, el objetivo final se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, excepción hecha de la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla y, en consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este real decreto legislativo.

---

<sup>1</sup> Véase, por resultar de interés, la Exposición de Motivos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

De acuerdo con las disposiciones anteriormente indicadas se produce este texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que prescinde en su título de los términos regeneración y renovación urbanas, no sólo para facilitar el conocimiento, manejo y cita de la norma, sino, sobre todo, por considerar que el término rehabilitación urbana engloba, de manera comúnmente admitida, tanto ésta, como la regeneración y renovación de los tejidos urbanos.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Fomento, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 30 de octubre de 2015,

### **DISPONGO:**

**Artículo único.** Aprobación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

**Disposición adicional única.** Remisiones normativas.

Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del texto refundido que se aprueba.

**Disposición derogatoria única.** Derogación normativa.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente real decreto legislativo y al texto refundido que aprueba y, en particular, las siguientes:

- a) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- b) Los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima de dicha ley, en la medida en que se refieran a alguno de los preceptos que la presente disposición deroga.

**Disposición final única.** Entrada en vigor.

El presente real decreto legislativo y el texto refundido que aprueba entrarán en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

## TÍTULO PRELIMINAR

### *Disposiciones generales*

#### **Artículo 1. Objeto de esta ley**

Esta ley regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan<sup>2</sup>:

- a) La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.
- b) Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Asimismo, establece esta ley las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia<sup>3</sup>.

#### **Artículo 2. Definiciones**

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguientes:

1. Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

---

<sup>2</sup> La STC 61/1997, de 20 de marzo, examina los títulos competenciales del Estado sobre el urbanismo y aborda el análisis de la expresión “condiciones básicas” en relación a la propiedad del suelo. También resulta de interés la STC 164/2001, de 11 de julio.

<sup>3</sup> Véase la Disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7<sup>4</sup>.

2. Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación<sup>5</sup>.

3. Residencia habitual: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año<sup>6</sup>.

4. Coste de reposición de una construcción o edificación: el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio<sup>7</sup>.

5. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> Artículo 45.2 B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

<sup>5</sup> Artículos 10.2, 13.2 e), y 19.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

<sup>6</sup> Artículos 25 y 26 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Téngase en cuenta la STC 93/2015, de 14 de mayo de 2015, en relación con diversos preceptos del Decretoley de Andalucía 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

<sup>7</sup> Artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

<sup>8</sup> Artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Véase el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

6. Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

### **Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible**

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes<sup>9</sup>.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a<sup>10</sup>:

- a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje<sup>11</sup>.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística<sup>12</sup>.
- c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas<sup>13</sup>.
- d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y comple-

---

<sup>9</sup> Artículo 3 de la Ley 7/2002.

<sup>10</sup> Artículo 3 de la 7/2002.

<sup>11</sup> Artículo 46.1 b) de la 7/2002.

<sup>12</sup> Artículo 46.1 c), f) de la 7/2002.

<sup>13</sup> Artículo 46.1 i.), j) de la 7/2002.

idad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional<sup>14</sup>. En particular:

- a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión<sup>15</sup>.
- b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.
- c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.
- d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.
- e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.
- f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.
- g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

---

<sup>14</sup> Artículo 3.2 de la 7/2002.

<sup>15</sup> Artículo 47 de la Constitución Española, artículo 25 del Estatuto de Autonomía de Andalucía, artículo 5 a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

- h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.
- i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia<sup>16</sup>.
- j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable<sup>17</sup>.
- k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural<sup>18</sup>.
- l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización<sup>19</sup>.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

---

<sup>16</sup> Disposición adicional duodécima y décimo tercera del Real Decreto Legislativo 7/2015. Véase la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, y el RD 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

<sup>17</sup> Artículo 17 apartados 1.1<sup>a</sup> y 2 c, y Disposición adicional novena de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Véase, en general, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, y en particular, el artículo 18 de dicha ley.

<sup>18</sup> Véase la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

<sup>19</sup> Artículo 25 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia<sup>20</sup>.

#### **Artículo 4. Ordenación del territorio y ordenación urbanística**

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes<sup>21</sup>.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:

- a) La dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados<sup>22</sup>.
- b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta ley y las demás que sean de aplicación<sup>23</sup>.
- c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas<sup>24</sup>.

---

<sup>20</sup> Artículo 47 de la Constitución Española, artículo 25 del Estatuto de Autonomía de Andalucía, artículos 3 a), y 5 a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 3.1 e) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

<sup>21</sup> Artículos 2 y 49 de la Ley 7/2002.

<sup>22</sup> Artículos 85 y 155 de la Ley 7/2002.

<sup>23</sup> Artículo 47 de la Constitución Española, y artículos 3.1 g), 51.1.C).e), y Disposición adicional décima de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

<sup>24</sup> Artículo 5 c) y d) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo artículos 6 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Disposición adicional segunda de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

3. La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada<sup>25</sup>.

4. Las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella<sup>26</sup>.

## TÍTULO I

### CONDICIONES BÁSICAS DE LA IGUALDAD EN LOS DERECHOS Y DEBERES CONSTITUCIONALES DE LOS CIUDADANOS

#### CAPÍTULO I. Estatuto básico del ciudadano

##### Artículo 5. Derechos del ciudadano

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

- a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras emisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados<sup>27</sup>.

---

<sup>25</sup> Artículo 5 de la Ley 7/2002.

<sup>26</sup> Artículo 45.2 B) de la Ley 7/2002.

<sup>27</sup> Artículo 47 de la Constitución Española, artículo 25 del Estatuto de Autonomía de Andalucía, artículo 3 a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 3.1 e) Ley 7/2002, y Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

- b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate<sup>28</sup>.
- c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora<sup>29</sup>.
- d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora<sup>30</sup>.
- e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate<sup>31</sup>.
- f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora<sup>32</sup>.

---

<sup>28</sup> Artículo 3.2 j) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

<sup>29</sup> Artículo 4.2 c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, artículos 6 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Disposición adicional segunda de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

<sup>30</sup> Artículo 4.2 c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, artículo 6 de la Ley 7/2002, y Disposición adicional segunda de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

<sup>31</sup> Artículo 4.2 c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y artículos 6 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Véase la Disposición adicional segunda de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

<sup>32</sup> Artículo 62 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

## **Artículo 6. Deberes del ciudadano**

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

- a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural absteniéndose de realizar actuaciones que contaminen el aire, el agua, el suelo y el subsuelo o no permitidas por la legislación en la materia<sup>33</sup>.
- b) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados<sup>34</sup>.
- c) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos<sup>35</sup>.
- d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos<sup>36</sup>.

## **CAPÍTULO II**

### **Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística**

## **Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias**

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

- 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes

---

<sup>33</sup> Artículo 45 de la Constitución Española. Artículos 225 de la Ley 7/2002 y 99 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<sup>34</sup> Véase la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental..

<sup>35</sup> Véase el artículo 6 de la Ley 33/2003 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

<sup>36</sup> Artículo 46 de la Constitución Española. Artículo 3.3 k) del Real Decreto Legislativo 7/2015, artículos 224 de la Ley 7/2002 y 98 del Decreto 60/2010. Véase la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior<sup>37</sup>.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste<sup>38</sup>.

2. Siempre que no concurren las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización<sup>39</sup>:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.

4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación<sup>40</sup>.

---

<sup>37</sup> Arts. 2.1 y 18.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, y arts. 45.2 B.a) y b), y 47 de la Ley 7/2002.

<sup>38</sup> Arts. 2.1 y 18.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, y arts. 45.2 B.a) y b), y 47 de la Ley 7/2002.

<sup>39</sup> Arts. 50 F), 148 y 149 de la Ley 7/2002.

<sup>40</sup> Art. 96 de la Ley 7/2002.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras<sup>41</sup>.

### **Artículo 8. Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias**

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios<sup>42</sup>.

Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa<sup>43</sup>.

2. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada<sup>44</sup>.

### **Artículo 9. Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias**

1. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística<sup>45</sup>.

---

<sup>41</sup> Art. 154 de la Ley 7/2002.

<sup>42</sup> Art. 85 de la Ley 7/2002.

<sup>43</sup> Art. 50 C), D), y E) de la Ley 7/2002.

<sup>44</sup> Art. 5.3 de la Ley 7/2002.

<sup>45</sup> Art. 90 de la Ley 7/2002.

2. En los supuestos de ejecución de las actuaciones a que se refiere este capítulo mediante procedimientos de iniciativa pública, podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia<sup>46</sup>.

3. En las actuaciones de iniciativa pública en el medio urbano, la Administración resolverá si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público, en cuyo caso, las bases determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal. En dichos concursos podrán presentar ofertas cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito. A tales efectos, éstos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se registrará por lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conservación. La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, salvo en el caso de incumplimiento de la función social de la propiedad o de los plazos establecidos para su ejecución, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de cumplimiento del deber legal de conservación, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética<sup>47</sup>.

Asimismo podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento<sup>48</sup>.

4. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, podrán participar<sup>49</sup>:

- a) Las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios.
- b) Las cooperativas de viviendas.

---

<sup>46</sup> Arts. 90, 116, 117, y 123.1.B) de la Ley 7/2002.

<sup>47</sup> Arts 111, 119, 123, 134 y 153.4 de la Ley 7/2002.

<sup>48</sup> Arts. 90.3 c), 92, 93, 94 y 95 de la Ley 7/2002.

<sup>49</sup> Arts. 85, 97, 130 de la Ley 7/2002.

- c) Los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento.
  - d) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y.
  - e) Las asociaciones administrativas que se constituyan de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente<sup>50</sup>.
5. Todos los sujetos referidos en el apartado anterior, podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:
- a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación<sup>51</sup>.
  - b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos<sup>52</sup>.
  - c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras<sup>53</sup>.
  - d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes<sup>54</sup>.
  - e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

---

<sup>50</sup> Art. 10 del Real Decreto Legislativo 7/2015, y arts. 111, 123.4, 153.4 de la Ley 7/2002.

<sup>51</sup> Arts. 31.3, y 32 apartados 1.1ª), 2 y 3 de la Ley 7/2002.

<sup>52</sup> Arts. 119.3, 123, 127, 134 de la Ley 7/2002.

<sup>53</sup> Arts. 97 bis y ter, y 134 de la Ley 7/2002.

<sup>54</sup> Art. 113 de la Ley 7/2002.

- f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.
- g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.
- h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones reguladas por esta ley.

6. La participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios<sup>55</sup>.

7. Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. A tal efecto, previa autorización de la Administración urbanística competente, tendrán derecho a que se les faciliten, por parte de los Organismos Públicos, cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa<sup>56</sup>.

8. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho<sup>57</sup>.

---

<sup>55</sup> Arts. 13.2 c), y 16.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, y arts. 49 y 51.1.C.f) de la Ley 7/2002.

<sup>56</sup> Arts. 5, 6 y 26 de la Ley 7/2002.

<sup>57</sup> Arts. 25.1, 32, 33, y 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, y arts. 30 y 95 de la Ley 7/2002.

## **Artículo 10. Asociaciones administrativas**

1. Las asociaciones administrativas a que se refiere el apartado 4, letra e) del artículo anterior tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y urbanística. Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quién competirá la aprobación de sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica<sup>58</sup>.
2. Los acuerdos de estas asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante<sup>59</sup>.
3. La disolución de las asociaciones referidas en este artículo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. No obstante, no procederá la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.

## **CAPÍTULO III**

### **Estatuto jurídico de la propiedad del suelo**

## **Artículo 11. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo**

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística<sup>60</sup>.
2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística<sup>61</sup>.

---

<sup>58</sup> Arts. 111, 123.4, y 153.4 de la Ley 7/2002.

<sup>59</sup> Art. 134.5 de la Ley 7/2002.

<sup>60</sup> Art. 48 de la Ley 7/2002.

<sup>61</sup> Arts. 49, y 51.2 de la Ley 7/2002.

3. Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística<sup>62</sup>.

4. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen<sup>63</sup>:

- a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
- c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.

5. Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la comunicación previa o declaración responsable el importe de tales perjuicios<sup>64</sup>.

---

<sup>62</sup> Arts. 51.1 C.b., y 169 de la Ley 7/2002, y art. 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo. Téngase en cuenta la Sentencia de 28 de enero de 2009, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se fija como doctrina legal que el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y el artículo 8.1 b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, son normas con rango de leyes básicas estatales, en cuya virtud y conforme a lo dispuesto en el precepto estatal, también básico, contenido en el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística.

<sup>63</sup> Art. 24.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

<sup>64</sup> Art. 69 de la Ley 39/2015.

Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta ley<sup>65</sup>.

### **Artículo 12. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades**

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien<sup>66</sup>.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26.

2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público<sup>67</sup>.

### **Artículo 13. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades**

1. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales<sup>68</sup>.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice<sup>69</sup>.

---

<sup>65</sup> Arts. 65 a 67 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>66</sup> Art. 50 de la Ley 7/2002.

<sup>67</sup> Art. 49.3 de la Ley 7/2002.

<sup>68</sup> Arts. 50 y 52 de la Ley 7/2002.

<sup>69</sup> Arts. 50.B.c), y 52.2 de la Ley 7/2002.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural<sup>70</sup>.

2. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes<sup>71</sup>:

- a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas<sup>72</sup>.

- b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución<sup>73</sup>.
- c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados<sup>74</sup>.

---

<sup>70</sup> Arts. 42, 43, y 52 de la Ley 7/2002.

<sup>71</sup> Art. 50.C. y D. de la Ley 7/2002.

<sup>72</sup> Art. 6.3 de la Ley 7/2002.

<sup>73</sup> Arts. 31.3, y 32 apartados 1.1ª) de la Ley 7/2002.

<sup>74</sup> Arts. 49.2 y 50 D) de la Ley 7/2002.

- d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística<sup>75</sup>.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, 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 de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

- e) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 1, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación<sup>76</sup>.

---

<sup>75</sup> Arts. 52.3, 53 y 54.3 de la Ley 7/2002.

<sup>76</sup> La Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres, forman el núcleo fundamental de la política de conservación de la biodiversidad de la Unión Europea, constituyendo el marco normativo de la Red Natura 2000 en el ámbito comunitario. Por su parte, la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad incorpora al ordenamiento jurídico español ambas Directivas y recoge específicamente en el capítulo III de su Título II (arts. 41 a 48) las disposiciones legales básicas de ámbito estatal que regulan el establecimiento y la gestión de la Red Natura 2000 en España, que se configura como una red ecológica coherente compuesta por los Lugares de Importancia Comunitaria, hasta su transformación en Zonas Especiales de Conservación, dichas Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves. Véase la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

**Artículo 14. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades**

En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior, en su caso, las siguientes<sup>77</sup>:

- a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.
- b) Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.
- c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación<sup>78</sup>.
- d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualesquiera de las actuaciones sobre el medio urbano, lo que determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística<sup>79</sup>.

**Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas**

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes<sup>80</sup>:

---

<sup>77</sup> Art. 50 E) y F) de la Ley 7/2002.

<sup>78</sup> Art. 17.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>79</sup> Art. 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>80</sup> Apartados 3 y 4 del art. 17.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, y art. 51 de la Ley 7/2002.

- a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.
- c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general<sup>81</sup>.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio<sup>82</sup>.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a

---

<sup>81</sup> Art. 155 de la Ley 7/2002.

<sup>82</sup> Véase el apartado 2 del artículo 155 de la Ley 7/2002.

elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio<sup>83</sup>.

### **Artículo 16. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas**

1. En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable<sup>84</sup>.

2. Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo<sup>85</sup>.

En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza<sup>86</sup>.

---

<sup>83</sup> Art. 158 de la Ley 7/2002.

<sup>84</sup> Art. 51.1.A de la Ley 7/2002.

<sup>85</sup> Apartados 3, 4 y 5 del artículo 52 de la Ley 7/2002.

<sup>86</sup> Arts. 66 a 68 de la Ley 7/2002.

3. Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística<sup>87</sup>.

### **Artículo 17. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas**

1. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas<sup>88</sup>.

2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c)<sup>89</sup>.

3. En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprende, además de los deberes de carácter general exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, la realización de los trabajos y las obras necesarios para:

- a) Satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- b) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean explícitamente exigibles en cada momento.

4. El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando

---

<sup>87</sup> Art. 54 de la Ley 7/2002.

<sup>88</sup> Art. 51.1.D) de la Ley 7/2002.

<sup>89</sup> Arts. 13.2 c), y 16.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, y arts. 49, y 51.1.C.f) de la Ley 7/2002.

se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización<sup>90</sup>.

5. La realización de las actuaciones sobre el medio urbano corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes<sup>91</sup>:

- a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.
- b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.
- c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

## **CAPÍTULO IV**

### **Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas**

#### **Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias**

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales<sup>92</sup>:

---

<sup>90</sup> Art. 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, y art. 155 de la Ley 7/2002.

<sup>91</sup> Art. 9.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>92</sup> Arts. 51.1.C y 54 de la Ley 7/2002

- a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

- b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

- c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

- d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.
- f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades<sup>93</sup>:

- a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
- b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. En relación con las actuaciones edificatorias serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 de este artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

---

<sup>93</sup> Art. 55.3 de la Ley 7/2002.

4. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

5. Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación<sup>94</sup>.

6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

## **Artículo 19. Los derechos de realojamiento y de retorno**

1. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística<sup>95</sup>:

- a) La Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquéllos, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

<sup>94</sup> Arts. 50.B.b) y 52.1.B.d) de la Ley 7/2002.

<sup>95</sup> Art. 18.1 e) del Real Decreto Legislativo 7/2015, y arts. 58.2 y 113.1 h) de la Ley 7/2002.

b) El promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquella y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo<sup>96</sup>.

4. Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:

- a) La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste.
- b) Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.
- c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.
- d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.

---

<sup>96</sup> Art. 2.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde a las necesidades derivadas de la discapacidad.

El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida que resulte aplicable.

6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.

## TÍTULO II

### BASES DEL RÉGIMEN DEL SUELO, REGLAS PROCEDIMENTALES COMUNES Y NORMAS CIVILES

#### CAPÍTULO I. Bases del régimen del suelo

##### **Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo**

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

- a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural<sup>97</sup>.
- b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen

<sup>97</sup> Art. 47 de la Ley 7/2002.

de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización<sup>98</sup>.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente<sup>99</sup>.

2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo<sup>100</sup>.

## **Artículo 21. Situaciones básicas del suelo**

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado<sup>101</sup>.

---

<sup>98</sup> Art. 47 de la Ley 7/2002.

<sup>99</sup> Art. 10.1.A.b) de la Ley 7/2002.

<sup>100</sup> Art. 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, y art. 3 de la Ley 7/2002.

<sup>101</sup> Art. 57 de la Ley 7/2002.

2. Está en la situación de suelo rural:

- a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística<sup>102</sup>.
- b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente<sup>103</sup>.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones<sup>104</sup>:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
- c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

---

<sup>102</sup> Art. 44 de la Ley 7/2002.

<sup>103</sup> Art. 46 de la Ley 7/2002.

<sup>104</sup> Art. 45 de la Ley 7/2002.

## **Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso<sup>105</sup>.
2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:
  - a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico<sup>106</sup>.
  - b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso<sup>107</sup>.
  - c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras<sup>108</sup>.

---

<sup>105</sup> Art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Véase la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, mediante la que se transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

<sup>106</sup> Artículo 25 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y artículos 11.7 b) y 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

<sup>107</sup> Arts. 112 a) y 117 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

<sup>108</sup> Art. 16 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y art. 35.2 de la Ley de carreteras de Andalucía. En materia de ferrocarriles, véase el art. 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, y el art. 11.2 de la Ley 9/2006 de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos<sup>109</sup>.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos<sup>110</sup>:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vello y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

---

<sup>109</sup> Art. 19.1 de la Ley 7/2002, y art. 3 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

<sup>110</sup> Art. 19.1 de la Ley 7/2002, y art. 3 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo<sup>111</sup>.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente<sup>112</sup>.

---

<sup>111</sup> Véase la Disposición adicional duodécima de la Ley 7/2002, que trata sobre el seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.

<sup>112</sup> Art. 37 de la Ley 7/2002.

## CAPÍTULO II

### Reglas procedimentales comunes y normas civiles

#### Artículo 23. Operaciones de distribución de beneficios y cargas

1. El acuerdo aprobatorio de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas produce el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 18. En este supuesto, si procede la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la actuación, se entenderá que el titular del suelo de que se trata aporta, tanto la superficie de su rasante, como la del subsuelo, o vuelo que de él se segrega<sup>113</sup>.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con la ordenación urbanística, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada.

El registrador de la propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

---

<sup>113</sup> Arts. 100 y 102.2 de la Ley 7/2002.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados 2 y 4, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondiente<sup>114</sup>.

6. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 68<sup>115</sup>.

7. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

#### **Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano**

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22<sup>116</sup>.

Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo 8, y a elección del Ayuntamiento.

---

<sup>114</sup> Art. 113 de la Ley 7/2002.

<sup>115</sup> Art. 104 de la Ley 7/2002.

<sup>116</sup> Arts. 36 a 38 de la Ley 7/2002.

2. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, garantizará, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público cuando éste sea preceptivo, conteniendo, además y como mínimo, los extremos siguientes<sup>117</sup>:

- a) Avance de la equidistribución que sea precisa, entendiendo por tal la distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.

- b) El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.

3. La delimitación espacial del ámbito de actuación, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante<sup>118</sup>.

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

---

<sup>117</sup> Arts. 18.1 y 106 de la Ley 7/2002.

<sup>118</sup> Art. 100.4 de la Ley 7/2002

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente<sup>119</sup>.

5. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

6. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa<sup>120</sup>.

---

<sup>119</sup> Art. 112 de la Ley 7/2002. Véanse los artículos 185 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, 21 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, 57 bis a la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y 32.4 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía..

<sup>120</sup> Arts. 19.2, 31.1, y 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

## **Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística**

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes<sup>121</sup>.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable<sup>122</sup>.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos<sup>123</sup>:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública<sup>124</sup>.

5. Cuando la legislación urbanística abra a los particulares la iniciativa de los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo máximo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de

---

<sup>121</sup> Art. 39 de la Ley 7/2002.

<sup>122</sup> Art. 41 de la Ley 7/2002, y art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

<sup>123</sup> Arts. 19.3 y 39.4 de la Ley 7/2002. Véase el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

<sup>124</sup> Art. 40.5 de la Ley 7/2002.

sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación aplicable<sup>125</sup>.

6. Los instrumentos de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se inicie de oficio por la Administración competente para su instrucción, pero cuya aprobación definitiva compete a un órgano de otra Administración, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señale la legislación urbanística<sup>126</sup>.

7. En todo caso, en la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberá asegurarse el trámite de audiencia a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas<sup>127</sup>.

### **Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios**

1. Constituye:

- a) *Finca*: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.
- b) *Parcela*: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva<sup>128</sup>.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

---

<sup>125</sup> Véase el art. 32.2 de la Ley 7/2002.

<sup>126</sup> Véase el art. 32.4 de la Ley 7/2002.

<sup>127</sup> Art. 32.1 de la Ley 7/2002.

<sup>128</sup> Art. 67 de la Ley 7/2002.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles<sup>129</sup>.

3. El acto administrativo que legitime la edificación de una parcela indivisible, por agotamiento de la edificabilidad permitida en ella o por ser la superficie restante inferior a la parcela mínima, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca<sup>130</sup>.

4. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18.

El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

6. La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

---

<sup>129</sup> Arts. 66 a 68 de la Ley 7/2002.

<sup>130</sup> Art. 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, y art. 67 de la Ley 7/2002.

No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

- a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.
- b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

### **Artículo 27. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos**

1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real<sup>131</sup>.

2. En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título:

- a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.
- b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 7.

3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil.

4. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación

---

<sup>131</sup> Art. 168.2 de la Ley 7/2002, y art. 38 del Decreto 60/2010.

urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel<sup>132</sup>.

5. En los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo.

## **Artículo 28. Declaración de obra nueva**

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo<sup>133</sup>.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

- a) El cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y
- b) El otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

---

<sup>132</sup> Art. 176.3 de la Ley 7/2002. Téngase en cuenta los arts. 45 a 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

<sup>133</sup> Art. 176 de la Ley 7/2002.

3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento<sup>134</sup>:

- a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.
- b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.
- c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados<sup>135</sup>.

---

<sup>134</sup> Véanse los arts. 28.1 II), y 53.5, y la Disposición transitoria tercera del Decreto 60/2010.

<sup>135</sup> Art. 34 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

### TÍTULO III

## EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

#### **Artículo 29. El Informe de Evaluación de los Edificios<sup>136</sup>.**

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos<sup>137</sup>.

2. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio.
- b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

---

<sup>136</sup> Téngase en cuenta que por Sentencia del TC 5/2016, de 21 de enero (BOE núm. 45, de 22 de febrero de 2016) se declara la inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 21 y 22, disposición adicional tercera y disposiciones transitorias primera y segunda del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, preceptos de contenido equivalente a los arts. 29 y 30 y disposición transitoria segunda del presente Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>137</sup> Art. 156 de la Ley 7/2002.

3. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.
4. El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.
5. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo y la disposición transitoria segunda tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.
6. Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

### **Artículo 30. Capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios<sup>138</sup>.**

1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las comunidades autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final primera.

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

---

<sup>138</sup> Téngase en cuenta que por Sentencia del TC 5/2016, de 21 de enero (BOE núm. 45, de 22 de febrero de 2016) se declara la inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 21 y 22, disposición adicional tercera y disposiciones transitorias primera y segunda del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, preceptos de contenido equivalente a los arts. 29 y 30 y disposición transitoria segunda del presente Real Decreto Legislativo 7/2015.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 29.2 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

## **TÍTULO IV**

### **COOPERACIÓN Y COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVAS**

#### **Artículo 31. Cooperación interadministrativa.**

1. Podrán beneficiarse de la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente y teniendo prioridad en las ayudas estatales vigentes, las actuaciones con cobertura en los correspondientes planes estatales que tengan por objeto<sup>139</sup>:

- a) La conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas tal y como se definen en esta ley y se conciben en los correspondientes Planes estatales.
- b) La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley y, en especial, de aquellos que tengan por finalidad actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos y vulnerables o que padezcan problemas de naturaleza análoga que combinen variables económicas, ambientales y sociales.
- c) Aquellas otras actuaciones que, con independencia de lo dispuesto en la letra anterior, tengan como objeto actuar en ámbitos de gestión aislada o conjunta, con la finalidad de eliminar la infravivienda, garantizar la accesibilidad universal o mejorar la eficiencia energética de los edificios.

2. Las Administraciones Públicas fomentarán de manera conjunta la actividad económica, la sostenibilidad ambiental y la cohesión social y territorial. A tales efectos, podrán suscribir los convenios interadministrativos de asignación de fondos que correspondan<sup>140</sup>.

---

<sup>139</sup> Arts. 143 y 144 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

<sup>140</sup> Art. 92 de la Ley 7/2002. Véanse los artículos 47 a 53 de la Ley

### **Artículo 32. Organización de la cooperación**

1. Las Administraciones Públicas que cooperen en la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley podrán acordar mediante convenio, en el que podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, así como, en su caso, las asociaciones administrativas de unas y otras y los restantes sujetos mencionados en el artículo 9.4, los siguientes aspectos:

- a) La organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria.
- b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución cuando no la asuma directamente una de las Administraciones actuantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto.
- c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas e incentivos públicos, de la ordenación y la ejecución de la actuación de que se trate, los cuales podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de la actuación y cualesquiera de los sujetos mencionados en el artículo 9.

2. Todos los convenios a que se refiere el apartado anterior tendrán carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de cualesquiera cuestiones relacionadas con ellos<sup>141</sup>.

### **Artículo 33. Convenios para la financiación de las actuaciones**

1. Las Administraciones Públicas actuantes, los agentes responsables de la gestión y ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, así como los demás sujetos mencionados en el artículo 9.4, podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:

- a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.
- b) Contrato de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura<sup>142</sup>.

---

<sup>141</sup> Arts. 9.8, 25.1, 33, y 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, y arts. 30, 92 y 95 de la Ley 7/2002.

<sup>142</sup> Art. 48 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

- c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas.
  - d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o de partes del mismo.
2. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado anterior sólo alcanzarán a los locales comerciales y a las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, tal y como establece su legislación específica.

## **TÍTULO V**

### **VALORACIONES**

#### **Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones**

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:
- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
  - b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive<sup>143</sup>.
  - c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
  - d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.
2. Las valoraciones se entienden referidas:
- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

---

<sup>143</sup> Véase la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.

- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta<sup>144</sup>.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive<sup>145</sup>.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

### **Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad<sup>146</sup>.
2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación

---

<sup>144</sup> Arts. 161 a 164 de la Ley 7/2002.

<sup>145</sup> Arts. 150 y 151 de la Ley 7/2002.

<sup>146</sup> Art. 6 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>147</sup>.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y 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; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados<sup>148</sup>.

### **Artículo 36. Valoración en el suelo rural**

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima<sup>149</sup>:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico,

<sup>147</sup> Art. 5.1 del RD 1492/2011.

<sup>148</sup> Art. 6.6 del RD 1492/2011.

<sup>149</sup> Art. 21.2 y Disposición adicional séptima del Real Decreto Legislativo 7/2015. Véanse los arts. 7 a 18 del RD 1492/2011.

cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan<sup>150</sup>.

- b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.
- c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados<sup>151</sup>.

### **Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado**

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física<sup>152</sup>:

- a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

- b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
- c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes<sup>153</sup>:

---

<sup>150</sup> Téngase en cuenta que la Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014, de 11 de septiembre de 2014, declara la inconstitucionalidad y, por tanto, la nulidad del inciso «hasta un máximo del doble» del art. 22.1 a), párrafo tercero, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y del art. 23.1 a), párrafo tercero, del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, que formaba parte de la redacción originaria de los preceptos objeto de refunción.

<sup>151</sup> Art. 7.5 del RD 1492/2011.

<sup>152</sup> Arts. 19.1, y 22 del RD 1492/2011.

<sup>153</sup> Arts. 19.2, 23 y 24 del RD 1492/2011.

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
  - b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.
3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen<sup>154</sup>.

### **Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización**

1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos<sup>155</sup>:
  - a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.
  - b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.
  - c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.
  - d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.
2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 18 de esta ley:

---

<sup>154</sup> Arts. 19.3 y 4, 25, y 26 del RD 1492/2011.

<sup>155</sup> Art. 28 del RD 1492/2011.

- a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad<sup>156</sup>.
- b) A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad.

### **Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación**

1. Cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, los siguientes gastos y costes se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo<sup>157</sup>:

- a) Aquéllos en que se haya incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación.
- b) Los de las obras acometidas y los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación.
- c) Las indemnizaciones pagadas.

2. Una vez iniciadas, las actuaciones de urbanización se valorarán en la forma prevista en el apartado anterior o en proporción al grado alcanzado en su ejecución, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos establecidos. Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:

- a) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.
- b) Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando sólo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.

---

<sup>156</sup> Téngase en cuenta que el apartado 2.a) del artículo 38 del Real Decreto Legislativo 7/2015, es reproducción del apartado 2.a) del art. 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, que ha sido declarado inconstitucional y nulo por la Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre (BOE núm. 284, de 27 de noviembre de 2015).

<sup>157</sup> Art. 29 del RD 1492/2011.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado nunca será inferior a la establecida en el artículo anterior y se distribuirá proporcionalmente entre los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

3. Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida.

4. Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

#### **Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas<sup>158</sup>**

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

#### **Artículo 41. Régimen de la valoración**

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta ley:

- a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.
- b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos<sup>159</sup>.

<sup>158</sup> Art.40 del RD 1492/2011.

<sup>159</sup> Art. 43 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, y art. 34 de la Ley 40/2015.

## TÍTULO VI

### EXPROPIACIÓN FORZOSA Y RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

#### **Artículo 42. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística**

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa<sup>160</sup>.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación<sup>161</sup>.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

3. La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable<sup>162</sup>.

4. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda<sup>163</sup>.

Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística<sup>164</sup>.

---

<sup>160</sup> Art. 160.1 de la Ley 7/2002.

<sup>161</sup> Arts. 34.1 e), y Disposición adicional sexta de la Ley 7/2002.

<sup>162</sup> Arts. 160.2, y 78 a 84 de la Ley 7/2002.

<sup>163</sup> Art. 112.1 de la Ley 7/2002.

<sup>164</sup> Art. 112.2 de la Ley 7/2002.

5. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales para la ejecución de planes u obras determinadas<sup>165</sup>.

### **Artículo 43. Justiprecio**

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie<sup>166</sup>.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan<sup>167</sup>.

3. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

4. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas<sup>168</sup>.

5. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

---

<sup>165</sup> Art. 2 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.

<sup>166</sup> Arts. 122, y 161 y ss. de la Ley 7/2002.

<sup>167</sup> Arts. 120 y 121 de la Ley 7/2002.

<sup>168</sup> Arts. 22 a 28 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

#### **Artículo 44. Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad**

1. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente<sup>169</sup>.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.

3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación<sup>170</sup>.

#### **Artículo 45. Adquisición libre de cargas**

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

La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma<sup>171</sup>.

2. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar

---

<sup>169</sup> Art. 165 de la Ley 7/2002, y arts. 51 y 53 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. Véase el Capítulo III del RD 1093/1997, de 4 de julio.

<sup>170</sup> Arts. 2 y 13 de la Ley Hipotecaria.

<sup>171</sup> Art. 105 de la Ley 39/2015.

cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

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

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

#### **Artículo 46. Modalidades de gestión de la expropiación**

1. Las entidades locales podrán promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística<sup>172</sup>.

2. Para el mejor cumplimiento de la finalidad expresada en el apartado anterior, podrán igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas<sup>173</sup>.

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

#### **Artículo 47. Supuestos de reversión y de retasación**

1. Si se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, procede la reversión salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias<sup>174</sup>:

a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público.

<sup>172</sup> Art. 93 de la Ley 7/2002, y arts. 118 y ss. de la Ley 40/2015.

<sup>173</sup> Véanse los arts. 94 de la Ley 7/2002, 11 de la Ley 40/2015, 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y 23 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía.

<sup>174</sup> Art. 167 de la Ley 7/2002.

- b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste.
- c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización.
- d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo conforme a esta ley.
- e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa<sup>175</sup>.

2. En los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización:

- a) Procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.
- b) Procede la retasación cuando se alteren los usos o la edificabilidad del suelo, en virtud de una modificación del instrumento de ordenación territorial y urbanística que no se efectúe en el marco de un nuevo ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y ello suponga un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación.

El nuevo valor se determinará mediante la aplicación de los mismos criterios de valoración a los nuevos usos y edificabilidades. Corresponderá al expropiado o sus causahabientes la diferencia entre dicho valor y el resultado de actualizar el justiprecio.

En lo no previsto por el párrafo anterior, será de aplicación al derecho de retasación lo dispuesto para el derecho de reversión, incluido su acceso al Registro de la Propiedad.

3. No procede la reversión cuando del suelo expropiado se segreguen su vuelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 26, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fue expropiado o concurra alguna de las restantes circunstancias previstas en el apartado primero.

#### **Artículo 48. Supuestos indemnizatorios**

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos<sup>176</sup>:

- a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordena-

---

<sup>175</sup> Arts. 54 y 55 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.

<sup>176</sup> Art. 49 de la Ley 7/2002.

ción territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurso en dicha situación durante su vida útil<sup>177</sup>.

- b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.
- c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística<sup>178</sup>.
- d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado<sup>179</sup>.
- e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquélla de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

---

<sup>177</sup> Art. 34.1 b), y Disposición adicional primera de la Ley 7/2002.

<sup>178</sup> Arts. 174 de la Ley 7/2002, y 23 del Decreto 60/2010.

<sup>179</sup> Arts. 172 y 190 de la Ley 7/2002, y 20 y 59 del Decreto 60/2010.

## TÍTULO VII

### FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y GESTIÓN DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Venta y sustitución forzosas

#### **Artículo 49. Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas**

1. El incumplimiento de los deberes establecidos en esta ley habilitará a la Administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso, previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística<sup>180</sup>.

2. La sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente, mediante la imposición de su ejercicio, que podrá realizarse en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo, en caso de incumplimiento de los deberes de edificación o de conservación de edificios.

3. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración.

#### **Artículo 50. Régimen de la venta o sustitución forzosas**

1. La venta o sustitución forzosas se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia<sup>181</sup>.

2. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de ejecución subsidiaria, de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, o cualesquiera otras a las que quede sujeto el inmueble correspondiente, se consignará en las certificaciones registrales que se expidan.

---

<sup>180</sup> Arts. 150, y 160 de la Ley 7/2002. Véase el artículo 59 del Real Decreto Legislativo 7/2015, así como los arts. 99 y ss. de la Ley 39/2015.

<sup>181</sup> Arts. 150 a 152 de la Ley 7/2002.

3. Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosas, una vez resuelto el mismo, la Administración actuante expedirá certificación de dicha adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad, en el que se harán constar las condiciones y los plazos de cumplimiento del deber a que quede obligado el adquirente, en calidad de resolutorias de la adquisición<sup>182</sup>.

## CAPÍTULO II

### Patrimonios públicos de suelo

#### Artículo 51. Noción y finalidad

1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística<sup>183</sup>.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino<sup>184</sup>.

#### Artículo 52. Destino

1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana<sup>185</sup>.

<sup>182</sup> Art. 66 del Real Decreto Legislativo 7/2015. Véase el Capítulo XII RD 1093/1997, de 4 de julio.

<sup>183</sup> Art. 69 de la Ley 7/2002.

<sup>184</sup> Art. 70 de la Ley 7/2002.

<sup>185</sup> Art. 75 de la Ley 7/2002.

2. Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

3. Las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos:

a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.

Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística.

b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:

a) Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.

b) Tener el Registro del patrimonio municipal del suelo correctamente actualizado.

c) Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio municipal del suelo.

d) Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.

e) Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.

El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas.

Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior.

### **CAPÍTULO III**

#### **Derecho de superficie**

#### **Artículo 53. Contenido, constitución y régimen.**

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas<sup>186</sup>.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho<sup>187</sup>.

---

<sup>186</sup> Art. 77 de la Ley 7/2002.

<sup>187</sup> Art. 77 de la Ley 7/2002. El Código Civil no contiene una regulación expresa del derecho de superficie, sólo se limita a mencionarlo en el artículo 1611.

## **Artículo 54. Transmisión, gravamen y extinción**

1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo<sup>188</sup>.
2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.
3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.
4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.
5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

---

<sup>188</sup> Art. 77 de la Ley 7/2002.

## **TÍTULO VIII**

### **RÉGIMEN JURÍDICO**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Actuaciones ilegales y con el Ministerio Fiscal**

##### **Artículo 55. Actos nulos de pleno derecho**

Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos de intervención que se dicten con infracción de la ordenación de las zonas verdes o espacios libres previstos en los instrumentos de ordenación urbanística. Mientras las obras estén en curso de ejecución, se procederá a la suspensión de los efectos del acto administrativo legitimador y a la adopción de las demás medidas que procedan. Si las obras estuvieran terminadas, se procederá a su revisión de oficio por los trámites previstos en la legislación de procedimiento administrativo común<sup>189</sup>.

##### **Artículo 56. Infracciones constitutivas de delito**

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística o contra la ordenación del territorio aparezcan indicios del carácter de delito del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción<sup>190</sup>.

---

<sup>189</sup> Arts. 169.5 y 190 de la Ley 7/2002, y 19.5 y 59 del Decreto 60/2010. Véanse los arts. 47 y 106 de la Ley 39/2015, y 60 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>190</sup> Arts. 181.4 y 195.4 de la Ley 7/2002, y 65.6 del Decreto 60/2010. Véanse los artículos 319 y 329 de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

## **CAPÍTULO II**

### **Peticiones, actos y acuerdos**

#### **Artículo 57. Peticiones**

Las entidades locales y organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan<sup>191</sup>.

#### **Artículo 58. Administración demandada en subrogación**

Las decisiones que adoptaren los órganos autonómicos mediante subrogación se considerarán como actos del Ayuntamiento titular, a los solos efectos de los recursos admisibles<sup>192</sup>.

#### **Artículo 59. Ejecución forzosa y vía de apremio**

1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a los promotores de actuaciones de transformación urbanística<sup>193</sup>.
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.

---

<sup>191</sup> El derecho de petición se encuentra reconocido, como derecho fundamental, en el artículo 29 de la Constitución Española, y su desarrollo normativa se contiene en la Ley Orgánica 4/2001, de 12 de noviembre, reguladora del Derecho de Petición.

<sup>192</sup> Véase el art. 60 de la Ley 7/1985. En relación al ejercicio de competencias por subrogación de la Comunidad Autónoma, téngase en cuenta que la STC 154/2015, de 9 de julio de 2015, declara inconstitucionales y nulos los arts. 31.4, 188 y 195.1 b), párrafos primero y segundo, así como el inciso «o la Consejería con competencias en materia de urbanismo, en su caso» del art. 183.5, todos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, en la redacción dada por el art. 28 de la Ley 13/2005, de 17 de noviembre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de medidas para la vivienda protegida y suelo.

<sup>193</sup> Arts. 99 y ss de la Ley 39/2015.

## **Artículo 60. Revisión de oficio**

Las entidades locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas<sup>194</sup>.

### **CAPÍTULO III**

#### **Acciones y recursos**

## **Artículo 61. Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística.**

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

## **Artículo 62. Acción pública**

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística<sup>195</sup>.
2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística<sup>196</sup>.

## **Artículo 63. Acción ante Tribunales ordinarios**

Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior, podrán exigir ante los tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas, o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos, así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas<sup>197</sup>.

---

<sup>194</sup> Arts. 190 de la Ley 7/2002, y 59 del Decreto 60/2010. Véase el art. 106 de la Ley 39/2015.

<sup>195</sup> Artículo 5 f) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

<sup>196</sup> Arts. 185 de la Ley 7/2002, y 40 y 46 del Decreto 60/2010.

<sup>197</sup> Art. 590 del Código Civil.

#### **Artículo 64. Recurso contencioso-administrativo**

1. Los actos de las entidades locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa<sup>198</sup>.
2. Los actos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y de los de ordenación y ejecución urbanísticas, sin perjuicio de los recursos administrativos que puedan proceder, podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en los términos prevenidos por su legislación reguladora<sup>199</sup>.

### **CAPÍTULO IV Registro de la Propiedad**

#### **Artículo 65. Actos inscribibles**

1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad<sup>200</sup>:
  - a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.
  - b) Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.
  - c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.
  - d) Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las leyes.
  - e) Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

---

<sup>198</sup> Art. 52 de la Ley 7/1985, y arts. 112 y ss. de la Ley 39/2015. Véanse los arts. 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

<sup>199</sup> Art. 112.3 de la Ley 39/2015. Véanse los arts. 10 y 46 de la Ley 29/1998.

<sup>200</sup> Arts. 177 de la Ley 7/2002, y 28 del Decreto 60/2010. Téngase en cuenta el RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

- f) La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.
  - g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.
  - h) Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.
2. En todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 67.2<sup>201</sup>.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

3. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la comunidad autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito.

## **Artículo 66. Certificación administrativa**

Salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo<sup>202</sup>.

---

<sup>201</sup> Art. 99 del Decreto de 14 de febrero de 1947 que aprueba el Reglamento Hipotecario. Véase el Capítulo VII del RD 1093/1997.

<sup>202</sup> Véase el apartado 3 del art. 177, y el apartado 2 del art. 28 del Decreto 60/2010.

### **Artículo 67. Clases de asientos**

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren las letras a), b), g) y h) del apartado 1 del artículo 65, así como la superficie ocupada a favor de la Administración, por tratarse de terrenos destinados a dotaciones públicas por la ordenación territorial y urbanística<sup>203</sup>.
2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de las letras c) y f) del apartado 1 y el apartado 2 del artículo 65, que se practicará sobre la finca en la que recaiga el correspondiente expediente. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente<sup>204</sup>.
3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 65. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara<sup>205</sup>.

### **Artículo 68. Expedientes de distribución de beneficios y cargas**

1. La iniciación del expediente de distribución de beneficios y cargas que corresponda o la afección de los terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes<sup>206</sup>.
2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o agrupación de interés urbanístico que hubiera solicitado su práctica.
3. La inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución.
4. Tomada la nota a la que se refiere el apartado 1, se producirán los siguientes efectos:

---

<sup>203</sup> Véanse los Capítulos IV, V, VI, X, y XI del RD 1093/1997.

<sup>204</sup> Véanse los Capítulos VII y VIII del RD 1093/1997.

<sup>205</sup> Véanse los Capítulos VII y VIII del RD 1093/1997.

<sup>206</sup> Art. 100.4 de la Ley 7/2002, arts. 44 a 50 del Reglamento Hipotecario, y arts. 5 a 21 del RD 1093/1997.

- a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.
  - b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.
  - c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.
  - d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme a la letra b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c).
5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

**Disposición adicional primera. Sistema de información urbana y demás información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible**

1. Con el fin de promover la transparencia y para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones que le competan, la Administración General del Estado, en colaboración con las comunidades autónomas, definirá y promoverá la aplicación de aquellos criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo, urbanismo y edificación, comprensivo, al menos, de los siguientes instrumentos:
  - a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación. Los Informes de Evaluación de los Edificios regulados en los artículos 29 y 30 servirán para nutrir dichos censos, en relación con las necesidades de rehabilitación.

- b) Mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de regeneración y renovación urbanas, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria.
  - c) Un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, a través del cual los ciudadanos tendrán derecho a obtener por medios electrónicos toda la información urbanística proveniente de las distintas Administraciones, respecto a la ordenación del territorio llevada a cabo por las mismas<sup>207</sup>.
2. Se procurará, asimismo, la compatibilidad y coordinación del sistema público de información referido en el apartado anterior con el resto de sistemas de información y, en particular, con el Catastro Inmobiliario<sup>208</sup>.

### **Disposición adicional segunda. Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas**

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.
2. No obstante lo dispuesto en esta ley, los bienes afectados al Ministerio de Defensa o al uso de las Fuerzas Armadas y los puestos a disposición de los organismos públicos que dependan de aquél, están vinculados a los fines previstos en su legislación especial.

### **Disposición adicional tercera.**

#### **Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla**

Las ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias en el marco de lo establecido por las respectivas leyes orgánicas por las que se aprueban sus estatutos de autonomía, esta ley y las demás normas que el Estado promulgue al efecto<sup>209</sup>.

En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general,

---

<sup>207</sup> Art. 25.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, y art. 40.5 de la Ley 7/2002.

<sup>208</sup> Véase el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que ha sido modificado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con el objetivo de favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

<sup>209</sup> Véase el apartado 8 de la Disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015.

a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado séptimo de la disposición final segunda.

La aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en el Plan General, y de sus modificaciones, así como de las modificaciones del Plan General no comprendidas en el párrafo anterior, corresponderá a los órganos competentes de las ciudades de Ceuta y Melilla, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, el cual será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o a la afectación a intereses generales de competencia estatal, deberá emitirse en el plazo de tres meses y se entenderá favorable si no se emitiera en dicho plazo.

#### **Disposición adicional cuarta. Gestión de suelos del patrimonio del Estado**

1. Será aplicable a los bienes inmuebles del patrimonio del Estado lo dispuesto en el artículo 52 de esta ley sobre el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino en las enajenaciones de fincas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.

2. Se añade un nuevo artículo 190 bis en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con la siguiente redacción:

«Artículo 190 bis. Régimen urbanístico de los inmuebles afectados.

Quando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan en el ámbito de las actuaciones de urbanización o adscriban a ellas terrenos afectados o destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal, la Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.»

3. Se modifica el apartado 5 de la disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que queda redactado en los siguientes términos:

«5. Tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.<sup>a</sup> de la Constitución, las siguientes disposiciones de esta Ley: artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo 28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55; artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo 84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo 100; artículo 101, apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121, apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta.»

4. Se añade una letra e) al apartado 2 del artículo 71 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«e) Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda. Dichos acuerdos deberán ser autorizados por el Consejo Rector.»

5. Se añade un ordinal 7.<sup>a</sup> en el apartado 2 del artículo 53 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«7.<sup>a</sup> Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.»

#### **Disposición adicional quinta. Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954**

Se modifica el apartado 2 del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, que queda redactado en los términos siguientes:

«2. El régimen estimativo a que se refiere el párrafo anterior:

- a) No será en ningún caso de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la ley que regule la valoración del suelo.
- b) Solo será de aplicación a las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por leyes especiales.»

#### **Disposición adicional sexta. Suelos forestales incendiados**

1. Los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural a los efectos de esta ley y estarán destinados al uso forestal, al menos durante el plazo previsto en el artículo 50 de la Ley de Montes, con las excepciones en ella previstas.

2. La Administración forestal deberá comunicar al Registro de la Propiedad esta circunstancia, que será inscribible conforme a lo dispuesto por la legislación hipotecaria.

3. Será título para la inscripción la certificación emitida por la Administración forestal, que contendrá los datos catastrales identificadores de la finca o fincas de que se trate y se presentará acompañada del plano topográfico de los terrenos forestales incendiados, a escala apropiada.

La constancia de la certificación se hará mediante nota marginal que tendrá duración hasta el vencimiento del plazo a que se refiere el apartado primero. El plano topográfico se archivará conforme a lo previsto por el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario, pudiendo acompañarse copia del mismo en soporte magnético u óptico.

### **Disposición adicional séptima.**

#### **Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural**

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

### **Disposición adicional octava.**

#### **Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística**

La Administración General del Estado podrá participar en los procedimientos de ordenación territorial y urbanística en la forma que determine la legislación en la materia. Cuando así lo prevea esta legislación, podrán participar representantes de la Administración General del Estado, designados por ella, en los órganos colegiados de carácter supramunicipal que tengan atribuidas competencias de aprobación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística<sup>210</sup>.

---

<sup>210</sup> Arts. 139, y 189 a 191 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

## **Disposición adicional novena.**

### **Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local**

Se modifican los siguientes artículos y apartados de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que quedan redactados en los términos siguientes:

#### 1. Modificación del artículo 22.2.

«Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:

(...)

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

(...)

#### 2. Adición de un nuevo artículo 70 ter.

«1. Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.»

#### 3. Modificación del artículo 75.7.

«Los representantes locales, así como los miembros no electos de la Junta de Gobierno Local, formularán declaración sobre causas de posible incompatibilidad y sobre cualquier actividad que les proporcione o pueda proporcionar ingresos económicos.

Formularán asimismo declaración de sus bienes patrimoniales y de la participación en sociedades de todo tipo, con información de las sociedades por ellas participadas y de las autoliquidaciones de los impuestos sobre la Renta, Patrimonio y, en su caso, Sociedades.

Tales declaraciones, efectuadas en los modelos aprobados por los plenos respectivos, se llevarán a cabo antes de la toma de posesión, con ocasión del cese y al final del mandato, así como cuando se modifiquen las circunstancias de hecho.

Las declaraciones anuales de bienes y actividades serán publicadas con carácter anual, y en todo caso en el momento de la finalización del mandato, en los términos que fije el Estatuto municipal.

Tales declaraciones se inscribirán en los siguientes Registros de intereses, que tendrán carácter público:

- a) La declaración sobre causas de posible incompatibilidad y actividades que proporcionen o puedan proporcionar ingresos económicos, se inscribirá, en el Registro de Actividades constituido en cada Entidad local.
- b) La declaración sobre bienes y derechos patrimoniales se inscribirá en el Registro de Bienes Patrimoniales de cada Entidad local, en los términos que establezca su respectivo estatuto.

Los representantes locales y miembros no electos de la Junta de Gobierno Local respecto a los que, en virtud de su cargo, resulte amenazada su seguridad personal o la de sus bienes o negocios, la de sus familiares, socios, empleados o personas con quienes tuvieran relación económica o profesional podrán realizar la declaración de sus bienes y derechos patrimoniales ante el Secretario o la Secretaria de la Diputación Provincial o, en su caso, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente. Tales declaraciones se inscribirán en el Registro Especial de Bienes Patrimoniales, creado a estos efectos en aquellas instituciones.

En este supuesto, aportarán al Secretario o Secretaria de su respectiva entidad mera certificación simple y sucinta, acreditativa de haber cumplimentado sus declaraciones, y que éstas están inscritas en el Registro Especial de Intereses a que se refiere el párrafo anterior, que sea expedida por el funcionario encargado del mismo.»

#### 4. Inclusión de un nuevo apartado 8 en el artículo 75.

«8. Durante los dos años siguientes a la finalización de su mandato, a los representantes locales a que se refiere el apartado primero de este artículo que hayan ostentado responsabilidades ejecutivas en las diferentes áreas en que se organice el gobierno local, les serán de aplicación en el ámbito territorial de su competencia las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 15 de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado.

A estos efectos, los Ayuntamientos podrán contemplar una compensación económica durante ese periodo para aquéllos que, como consecuencia del régimen de incompatibilidades, no puedan desempeñar su actividad profesional, ni perciban retribuciones económicas por otras actividades.»

5. Inclusión de una nueva disposición adicional decimoquinta. «Régimen de incompatibilidades y declaraciones de actividades y bienes de los Directivos locales y otro personal al servicio de las Entidades locales».

«1. Los titulares de los órganos directivos quedan sometidos al régimen de incompatibilidades establecido en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, y en otras normas estatales o autonómicas que resulten de aplicación.

No obstante, les serán de aplicación las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 15 de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado, en los términos en que establece el artículo 75.8 de esta Ley.

A estos efectos, tendrán la consideración de personal directivo los titulares de órganos que ejerzan funciones de gestión o ejecución de carácter superior, ajustándose a las directrices generales fijadas por el órgano de gobierno de la Corporación, adoptando al efecto las decisiones oportunas y disponiendo para ello de un margen de autonomía, dentro de esas directrices generales.

2. El régimen previsto en el artículo 75.7 de esta Ley será de aplicación al personal directivo local y a los funcionarios de las Corporaciones Locales con habilitación de carácter estatal que, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 de la disposición adicional segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, desempeñen en las Entidades locales puestos que hayan sido provistos mediante libre designación en atención al carácter directivo de sus funciones o a la especial responsabilidad que asuman.»

### **Disposición adicional décima.**

#### **Actos promovidos por la Administración General del Estado**

1. Cuando la Administración General del Estado o sus Organismos Públicos promuevan actos sujetos a intervención municipal previa y razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con la ordenación urbanística en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al titular del Ministerio competente en materia de suelo y vivienda, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe del órgano competente de la comunidad autónoma,

que se deberá emitir en el plazo de un mes. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración de la ordenación urbanística que proceda, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora<sup>211</sup>.

2. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere el apartado 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con la ordenación urbanística y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro competente en materia de suelo y vivienda, a los efectos prevenidos en el mismo.

3. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro competente en materia de suelo y vivienda, previa solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

#### **Disposición adicional undécima. Catastro inmobiliario**

Lo dispuesto en esta ley se entiende sin perjuicio de lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.

#### **Disposición adicional duodécima. Infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios**

1. Constituyen infracciones administrativas en materia de certificación de eficiencia energética de los edificios las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas en esta disposición y en la disposición adicional siguiente, sin perjuicio de otras responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.

2. Las infracciones en materia de certificación energética de los edificios se clasifican en muy graves, graves y leves.

3. Constituyen infracciones muy graves en el ámbito de la certificación energética de los edificios:

---

<sup>211</sup> Arts. 170 de la Ley 7/002, y 10 del Decreto 60/2010.

- a) Falsear la información en la expedición o registro de certificados de eficiencia energética.
- b) Actuar como técnico certificador sin reunir los requisitos legalmente exigidos para serlo.
- c) Actuar como agente independiente autorizado para el control de la certificación de la eficiencia energética de los edificios sin contar con la debida habilitación otorgada por el órgano competente.
- d) Publicitar en la venta o alquiler de edificios o parte de edificios, una calificación de eficiencia energética que no esté respaldada por un certificado en vigor debidamente registrado.
- e) Igualmente, serán infracciones muy graves las infracciones graves previstas en el apartado 4, cuando durante los tres años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

4. Constituyen infracciones graves:

- a) Incumplir las condiciones establecidas en la metodología de cálculo del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- b) Incumplir la obligación de presentar el certificado de eficiencia energética ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de donde se ubique el edificio, para su registro.
- c) No incorporar el certificado de eficiencia energética de proyecto en el proyecto de ejecución del edificio.
- d) Exhibir una etiqueta que no se corresponda con el certificado de eficiencia energética válidamente emitido, registrado y en vigor.
- e) Vender o alquilar un inmueble sin que el vendedor o arrendador entregue el certificado de eficiencia energética, válido, registrado y en vigor, al comprador o arrendatario.
- f) Igualmente, serán infracciones graves las infracciones leves previstas en el apartado 5, cuando durante el año anterior a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

5. Constituyen infracciones leves:

- a) Publicitar la venta o alquiler de edificios o unidades de edificios que deban disponer de certificado de eficiencia energética sin hacer mención a su calificación de eficiencia energética.
- b) No exhibir la etiqueta de eficiencia energética en los supuestos en que resulte obligatorio.

- c) La expedición de certificados de eficiencia energética que no incluyan la información mínima exigida.
  - d) Incumplir las obligaciones de renovación o actualización de certificados de eficiencia energética.
  - e) No incorporar el certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el Libro del edificio.
  - f) La exhibición de etiqueta de eficiencia energética sin el formato y contenido mínimo legalmente establecidos.
  - g) Publicitar la calificación obtenida en la certificación de eficiencia energética del proyecto, cuando ya se dispone del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.
  - h) Cualesquiera acciones u omisiones que vulneren lo establecido en materia de certificación de eficiencia energética cuando no estén tipificadas como infracciones graves o muy graves.
6. Serán sujetos responsables de las infracciones tipificadas en esta disposición, las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes que las cometan, aún a título de simple inobservancia.
7. La instrucción y resolución de los expediente sancionadores que se incoen corresponderá a los órganos competentes de las comunidades autónomas.

### **Disposición adicional décimo tercera. Sanciones en materia de certificación energética de edificios y graduación**

1. Las infracciones tipificadas en la disposición adicional décimo segunda serán sancionadas de la forma siguiente:
- a) Las infracciones leves, con multa de 300 a 600 euros.
  - b) Las infracciones graves, con multa de 601 a 1.000 euros.
  - c) Las infracciones muy graves, con multa de 1.001 a 6.000 euros.
2. No obstante lo anterior, en los casos en que el beneficio que el infractor haya obtenido por la comisión de la infracción fuese superior al importe de las sanciones en cada caso señaladas en el apartado precedente, la sanción se impondrá por un importe equivalente al del beneficio así obtenido.

En la graduación de la sanción se tendrá en cuenta el daño producido, el enriquecimiento obtenido injustamente y la concurrencia de intencionalidad o reiteración.

**Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida y regla temporal excepcional.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las comunidades autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta ley, con las siguientes precisiones<sup>212</sup>:

- a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.
- b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, las comunidades autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, determinando el período de suspensión y los instrumentos de ordenación a que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:

- a) Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

---

<sup>212</sup> Art. 10.1 A..b) de la Ley 7/2002. Véase el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

- b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.

**Disposición transitoria segunda. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios<sup>213</sup>**

1. Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las comunidades autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 29, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en las fechas y plazos que a continuación se establecen:

- a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.
- b) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

Tanto en los supuestos de esta letra, como en los de la letra a) anterior, si los edificios contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable, antes del 28 de junio de 2013, sólo se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

- c) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.
- d) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

---

<sup>213</sup> Téngase en cuenta que por Sentencia del TC 5/2016, de 21 de enero (BOE núm. 45, de 22 de febrero de 2016) se declara la inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 21 y 22, disposición adicional tercera y disposiciones transitorias primera y segunda del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, preceptos de contenido equivalente a los arts. 29 y 30 y disposición transitoria segunda del presente Real Decreto Legislativo 7/2015.

2. Con el objeto de evitar duplicidades entre el informe y la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los municipios o comunidades autónomas, el informe resultante de aquella se integrará como parte del informe regulado por esta Ley, teniéndose éste último por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta ley.

### **Disposición transitoria tercera. Valoraciones**

1. Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

2. Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurren de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:

- a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.
- b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.
- c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.

Dichos terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

### **Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad**

Si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial<sup>214</sup>.

---

<sup>214</sup> Véase el art. 37.2 de la Ley 7/2002.

### **Disposición final primera. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios**

Mediante Orden del Ministro o Ministra de Industria, Energía y Turismo y del Ministro o Ministra de Fomento, se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación. A estos efectos, se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación.

### **Disposición final segunda. Título competencial y ámbito de aplicación**

1. Tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica, de protección del medio ambiente y del régimen energético, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup>, 13.<sup>a</sup>, 23.<sup>a</sup> y 25.<sup>a</sup> de la Constitución, los artículos 1; 2; 3; 4; 5, letras a) y b); 6; 7; 8; 9; 11, apartados 1, 2, 3, 4 y 5, primer párrafo; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 24; 31; 32, apartado 1; 33; 43; 49, apartado 3; 52, apartado 5; las disposiciones adicionales sexta, apartado 1; duodécima y décimo tercera; las disposiciones transitoria primera; segunda y cuarta.

2. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> sobre legislación civil, procedimiento administrativo común y expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, los artículos 4, apartados 1, 2 y 3; 5, letras c), d) y e); 9, apartados 1, 3 y 7; 10; 11, apartado 5, in fine; 13, apartado 2, letras a) y b); 14, letra d); 15, apartado 4, 19; 23; 24; 25; 26, 27; 28; 29, 32, apartado 1; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48, 49 apartados 1 y 2; 50; 52, apartados 3 y 4, 53; 54; 55; 57; 58; 59; 60; 61, 65; 66; 67; 68; las Disposiciones adicionales primera, cuarta, quinta; sexta, apartados 2 y 3; séptima, octava, novena y décima y la disposición transitoria tercera,

3. Los artículos 51 y 52, apartados 1 y 2, tienen el carácter de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo 149.1.13.<sup>a</sup> de la Constitución, sin perjuicio de las competencias exclusivas sobre suelo y urbanismo que tengan atribuidas las Comunidades Autónomas.

4. Los artículos 5, letra f); 32, apartado 2; 56; 57; 62; 63 y 64 se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.<sup>a</sup> de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de legislación procesal.

5. El artículo 30 y la disposición final primera se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.30.<sup>a</sup> de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre

regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales.

6. El artículo 22, apartado 4 y la disposición adicional undécima se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.<sup>a</sup>, que atribuye al Estado la competencia sobre Hacienda General y Deuda del Estado.

7. Las disposiciones adicionales segunda y décima, apartado 3, se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.4.<sup>a</sup> de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de Defensa y Fuerzas Armadas.

8. El contenido normativo íntegro de esta Ley es de aplicación directa en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla, con las siguientes precisiones:

a) La potestad que la letra b) del apartado primero del artículo 20 reconoce a la ley para reducir el porcentaje de reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la de determinar los posibles destinos del patrimonio público del suelo, de entre los previstos en el apartado 1 del artículo 52, podrán ser ejercidas directamente en el Plan General.

b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18 será, con carácter general, el 15 por ciento. No obstante, el Plan General podrá, de forma proporcionada y motivada, reducirlo hasta un 10 por ciento, o incrementarlo hasta un máximo del 20 por ciento, en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes sea sensiblemente inferior, o superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo, respectivamente.

9. Lo dispuesto en esta ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes civiles, forales o especiales, allí donde existen.

### **Disposición final tercera. Desarrollo**

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta ley.

## **§ 2.2 REAL DECRETO 2159/1978, DE 23 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA<sup>1</sup>**

*(BOE núm. 221, de 15 de septiembre de 1978)*

La disposición final sexta del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto mil trescientos cuarenta y seis/mil novecientos setenta y seis, de nueve de abril, establece que el Gobierno dictará por Decreto, a propuesta del Ministro de la Vivienda, en la actualidad Obras Públicas y Urbanismo, y previo dictamen del Consejo de Estado, el Reglamento general o, en su caso, los Reglamentos parciales que estime oportunos para el desarrollo y aplicación de la Ley.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veintitrés de junio de mil novecientos setenta y ocho, DISPONGO:

### **Artículo único**

Se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su anexo «Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales», cuyo texto se inserta a continuación.

Dado en Madrid a veintitrés de junio de mil novecientos setenta y ocho.

---

<sup>1</sup> Téngase en cuenta que en virtud de lo dispuesto en la Disposición adicional novena de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario, se sigue aplicando en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con dicha Ley, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanística. A este respecto, la Disposición final tercera de la Ley 6/2006, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, establece que el Consejo de Gobierno, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta Ley, aprobará un reglamento de planeamiento en Andalucía.

# TÍTULO I

## DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL TERRITORIO

### CAPÍTULO I

#### Tipología del planeamiento

#### **Artículo 1.**

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

#### **Artículo 2.**

Los Planes Generales y las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, al igual que los Planes Especiales, acomodarán sus determinaciones a las contenidas en el Plan Nacional y en los Planes Directores Territoriales de Coordinación.

#### **Artículo 3.**

1. La ordenación urbanística municipal se llevará a cabo, según los casos, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a) Plan General Municipal de Ordenación Urbana.
- b) Normas Subsidiarias del Planeamiento para todo el territorio municipal, con las determinaciones establecidas en el artículo 71.3 y 4 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante Ley del Suelo.
- c) Normas Subsidiarias del Planeamiento, con las determinaciones previstas en el artículo 71.3 de la Ley del Suelo.
- d) Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, formulado de conformidad con el artículo 81.2 de la Ley del Suelo, complementado, en su caso, con las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo.

2. La elección del instrumento de planeamiento adecuado a cada Municipio se realizará teniendo en cuenta las previsiones que, en su caso, contuviere el Plan Director Territorial de Coordinación y, si éste no existiera o no estableciera nada al efecto, la complejidad de los problemas que plantee el desarrollo urbanístico, la capacidad de gestión y programación del propio Municipio, apreciadas por la Corporación Local afectada y por la Comisión Provincial de Urbanismo o por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

#### **Artículo 4.**

Los Planes Generales Municipales de Ordenación se desarrollarán, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Programas de Actuación Urbanística o Planes Especiales.

#### **Artículo 5.**

1. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal a que hace referencia el artículo 3, apartado 1.b), se desarrollarán mediante Planes Parciales, Estudios de Detalle y Planes Especiales, según las distintas clases de suelo que en las mismas se establezcan y la finalidad que persigan.

2. Las Normas Subsidiarias a que se refiere el apartado 1.c) del mismo artículo se completarán y desarrollarán mediante Estudios de Detalle y Planes Especiales.

#### **Artículo 6.**

Podrán redactarse Planes Especiales para algunos de los fines previstos en el artículo 17 de la Ley del Suelo, aun cuando no existan Planes Directores Territoriales de Coordinación, sin que en ningún caso, puedan utilizarse como instrumento de ordenación integral del territorio ni puedan, por consiguiente, clasificar el suelo.

#### **Artículo 7.**

En ausencia de Planes de Ordenación del Suelo, la delimitación del suelo urbano de cada Municipio, se realizara mediante la redacción de los correspondientes Proyectos de Delimitación.

## **CAPÍTULO II**

### **Del Plan Nacional**

#### **Artículo 8. (Derogado)<sup>2</sup>**

---

<sup>2</sup> Se deroga por el art. único y el anexo.1 del Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero.

### **CAPÍTULO III**

#### **De los Planes Directores Territoriales de Coordinación**

##### **Artículo 9.**

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

##### **Artículo 10.**

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

2. A los efectos previstos en el número anterior, los Planes Directores Territoriales de Coordinación definirán un modelo de estructuración del territorio de acuerdo con las exigencias del desarrollo regional, que sirva de marco para la adecuada coordinación de las distintas acciones, planes y programas que tengan incidencia sobre dicho territorio, estableciendo sobre el mismo la distribución global de usos y actividades, las infraestructuras básicas, las áreas sujetas a limitaciones específicas, las medidas de protección del medio ambiente y aquellas otras determinaciones que sean necesarias para articular los Planes y Normas que lo desarrollen.

3. Estas determinaciones se establecerán teniendo en cuenta las posibilidades y programas de actuación del sector público y las actuaciones previsibles del privado, en función de las características socio-económicas del territorio y su población y de las acciones previstas en el propio Plan.

##### **Artículo 11.**

Los Planes Directores Territoriales de Coordinación contendrán las siguientes determinaciones:

- a) El esquema para la distribución geográfica de los usos y actividades a que debe destinarse prioritariamente el suelo, señalando el carácter principal o secundario, excluyente o alternativo de los distintos usos o actividades.
- b) El señalamiento de las áreas en que se hayan de establecer limitaciones por exigencias de la defensa nacional o por otras razones de interés público, teniendo en cuenta, en todo caso, la legislación específica en la materia.

- c) Las medidas de protección a adoptar para preservar el suelo y los demás recursos naturales de los procesos de urbanización en las áreas que por sus características naturales o por su valor paisajístico deben ser excluidas de este proceso.
- d) Las medidas para defender, mejorar, desarrollar o renovar el medio ambiente natural o urbano, especificando las meras prohibiciones y las obligaciones que para tal defensa, mejora, desarrollo o renovación correspondan a la Administración y los administrados.
- e) Las medidas adecuadas para impedir que sean afectadas por el desarrollo urbano áreas que, sin precisar de protección en orden a sus valores naturales, ecológicos, paisajísticos o de cualquier tipo, no sean necesarias para tal desarrollo.
- f) Las medidas específicas de protección del patrimonio histórico-artístico, arquitectónico y cultural, no sólo en cuanto afecten a monumentos y conjuntos, sino también a su entorno o a los espacios que sean precisos para preservar determinadas perspectivas.
- g) El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas y al abastecimiento de agua, saneamiento, producción y distribución de energía y otras análogas.
- h) La programación de las acciones necesarias para la ejecución de sus previsiones.

## **Artículo 12.**

Los Planes Directores Territoriales de Coordinación estarán integrados por los documentos siguientes:

1. Memoria que se referirá a los siguientes extremos:
  - a) Información básica, acompañada de los estudios necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar la estructuración del territorio, y en todo caso los siguientes:
    - Características naturales del territorio, tales como las geográficas, topográficas, climáticas y otras análogas con referencia a los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos, históricos y artísticos que tengan relevancia en el conjunto del ámbito territorial del Plan.
    - Aprovechamiento del que sea naturalmente susceptible el territorio desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero u otros.
    - Usos, actividades e infraestructuras básicas localizadas en el territorio.
    - Incidencia de la legislación específica de carácter protector en materia de espacios naturales, montes, costas, aeropuertos, cauces públicos, embalses, defensa nacional y cualquier otra del mismo carácter que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.

- Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.
  - Obras que estuvieran programadas y referencia a la política que pueda influir en el desarrollo estructural del territorio, en especial las que con ese alcance se hubieren previsto en el Plan Nacional de Ordenación y en la planificación económica y social, así como en cualquiera otros Planes o proyectos de la Administración del Estado o de los entes locales o institucionales.
- b) Criterios y objetivos de la estructuración del territorio en función de la información básica verificada y de los estudios realizados.
- c) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas posibles con base en los criterios y objetivos propuestos.
- d) Justificación y descripción de la alternativa elegida y desarrollo de la misma.
- e) Determinación de los instrumentos de planificación requeridos para el desarrollo de las previsiones del Plan y ejecución de sus acciones, especificando las que deban realizarse a través de Planes Generales o Normas Subsidiarias y Complementarias o las que hayan de llevarse a cabo mediante Planes Especiales. El Plan señalará aquellos sectores del territorio que deban ser objeto de planeamiento conjunto.
2. Documentación gráfica, que constará de:
- a) Planos de información que expresen, en lo posible, el estado actual y características del territorio a que se extienda el Plan, referidos a los extremos fundamentales señalados en el apartado a) del número anterior, y cualesquiera otras circunstancias que resulten relevantes.
- b) Planos de ordenación referidos a las determinaciones a que se refiere el artículo anterior.
3. Normas para la aplicación de sus determinaciones.
4. Programas de actuación para el desarrollo del Plan con las correspondientes bases de carácter técnico y económico, señalándose los plazos en que hayan de redactarse los instrumentos de planificación de desarrollo del Plan y llevarse a cabo las actuaciones previstas en él.
5. Sistema de seguimiento del Plan, estableciendo los límites de validez de sus determinaciones y los mecanismos de alerta que permitan detectar la necesidad de su modificación parcial o su revisión.

### **Artículo 13.**

1. Las determinaciones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación vincularán a la Administración y a los particulares. Las acciones previstas en los mismos se llevarán a cabo por cada uno de los Departamentos ministeriales afectados en las materias de

sus respectivas competencias, con arreglo a las prescripciones establecidas en el Real Decreto de su aprobación y de acuerdo con los plazos señalados en el propio Plan.

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

3. Igualmente se procederá por las Corporaciones y demás Organismos competentes a acomodar los Planes sectoriales existentes a las determinaciones del Plan Director Territorial de Coordinación, pudiendo éste fijar los plazos pertinentes.

## **CAPÍTULO IV**

### **De los Planes Generales Municipales de Ordenación**

#### ***Sección 1ª. Disposiciones generales***

##### **Artículo 14.**

1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana, como instrumento de ordenación integral del territorio, abarcarán uno o varios términos municipales completos.

2. El Plan General Municipal de Ordenación adoptará el modelo de utilización del suelo a largo plazo que resulte de la ponderación cualitativa de las distintas alternativas de planeamiento que hayan podido formularse inicialmente.

##### **Artículo 15.**

1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación clasificarán el suelo para la aplicación del régimen jurídico correspondiente; definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio; establecerán el programa para su desarrollo y ejecución; y señalarán el límite temporal al que hayan de entenderse referidas el conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de cumplimiento de éstas, deba procederse a su revisión.

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

### **Artículo 16.**

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

2. Los Planes Generales deberán considerar la situación urbanística anteriormente existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General o habilitando la formulación del oportuno Plan Especial de reforma interior que desarrolle las previsiones básicas que a tal objeto establezca el propio Plan General.

### **Artículo 17.**

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

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

### **Artículo 18.**

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

## ***Sección 2ª. De las determinaciones de carácter general***

### **Artículo 19.**

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

- a) Clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías en que se divida.
- b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el sistema general de comunicación y sus

- zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante; y el de equipamiento comunitario y para centros públicos.
- c) Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos ministeriales.
  - d) Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.
  - e) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y de su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación del suelo y demás elementos que justificaron la clasificación de suelo inicialmente adoptada.
2. Los Planes Generales, cuando afecten a territorios con planeamiento aprobado, incorporarán, con el grado de precisión que corresponda según la clase o categoría de suelo a que se refieran, las determinaciones del planeamiento anterior que el propio Plan General declare subsistentes.
3. En todo caso, el Plan General deberá precisar el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contendrán las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.

## **Artículo 20.**

1. El Plan General clasificará el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.
2. Podrá prescindirse de algunas de estas clases o categorías de suelo si las circunstancias que concurren en el Municipio así lo aconsejaren, o no se dieran las condiciones objetivas precisas para incluir terrenos en los tipos o categorías de suelo de que se prescinda.
3. En todo caso, el Plan General habrá de delimitar los ámbitos espaciales a los que corresponda cada uno de los tipos y categorías de suelo en él establecidos.
4. La asignación de superficies se justificará para cada uno de los tipos y categorías de suelo en función de las circunstancias de hecho existentes, de las previsiones sobre asentamiento de población, actividades y servicios de carácter colectivo.

### **Artículo 21.**

Para que el Plan General clasifique terrenos como urbanos, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto establezca, será preciso que reúnan algunos de los siguientes requisitos:

- a) Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Que los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan General para ellos proponga). El Plan deberá señalar las operaciones de reforma interior o acciones concretas de urbanización precisas para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos señalados en el apartado a) de este artículo.

### **Artículo 22.**

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

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

- a) Suelo programado, constituido por aquel cuya urbanización deba ser desarrollada según el programa del propio Plan.
- b) Suelo no programado, integrado por el que pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

### **Artículo 23.**

1. En el suelo clasificado como urbanizable programado habrán de incluirse las superficies necesarias para:

- a) Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevea en el programa.
- b) El establecimiento de aquellas partes de los sistemas generales necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre población y actividades a que se refiere el apartado anterior.

2. Para la clasificación de suelo como urbanizable programado y para el establecimiento del correspondiente Programa deberán tenerse en cuenta criterios de ponderación que valoren dentro de cada etapa:

- a) La situación existente.
  - b) Las características del desarrollo urbano previsible.
  - c) La necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan.
  - d) La adecuada proporción entre los nuevos asentamientos y el equipo urbano.
  - e) Las previsiones sobre inversión pública y privada.
3. Cada cuatro años el Ayuntamiento revisará las determinaciones del Programa y, en su caso, ampliará en otros cuatro el límite temporal que abarquen sus previsiones, de acuerdo con los criterios y el contenido establecidos en los dos números anteriores. Si como consecuencia de esta revisión fuera preciso alterar la extensión del suelo urbanizable programado, se procederá a modificar o, en su caso, revisar las determinaciones del Plan General en los términos establecidos para la formación de los Planes.
4. Se clasificará como suelo urbanizable no programado aquel que deba ser reservado, de acuerdo con el modelo de utilización del territorio adoptado por el Plan General, para su posible urbanización y que no sea necesario para la realización de las previsiones del programa.

#### **Artículo 24.**

Constituirán el suelo no urbanizable:

- a) Los que el Plan no incluya en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los artículos anteriores.
- b) Los espacios que el Plan determine para otorgarles una especial protección, a los efectos de esta Ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

#### **Artículo 25.**

1. Los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio se establecerán por el Plan General teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado, definiendo:
  - a) La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales cuya implantación se prevea, y la intensidad de los mismos.
  - b) El sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas

a este sistema, como son estaciones de ferrocarril y autobuses, puertos, aeropuertos y otras instalaciones análogas.

c) El sistema general de espacios libres constituido por:

- Parques urbanos públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación al total de población prevista en el Plan. En estos parques sólo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público.
- Áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas.

d) El sistema general de equipamiento comunitario, que comprenderá todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos:

- Administrativos.
- Comerciales.
- Culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.
- Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

e) Aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, como centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

2. Los Planes Generales habrán de definir los sistemas relacionados en los párrafos anteriores con la precisión suficiente para poder permitir un adecuado desarrollo del Planeamiento en Planes Parciales o Especiales.

3. Los equipamientos a que se refieren los apartados 1.c) y 1.d) se fijarán en función de las necesidades del conjunto de la población a la que han de servir, sin perjuicio de las dotaciones propias de los Planes Parciales, debiendo quedar garantizada en el Plan General la obtención del sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario, cualquiera que sean las características de las unidades de planeamiento que se propongan.

## **Artículo 26.**

1. El Plan General señalará para todo el suelo comprendido en su ámbito los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo.

2. La definición de los sistemas generales determinantes de la estructura general del territorio se formulará sin perjuicio de la clasificación del suelo, y el proceso de su ejecución se acomodará a la estrategia establecida para el desarrollo del Plan.

3. Además de lo preceptuado en los números anteriores, se incorporarán para el suelo urbanizable, incluido en la programación a que se refiere el apartado c) del artículo 19 de este Reglamento, las previsiones de actuaciones públicas y privadas en orden a la realización de obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y la total urbanización de dicho suelo.

### **Artículo 27.**

1. En los distintos tipos y categorías de suelo, el Plan establecerá los criterios y señalará los presupuestos de hecho con arreglo a los cuales puedan delimitarse, en su caso, zonas y conjuntos para someterlos a la especial legislación protectora por razón de la materia.

2. Asimismo podrá completar esa legislación con las normas que el propio Plan estime necesarias para la protección del medio ambiente urbano o rural, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, sin que tales normas puedan contradecir o modificar las de carácter especial señaladas en el número anterior.

3. Las aludidas medidas de protección y defensa podrán consistir en la prohibición de determinadas actividades a desarrollar en las zonas o conjuntos, o en la imposición de obligaciones tendentes a evitar las degradaciones de cualquiera de los elementos del medio ambiente o de los conjuntos urbanos o histórico-artísticos.

### **Artículo 28.**

El Plan General señalará el límite temporal al que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de realización de éstas, deba procederse a su revisión. Asimismo establecerá las circunstancias en cuya virtud habrá de llevarse a cabo su revisión anticipada, fijando los márgenes de tolerancia admisibles para las desviaciones entre la evolución real y las previsiones del planeamiento que justificaron la clasificación del suelo o el modelo de desarrollo urbano inicialmente adoptado.

## ***Sección 3ª. De las determinaciones en suelo urbano***

### **Artículo 29.**

1. En suelo urbano, los Planes Generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

a) Delimitación de su perímetro o perímetros según que existan uno o varios núcleos urbanos en el ámbito territorial del Plan.

- b) Señalamiento de aquellas áreas en las que se prevean operaciones de reforma interior, que requieran la formulación de un Plan Especial de este carácter. Para dichas áreas el Plan General deberá fijar explícitamente los objetivos que la reforma se propone y, al menos, los usos e intensidades de los mismos que habrán de resultar de la reforma prevista.
- c) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- d) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, así como de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas. Dichas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para la estructura general y orgánica del territorio que se refiere el artículo 25.1 c) de este Reglamento y se fijarán en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.

El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de cada una de las zonas deportivas, de recreo y expansión, diferenciándolas, en todo caso, de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos.

- e) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población.
- f) Trazado y característica de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineaciones y rasantes referido a la totalidad o parte de ese suelo, precisando en todo caso la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.
- g) Previsión de aparcamientos públicos, justificando la elección de su localización en relación con la planificación adecuada del transporte público y demás condicionantes urbanísticos.
- h) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno.
- i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, y de aquellos otros servicios que pueda prever además el Plan.
- j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. El Plan General podrá formular para este tipo de suelo los programas que sean precisos para la ejecución de aquellas determinaciones que se requieran para completar el proceso de urbanización.

3. Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, los Planes Generales podrán recoger la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General.

#### **Sección 4ª. De las determinaciones en suelo urbanizable programado**

##### **Artículo 30.**

En el suelo urbanizable programado, el Plan General de Ordenación deberá contener, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio a que hace referencia el artículo 25 de este Reglamento, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales o Especiales.
- b) **(Derogada)**<sup>3</sup>
- c) Asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Esta asignación podrá efectuarse con carácter excluyente o alternativo siempre que en este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y del equipamiento de infraestructuras y servicios.

Para calcular, determinar y aplicar la intensidad de uso de cada zona se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por la misma, sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales, aun cuando sean colindantes.

La asignación de intensidades correspondientes al uso residencial tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 75 de la Ley del Suelo y en el 47 de este Reglamento.

- d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y demás servicios que en su caso prevea el Plan, con la expresión de sus características técnicas fundamentales.
- e) División del territorio en sectores para el desarrollo de Planes Parciales.

---

<sup>3</sup> Se deroga la letra b) por el art. único y el anexo.1 del Real Decreto 304/1993.

### **Artículo 31.**

**(Derogado)<sup>4</sup>**

### **Artículo 32.**

La división del suelo urbanizable programado en sectores deberá establecerse de forma tal, que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales. Cada sector habrá de ser objeto de un Plan Parcial cuya ejecución se realizará en uno o varios polígonos.

Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general del Plan.

En todo caso, cada sector tendrá las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones previstas en este Reglamento.

### **Artículo 33.**

1. Cuando las circunstancias así lo exijan, podrá proponerse un único sector de planeamiento. El planeamiento detallado de los sistemas generales se realizará mediante Planes Especiales, salvo que sea aconsejable su inclusión en la ordenación de los sectores a desarrollar por Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales o los Especiales, en su caso, podrán precisar los detalles de trazado de las redes viarias y de servicios ajustándolas a las características físicas del terreno o a la estructura urbanística que se derive del grado de ejecución de sectores colindantes y de las Reglamentaciones vigentes.

## ***Sección 5ª. De las determinaciones en suelo urbanizable no programado***

### **Artículo 34.**

En suelo urbanizable no programado, el Plan General, además de las determinaciones de carácter general, contendrá las siguientes:

- a) Delimitación de esta categoría de suelo, expresando el carácter excluyente, alternativo o compatible de los usos asignados en cada área.

---

<sup>4</sup> Se deroga por el art. único y el anexo.1 del Real Decreto 304/1993.

- b) Señalamiento de los usos que sean incompatibles dentro de cada área con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan, o que sean incompatibles con los usos asignados al suelo urbano, urbanizable programado o no urbanizable.
- c) Establecimiento de las características técnicas que han de reunir las actuaciones de esta categoría de suelo, comprendiendo:
  - 1º Características que debe reunir la delimitación de los terrenos, considerando la necesidad de una adecuada inserción de la actuación en la estructura urbana del Plan.
  - 2º Magnitudes máximas y mínimas que pueda alcanzar la actuación desde el punto de vista de extensión superficial y usos que puedan admitirse.
  - 3º Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deban establecerse en cada actuación.
  - 4º Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General.
  - 5º Redes de servicios que deban establecerse y su relación con las existentes o propuestas en el Plan General. Al menos, deberán tener las mismas características establecidas para estos servicios en el suelo urbanizable programado.
- d) Definición, a efectos de lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación.

### **Artículo 35.**

Los Programas de Actuación Urbanística podrán abarcar, de acuerdo con las magnitudes mínimas a que se refiere el apartado c), 2.º del artículo anterior, parte del territorio de una zona, una de ellas completa o varias zonas o partes de ellas, siempre que, en todo caso, constituyan una unidad urbanística integrada, entendiéndose por tal aquella que resuelva en sí misma la totalidad de los problemas urbanísticos inherentes a su implantación y funcionamiento orgánico, tal y como se definen en el artículo 71.2 de este Reglamento.

### **Sección 6ª. De las determinaciones en suelo no urbanizable**

### **Artículo 36.**

En el suelo no urbanizable, el Plan General establecerá las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de las áreas que deban ser objeto de especial protección, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir y señalando las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección:

- Del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua y demás elementos naturales, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir.
  - Del medio ambiente natural o de aquellos de sus elementos que hayan sufrido algún tipo de degradación.
  - De los yacimientos arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico o que contengan algún elemento señalado de carácter cultural situados en este tipo de suelo.
  - De los que deban ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
- b) Definición, a efectos de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación.
- c) Características de edificios y construcciones que puedan levantarse de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la Ley del Suelo en función de los usos a que se destinen. A tal efecto, se establecerán:
- 1º Medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población definidos por el propio Plan en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garanticen en todo caso la condición aislada de la edificación, para lo cual deberán señalarse, como mínimo, las siguientes condiciones:
    - Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación, en cuanto a superficie y forma.
    - Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.
  - 2º Normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.

### ***Sección 7ª. De la documentación del Plan General***

#### **Artículo 37.**

Las determinaciones del Plan General se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria y estudios complementarios.
2. Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.
3. Normas urbanísticas.

4. Programa de actuación.
5. Estudio económico y financiero.

### **Artículo 38.**

La Memoria del Plan General establecerá las conclusiones de la información urbanística que condicionen la ordenación del territorio, analizará las distintas alternativas posibles y justificará el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo. Se referirá a los siguientes extremos:

- 1º Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formación.
- 2º Información urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios, que deberán considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del territorio, y en todo caso los siguientes:
  - a) Planeamiento vigente con anterioridad.
  - b) Resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.
  - c) Características naturales del territorio como las geológicas, topográficas, climáticas y otras.
  - d) Aprovechamiento de que sea susceptible el territorio, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.
  - e) Usos a que el terreno esté destinado, edificaciones e infraestructuras existentes en el mismo.
  - f) La diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana.
  - g) Señalamiento de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos, existentes en el ámbito territorial del Plan.
  - h) Análisis de la posible incidencia de la legislación específica del patrimonio histórico-artístico y de la de carácter protector en materia de espacios naturales, montes, costas, aeropuertos, cauces públicos, embalses y defensa nacional y cualquier otra del mismo carácter que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.
  - i) Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.
  - j) Obras programadas y política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano, en especial las previstas en el Plan Nacional de Ordenación, la planificación económica y social y, en su caso, en el Plan Director Territorial de Coordinación, así como las de cualquier otro Plan o proyecto de los órganos de la Administración del Estado, o de los entes locales, o institucionales, que tengan relación con el territorio objeto de planeamiento.

- 3º Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.
- 4º Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.
- 5º Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.
- 6º Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio.
- 7º También se especificarán las circunstancias a que se hace referencia en el artículo 28 de este Reglamento en relación con la revisión del Plan.

### **Artículo 39.**

1. Los planos de información del Plan General se redactarán a escala adecuada y reflejarán la situación del territorio a que se refieran en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros; infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización; y expresión del suelo ocupado por la edificación. Asimismo habrán de formularse, a escala adecuada, los planos que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

2. Los planos de ordenación del Plan General serán los siguientes:

A) *Para todo el territorio comprendido en su ámbito y a escala conveniente:*

- a) Plano de clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías del mismo.
- b) Plano de estructura orgánica del territorio, con señalamiento de los sistemas generales.
- c) Plano o planos de usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo.

B) *Para suelo urbano. Planos referidos a los extremos señalados en los apartados a), b), c), d), e), f), g), e i) del artículo 29 de este Reglamento, redactados a escala mínima 1:2.000. En aquellas áreas en las que el Plan General no señale alineaciones y rasantes, la escala mínima podrá ser de 1:5.000.*

C) *Para el suelo urbanizable programado:*

- a) Planos de situación a escala conveniente.
- b) Planos referidos a los extremos señalados en los apartados a), c), d) y e) del artículo 30 de este Reglamento, a escala mínima 1:5.000.

*D) Para suelo urbanizable no programado:*

- a) Plano de situación a escala adecuada; y.
- b) Planos referidos a los apartados a) y b) del artículo 34 de este Reglamento, a escala mínima 1:5.000.

*E) Para suelo no urbanizable: Plano de situación a escala conveniente, con expresión, en su caso, de las áreas de especial protección.*

#### **Artículo 40.**

1. Las Normas Urbanísticas del Plan General diferenciarán el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo.

2. En el suelo urbano las Normas Urbanísticas tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo y contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

3. En suelo urbanizable programado, las Normas Urbanísticas, además de regular, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación, el régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación, establecerán las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, los Planes Especiales.

4. En suelo urbanizable no programado, las Normas Urbanísticas establecerán el régimen de uso de suelo a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 34 de este Reglamento; expresarán las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones a las que hace referencia el apartado c) de ese mismo artículo y definirán el concepto de núcleo de población a que alude el apartado d) del propio precepto.

5. En suelo no urbanizable, las Normas Urbanísticas reflejarán, en la medida que así se requiera, las determinaciones contenidas en el artículo 36 de este Reglamento.

#### **Artículo 41.**

El programa de actuación del Plan General establecerá:

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

2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.

4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

#### **Artículo 42.**

El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19, 1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

## **CAPÍTULO V**

### **De los Planes Parciales**

#### ***Sección 1ª. Disposiciones generales***

#### **Artículo 43.**

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:
  - a) En el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar el Plan General mediante la ordenación detallada y completa de una parte de su ámbito territorial.
  - b) En el suelo clasificado como urbanizable no programado, el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.
  - c) El desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, en su caso.
2. Cuando desarrollen el Plan General los Planes Parciales, se redactarán para la ordenación de sectores completos definidos en aquél, de modo que cada Plan Parcial tenga por objeto un sector determinado por el Plan General.

3. Los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanística incluirán el territorio completo afecto a cada etapa de ejecución de dicho Programa, o la totalidad del suelo incluido en el Programa si se hubiere previsto una sola etapa.
4. El desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento a través de Planes Parciales se referirá a terrenos incluidos en las áreas que aquellas declaren aptas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71.4 de la Ley del Suelo.

#### **Artículo 44.**

1. No podrán aprobarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación o las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, que en cada caso desarrollen.

En el suelo urbanizable no programado será exigida, además de la existencia del Plan General, la previa o simultánea aprobación del Programa de Actuación Urbanística.

2. Los Planes Parciales no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del Plan General, de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o del Programa de Actuación Urbanística que desarrollen.

### **Sección 2ª. De las determinaciones**

#### **Artículo 45.**

1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:
  - a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan General o en los Programas de Actuación Urbanística, o una o varias de las áreas definidas como aptas para la urbanización en Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.
  - b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquéllos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.
  - c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

- d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
- e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.
- g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

2. Las dotaciones de los Planes Parciales serán en todo caso independientes de las previstas en los Planes Generales y tendrán, por lo tanto, carácter complementario de éstas.

#### **Artículo 46.**

Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

- a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:
  - 1º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.
  - 2º Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
  - 3º Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

- c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.
- d) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

#### **Artículo 47.**

1. A efectos de la limitación de viviendas establecida en el artículo 75 de la Ley del Suelo, aquélla se entenderá referida a las acciones definidas en suelo urbanizable programado de los Planes Generales o de los Programas de Actuación Urbanística, y a las áreas declaradas aptas para la urbanización en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
2. En casos excepcionales, el Consejo de Ministros, previo dictamen de la Comisión Central de Urbanismo, podrá autorizar densidades de hasta 100 viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo exijan.
3. La limitación a que se alude en el apartado 1 de este mismo artículo se entenderá referida a la superficie comprendida en el ámbito de planeamiento, deducidas, en su caso, las áreas no residenciales ocupadas por los sistemas generales de la estructura general del territorio, pero no así las superficies destinadas a viales, parques, jardines y demás dotaciones propias de cada actuación.

#### **Artículo 48.**

1. La asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la calificación concreta que el Plan Parcial establezca para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el mismo, debiendo corresponder cada zona un mismo uso de suelo.
2. Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.
3. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.
4. Las reservas de suelo que se prevean para dotaciones de Planes Parciales se realizarán en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista para el ámbito territorial incluido en aquéllos, y de acuerdo con los módulos que se especifican en el anexo de dotaciones del presente Reglamento. La superficie de estas reservas respetará en todo caso los mínimos establecidos en el artículo 13.2 de la Ley del Suelo, párrafos b), c) y e).

#### **Artículo 49.**

1. Las reservas de terreno de dominio y uso público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión, se fijarán diferenciando cada uno de estos usos. Constituirán el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento, que tendrá carácter complementario del sistema de espacios libres del Plan General con el que habrá de coordinarse.
2. En la composición de estas áreas se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituye un sistema coherente.
3. En la fijación de los usos permitidos por el Plan Parcial para los terrenos destinados a parques y jardines públicos no se podrán prever utilidades privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.

#### **Artículo 50.**

1. La reserva de suelo que se prevea para centros de carácter docente en los Planes en que el uso así lo exija, deberán agruparse según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, de acuerdo con lo establecido en el anexo de este Reglamento.
2. Las distintas áreas escolares resultantes deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial del Plan Parcial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

#### **Artículo 51.**

La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, cuando el uso dominante lo exija, se establecerá estudiándola en relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

#### **Artículo 52.**

1. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla.

A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geoméricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.

La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

2. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transporte.
3. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 de este Reglamento, determinándose para los que se sitúen en superficie sus alineaciones y rasantes con arreglo a los criterios enunciados en el número anterior.
4. El Plan Parcial establecerá asimismo las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado.

### **Artículo 53.**

1. El Plan Parcial determinará los trazados de las redes y galerías de todos los servicios que en él se establezcan, desarrollando las previsiones del Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Subsidiarias.
2. El Plan Parcial especificará, como mínimo, el trazado de las siguientes redes de servicios:
  - Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
  - Red de alcantarillado.
  - Red de distribución de energía eléctrica.
  - Red de alumbrado público.

El Plan Parcial establecerá asimismo, si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada.

3. Además del trazado se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciándose claramente los elementos que hayan de realizarse en galería. Igualmente se fijarán las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización.
4. En la red de abastecimiento de agua se indicarán las fuentes de la misma, el caudal disponible y, en su caso, el área de protección de aquéllas.
5. La red de evacuación, para cuyo cálculo de capacidad habrá de tenerse en cuenta la composición y el caudal de las aguas residuales de toda especie y el de las pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si

procediere, el sistema de depuración. En los casos de vertido a cauce público, río o mar, se precisará informe favorable del Organismo competente.

6. La red de distribución de energía eléctrica señalará la fuente de la misma, la capacidad de los centros de transformación y las líneas que lo abastezcan, existentes o que se proyecten. En el caso de Planes Parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que éstos tengan que realizarse en edificación exenta, las Ordenanzas del Plan Parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

7. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes enunciadas en este artículo, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado entre las determinaciones del artículo 45 de este Reglamento, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

#### **Artículo 54.**

1. El Plan Parcial establecerá un Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

- a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- b) Las obras de urbanización correspondientes.
- c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.
- d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

2. El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

3. En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación, que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.

### **Artículo 55.**

1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas.
2. Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:
  - Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
  - Redes de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios.
  - Red de alcantarillado.
  - Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
  - Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
  - Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
  - Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.
  - Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

### **Artículo 56.**

1. El Plan Parcial podrá establecer el sistema de actuación para la ejecución de sus previsiones, pudiendo ser el mismo para todo su ámbito territorial, o diferente para los distintos polígonos en que se divida.
2. La determinación del sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta:
  - Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.
  - Los medios económicos financieros con que cuenta la Administración.
  - La colaboración estimada de la iniciativa privada.
  - La estructura de la propiedad del suelo, y
  - Cualesquiera otras circunstancias que concurren en el sector o en cada polígono.

### **Sección 3ª. De la documentación**

#### **Artículo 57.**

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
2. Planos de información.
3. Planos de proyecto.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de etapas.
6. Estudio económico financiero.

#### **Artículo 58.**

1. La Memoria de los Planes Parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolle, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución .

2. La Memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos:

- a) Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Programa del Plan General o del Plan de etapas del Programa de Actuación Urbanística que desarrollen, o de su conveniencia y oportunidad si desarrollan las determinaciones contenidas en una Norma Subsidiaria de Planeamiento.
- b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:
  - 1º Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.
  - 2º Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
  - 3º Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

- c) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.
  - d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan y justificación de la que resultase elegida, Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.
3. Como anexo a la Memoria se incluirá una síntesis de la misma, acompañada de cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes y demás aspectos relevantes.

### **Artículo 59.**

La información urbanística de carácter gráfico reflejará la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior que desarrolla el Plan Parcial, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo. En función de estos objetivos, se diferencian dos tipos de información gráfica:

- a) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior, expresada en los siguientes planos, que se redactarán a las escalas utilizadas en éste:
  - De situación en relación con la estructura orgánica correspondiente del Plan General o Normas Subsidiarias que desarrolle el Plan Parcial.
  - De ordenación establecida en el Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Subsidiarias para el ámbito territorial incluido en el Plan Parcial y su entorno.
- b) Información sobre el estado de los terrenos en los siguientes planos, redactados, como mínimo, a escala 1:2.000:
  - Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro, que deberá ser acompañado por los planos hipsométrico y clinométrico cuando éstos sean precisos para una mejor interpretación de aquél.
  - Catastral.
  - De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

## **Artículo 60.**

1. Los planos de proyecto se redactarán a escalas de 1:2.000 a 1:5.000 y recogerán las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del presente Reglamento.
2. El Plan Parcial contendrá, al menos, los siguientes planos de proyecto:
  - Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones, en relación con las demás áreas del propio Plan Parcial y en especial con la red viaria, incluida la de peatones.
  - Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales, de acuerdo con las determinaciones del artículo 52 del presente Reglamento.
  - Esquema de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, y alumbrado público.
  - Delimitación de polígonos de actuación, en su caso.
  - Plan de etapas.
3. El Plan Parcial incluirá además todos aquellos planos que se consideren necesarios para su mejor definición.
4. Todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico, y contendrán la delimitación del área de ordenación.

## **Artículo 61.**

Las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:

- a) Generalidades y terminología de conceptos.
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
  - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
  - Estudios de detalle.
  - Parcelaciones.
  - Proyectos de urbanización.
- c) Normas de Edificación, con referencia a:
  - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estéticas, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.
- Normas particulares de cada zona.

### **Artículo 62.**

1. El Plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del estudio económico financiero, y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.
2. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, el Plan de etapas determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono.
3. En la formulación del Plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.
4. El Plan de etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos las circunstancias que justifiquen la elección de una u otra alternativa.

### **Artículo 63.**

1. El Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 de este Reglamento.
2. Si los Planes Parciales desarrollan un Programa de Actuación Urbanística, el estudio económico financiero contendrá las específicas obligaciones que correspondan al adjudicatario del Programa.
3. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico financiero del Plan Parcial habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el artículo 42.3 de este Reglamento, en orden al señalamiento de la Entidad y Organismo que asuma la financiación de dichas obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación.
4. Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico financiero contendrá, además, el cálculo estimativo del coste de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

#### **Artículo 64.**

Además de los documentos a los que se refieren los artículos 57 a 63 de este Reglamento, los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un anexo a la Memoria del Plan, con los siguientes datos:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.
- c) Determinaciones expresadas en el artículo 46 de este Reglamento.

### **CAPÍTULO VI**

#### **De los estudios de detalle**

#### **Artículo 65.**

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
  - b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
  - c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

#### **Artículo 66.**

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

## **CAPÍTULO VII**

### **De los Proyectos de Urbanización**

#### **Artículo 67.**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de los Planes Generales y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

4. En ningún caso tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

5. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

#### **Artículo 68.**

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

2. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

#### **Artículo 69.**

1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación con relación en el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

#### **Artículo 70.**

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado 1 del artículo anterior, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
  - Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
  - Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - Red de distribución de energía eléctrica.
  - Red de alumbrado público.
  - Jardinería en el sistema de espacios libres.
2. Se incluirán en el Proyecto de Urbanización los servicios urbanísticos a que hace referencia el artículo 53.2, cuando se hayan estimado necesarios en el Plan Parcial.
3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

## **CAPÍTULO VIII**

### **De los Programas de Actuación Urbanística**

#### ***Sección 1ª. Disposiciones generales***

##### **Artículo 71.**

1. La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará, de conformidad con el Plan General Municipal respectivo, mediante Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.
2. Se considerarán unidades urbanísticas integradas aquellas actuaciones que tengan re-sueltas, en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista en el Plan General, la dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

#### ***Sección 2ª. De las determinaciones***

##### **Artículo 72.**

1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:
- a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
  - b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento medio en todo su ámbito.

- c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.
  - d) División del territorio en sectores para el desarrollo en etapas.
2. El aprovechamiento medio se referirá exclusivamente al ámbito territorial comprendido en cada Programa de Actuación Urbanística, con independencia del fijado para el suelo urbanizable programado y del que se establezca en otros Programas. Si el Programa comprendiese varios sectores de usos diferentes o de distinto nivel de intensidad dentro de un mismo uso, habrá de determinarse el aprovechamiento medio de cada sector y, en general, de todo el Programa en la forma establecida en el artículo 31.
3. El desarrollo de los sistemas generales y el trazado de las redes fundamentales de los servicios habrán de incluir las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes o previstos en el resto del suelo.
4. El Programa de Actuación Urbanística fijará las etapas en que hayan de ejecutarse sus previsiones, señalando los terrenos que hayan de urbanizarse mediante Planes Parciales o, en su caso, mediante Planes Especiales para la realización de las obras de infraestructura de los sistemas generales. Si el programa se formulase como consecuencia de concurso, habrá de recoger las especificaciones de este orden que figuren en las bases del mismo.

### **Artículo 73.**

- 1. Los Planes Parciales que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 45 del presente Reglamento.
- 2. Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones propias de estos instrumentos especificadas en el capítulo VII del presente Reglamento.
- 3. En las promociones privadas se incluirán, además, los programas de edificación, de manera que coincidan con las etapas previstas en el Programa de Actuación Urbanística y en los Planes Parciales.

## ***Sección 3ª. De la documentación***

### **Artículo 74.**

- 1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán los siguientes documentos:
  - a Memoria que refleje la información urbanística utilizada, y en la que habrán de exponerse las razones que hayan aconsejado la formulación del Programa de Actuación Urbanística, la relación de las previsiones del Programa con las del Plan General Municipal y la justificación de las determinaciones que en aquél se contienen.

La Memoria se acompañará de los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y específicamente los que se refieran a las obligaciones a asumir por los adjudicatarios y a cuantas precisiones se deriven de la aplicación del artículo 146 y concordantes de la Ley del Suelo.

- b) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto de actuación, redactados a escala que permita localizar con precisión el territorio dentro del Plan General, reflejando la situación del mismo en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos, y otros, así como la infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización. Asimismo recogerán, en su caso, el suelo ocupado por la edificación.
- c) Planos de ordenación, que estarán constituidos por:
  - Plano de situación en relación con el Plan General.
  - Planos a escala mínima 1:5.000, referidos a los extremos señalados en el artículo 72 del presente Reglamento.
  - Plano de relación de la ordenación propuesta con las previsiones del Plan General, señalando la conexión con los sistemas generales de éste, a escala adecuada.
- d) Normas urbanísticas para el desarrollo en Planes Parciales cuyo contenido se ajustará a lo señalado en el artículo 40.3 para el suelo urbanizable programado.
- e) Plan de etapas.
- f) Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del Programa de Actuación Urbanística en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante.

Este estudio económico-financiero contendrán, además:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Programa de Actuación Urbanística, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

2. Cada uno de los documentos contenidos en el Programa establecerá la referencia correspondiente al Avance de Planeamiento en el supuesto de que se haya adjudicado mediante el concurso previsto en los artículos 146 y siguientes de la Ley del Suelo.

### **Artículo 75.**

Los Avances de Planeamiento previsto en el artículo 147.2 de la Ley del Suelo contendrán la documentación exigida por las bases del concurso y, como mínimo, la siguiente:

- a) Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación que se proponga y de las etapas de su desarrollo.
- b) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto del concurso, redactados a escala adecuada que permita localizar con precisión el territorio dentro del ámbito del Plan General, reflejando la situación del mismo en orden a sus características naturales, usos del suelo, infraestructuras, servicios y edificación existente.
- c) Plano de avance de ordenación, a escala adecuada, con expresión de los sistemas generales definidos en el artículo 19.1 b) y asignación de usos globales del suelo y de sus intensidades, a cuyo efecto se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 17 de este Reglamento.

## **CAPÍTULO IX**

### **De los Planes Especiales**

#### ***Sección 1ª. Disposiciones generales***

### **Artículo 76.**

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

- a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento y suministro de energía y otras análogas.
- b) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- c) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de Ordenación y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, podrán asimismo formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.
- b) Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b) del apartado anterior.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- e) Saneamiento de poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

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

- a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.
- b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural y de sus vías de comunicación.

4. Los Planes Especiales a que se refiere el número anterior contendrán una justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las infraestructuras o de las medidas de protección, expresarán los efectos que su implantación producirá en la organización integral del territorio, y definirán las limitaciones que en cuanto al uso del suelo afectado hayan de adoptarse.

5. Los Planes Especiales mencionados en los dos números anteriores deberán incluir entre sus determinaciones, además de las medidas de protección propias de su objeto, aquellas otras que se consideren precisas de conformidad con los artículos 18 al 22 de la Ley del Suelo.

6. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, a los Planes Generales Municipales ni a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

## **Sección 2ª. De las determinaciones y documentos**

### **Artículo 77.**

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

En los supuestos del número 3 del artículo anterior, los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
- b) Estudios complementarios.
- c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.
- e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
- g) Estudio económico-financiero.

3. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

## **Sección 3ª. De las particularidades de los Planes Especiales de protección**

### **Artículo 78.**

1. Los Planes Especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico de la Nación y bellezas naturales se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:

- a) Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.
- b) Plazas, calles y edificios de interés.

- c) Jardines de carácter histórico-artístico o botánico.
  - d) Realce de construcciones significativas.
  - e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.
  - f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.
2. Las Normas Urbanísticas que contengan los Planes Especiales a que se refiere el número anterior habrán de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo, en cuanto a la adaptación de las construcciones al ambiente en que estuvieran situadas.
3. Con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales de este artículo, podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.
4. En la tramitación de dichos Planes y Normas Especiales se requerirá el informe de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos, que se entenderá evacuado favorablemente transcurrido un mes desde que fuera requerido.

### **Artículo 79.**

1. Los Planes Especiales para la protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio nacional se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:
- a) Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que conviniere al fomento del turismo.
  - b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
  - c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan.
  - d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.
2. Los Planes Especiales a que se refiere el número anterior requerirán el informe preceptivo del órgano u Organismo competente del Ministerio de Agricultura, a los efectos de determinar su adecuación a los regímenes de protección previstos en la Ley de Espacios Naturales Protegidos de 2 de mayo de 1975. Dicho informe se entenderá evacuado favorablemente transcurrido un mes desde que fuera requerido.

### **Artículo 80.**

1. Los Planes Especiales para la protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos marginales, podrán contemplar los siguientes aspectos:

- a) División de los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.
- b) Prohibición o limitación de acuerdo con la legislación vigente del acceso directo a las fincas desde la carretera.
- c) Señalamiento de las distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.
- d) Disposición del retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y del establecimiento de calzadas de servicio.
- e) Ordenación de los estacionamientos y de los lugares de aprovisionamiento y descanso.
- f) Mantenimiento y mejora de la estética de las vías y zonas adyacentes.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones contenidas en las Leyes especiales por razón de la materia, los Planes Especiales de protección de las vías de comunicación a que se refiere el número anterior podrán concretar los aprovechamientos urbanísticos que se deduzcan de los Planes Generales y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento. Podrán asimismo desarrollar las limitaciones complementarias que en dichos Planes y Normas puedan establecerse.

### **Artículo 81.**

El planeamiento urbanístico especial para la protección de huertos, cultivos y espacios forestales deberá acomodarse a las Normas que contengan los Planes del Ministerio de Agricultura, sin perjuicio de las limitaciones que en cuanto al aprovechamiento urbanístico establezca el propio Plan Especial, con objeto de proteger sus valores naturales e impedir su desaparición o alteración.

### **Artículo 82.**

1. Los Planes Especiales para la mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las ciudades podrán contener las siguientes determinaciones:

- a) Normas necesarias para mantener el estado de las edificaciones en sus aspectos de composición y conservación, a fin de salvaguardar, si procede, el ambiente existente.
- b) Normas necesarias para modificar, si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.

- c) Prescripciones precisas para ordenar los espacios verdes previstos en el planeamiento o para mejorar la configuración de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales existentes en los espacios libres.
  - d) Prohibiciones de construcción o de usos perjudiciales cuando no se hubieren establecido en el Plan General o cuando éste no exista.
  - e) Normas precisas para armonizar en altura y alineaciones las edificaciones existentes.
2. Estos Planes Especiales no podrán alterar las Normas que sobre volumen y uso del suelo establezcan los Planes de jerarquía superior, y sólo podrán precisar sus determinaciones cuando sea necesario.

#### **Sección 4ª. De las particularidades de los Planes Especiales de reforma interior y de saneamiento**

##### **Artículo 83.**

1. Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:
- a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.
  - b) Con los fines señalados en el párrafo anterior podrán realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.
2. Si las operaciones de reforma a las que se refieren los apartados a) y b) de este artículo estuvieran previstas en el Plan General, habrán de ajustarse a sus determinaciones.
3. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.
4. Los Planes Especiales de reforma interior deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

#### **Artículo 84.**

1. Los Planes Especiales de reforma interior, a que se refiere el número 1 a) del artículo precedente, se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines; incorporarán la previsión de obras a realizar; determinarán igualmente el sistema de actuación aplicable cuando la naturaleza de aquellas obras requieran su ejecución a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley, delimitándose en tal caso la unidad de actuación.
2. Si el Plan Especial se limitase a una actuación aislada que no exigiese la delimitación de una unidad de actuación, se preverá, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134.2 de la Ley del Suelo, la expropiación forzosa de los terrenos que sean necesarios.
3. Los criterios contenidos en el presente artículo serán de aplicación a los Planes Especiales de saneamiento a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Suelo.

#### **Artículo 85.**

1. Los Planes Especiales de reforma interior, a que se refiere el número 1 del artículo 83 de este Reglamento, contendrán aquellas determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo 45 de este Reglamento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. También expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.
2. Además, dichos Planes Especiales delimitarán los polígonos o unidades de actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

### ***Sección 5ª. De los Catálogos***

#### **Artículo 86.**

1. Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones de los Planes Especiales, en los que se contendrán relaciones de los monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.
2. Sin perjuicio de las medidas de protección que los Planes Generales o Normas Subsidiarias establezcan, se podrán incluir en Catálogos relaciones de bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora.

3. La aprobación de Catálogos complementarios de las determinaciones de Planes Especiales o, en su caso, de los Planes Generales o Normas Subsidiarias se efectuará simultáneamente con la de éstos.

### **Artículo 87.**

1. En cada Comisión Provincial de Urbanismo se llevará un registro público de carácter administrativo en el que se inscribirán todos los bienes incluidos en los Catálogos de los Planes vigentes en la provincia. La inscripción se efectuará de oficio una vez aprobados definitivamente los distintos Planes.

2. Las Comisiones anotarán con carácter preventivo los bienes catalogables que sean objeto de protección por los Planes en tramitación, desde el momento de la aprobación inicial de éstos, y aquellos otros que sean objeto de las declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes.

3. Asimismo, las Comisiones provinciales pueden anotar preventivamente, previo informe favorable de los servicios pertinentes de los Ministerios de Agricultura o de Cultura competentes por razón de la materia, aquellos bienes catalogables que, no estando declarados o protegidos, se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en los artículos 18, 19 y 21 a 23 de la Ley del Suelo. Estas anotaciones se promoverán de oficio por las propias Comisiones Provinciales de Urbanismo, o a propuesta de las Corporaciones Locales o Entidades públicas o privadas interesadas, o de particulares. La anotación caducará transcurrido un año sin que se hubiese incoado el procedimiento para formación de un Plan Especial, en el que se recojan las oportunas medidas de protección, o para modificar, con ese mismo objeto, el planeamiento existente.

## **TÍTULO II**

### **DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposiciones generales**

### **Artículo 88.**

1. Dentro de los límites señalados por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para los Planes de Ordenación, se podrán redactar Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, que tendrán el rango jerárquico de los que complementen o suplan.

2. Las Normas Complementarias de los Planes Generales tendrán por objeto regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por aquéllos. Sus determinaciones guardarán la debida coherencia con las propias de los Planes que complementen, y en ningún caso podrán modificarlas.

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

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

4. El contenido de las Normas Complementarias y Subsidiarias deberán ajustarse a las determinaciones y directrices establecidas en los Planes Directores Territoriales de Coordinación, si los hubiere.

5. En ningún caso las Normas Complementarias y Subsidiarias podrán ser aprobadas para desarrollar un Plan General con la finalidad de sustituir un Plan Parcial o un Programa de Actuación Urbanística.

## **CAPÍTULO II**

### **De las determinaciones**

#### **Sección 1ª. De las Normas Complementarias de Planeamiento**

##### **Artículo 89.**

1. Las Normas Complementarias de Planeamiento contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación, expresando su carácter complementario de los Planes Generales, así como su conveniencia y oportunidad.
- b) Determinación del ámbito en que sean de aplicación estas Normas.
- c) Relaciones e incidencias con el Plan General.
- d) Disposiciones que complementen las determinaciones referentes a la edificación, a las obras de urbanización, o que suplan eventuales deficiencias de la ordenación.
- e) Previsiones para edificios o servicios públicos y otros fines de interés general o comunitario en suelo insuficientemente dotado.

2. Las Normas Complementarias no podrán en ningún caso modificar la calificación del suelo ni alterar las determinaciones del Plan General que complementen.

## **Sección 2ª. De las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial**

### **Artículo 90.**

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

- a) Fines y objetivos de su promulgación, señalando explícitamente su conveniencia y oportunidad, así como su carácter de normativa general, que servirá de orientación para la redacción de Normas Subsidiarias Municipales.
- b) Indicación de los términos municipales que constituyan su ámbito de aplicación, con señalamiento en cada uno de ellos de las agrupaciones de población ya existentes, que deban considerarse como núcleos urbanos, a efectos de la ulterior delimitación de su suelo urbano con arreglo al criterio del artículo 81.2 de la Ley del Suelo. En los Municipios que cuenten como único instrumento de planeamiento con la delimitación del suelo urbano y no tengan Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo, serán de aplicación las Normas Subsidiarias de carácter provincial.
- c) Definición, a efectos de lo dispuesto en los artículos 81 y 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleos de población, en base a las características de la provincia, definiendo las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de su formación.
- d) Establecimiento de los criterios que permitan a los Ayuntamientos la delimitación de su suelo urbano en función de las circunstancias de la población, edificación y servicios existentes.
- e) Normas urbanísticas de carácter general, con señalamiento de las condiciones de volumen, higiénico-sanitarias y estéticas de la edificación y características de las obras de urbanización que hayan de ejecutarse en los términos municipales incluidos en su ámbito de aplicación.
- f) (Letra derogada)<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Se deroga la letra f) por el art. único y el anexo.1 del Real Decreto 304/1993.

### **Sección 3ª. De las Normas Subsidiarias Municipales**

#### **Artículo 91.**

Las Normas Subsidiarias de Planteamiento de ámbito municipal tendrán por objeto:

- a) Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo, o.
- b) Clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

#### **Artículo 92.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal que se limiten a las finalidades establecidas en el apartado a) del artículo anterior contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del período de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.
- b) Delimitación del suelo urbano con los criterios del artículo 81 de la Ley del Suelo, considerando el resto del suelo no urbanizable.
- c) Definición, a efectos de lo dispuesto en los artículos 81 y 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población en base a las características propias de Municipio, estableciendo en cada caso las condiciones objetivas que den lugar a su formación de acuerdo con las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General con ámbito provincial.
- d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano.
- e) Normas urbanísticas con el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 de este Reglamento.
- f) Trazado y características de la red viaria, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes referido a la totalidad o parte del suelo urbano.
- g) **(Letra derogada)**<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Se deroga la letra g) por el art. único y el anexo.1 del Real Decreto 304/1993.

- h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

### **Artículo 93.**

1. Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, cuyo objeto sea el señalado en el apartado b) del artículo 91, contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del período de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.
- b) Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.

La delimitación del suelo urbano se practicará de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo.

- c) Definición del concepto de núcleo de población con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de las posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable y en las áreas aptas para la urbanización, en tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales para estas últimas.
- d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los Planes Parciales.
- e) Normas urbanísticas que tendrán, en el suelo urbano, el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 de este Reglamento, y el carácter y el grado de precisión propio de las normas contempladas en el apartado 3 del mismo artículo cuando se refieran a zonas aptas para la urbanización.
- f) **(Letra derogada)**<sup>7</sup>
- g) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones, definiéndose geoméricamente su trazado en planta y de rasantes, referido a la totalidad o parte de este suelo.
- h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

---

<sup>7</sup> Letra derogada por el art. único y el anexo.1 del RD 304/1993.

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

#### **Artículo 94.**

1. El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas para el suelo urbano se realizará a través de Planes Especiales y de Estudios de Detalle.
2. Las determinaciones establecidas en las áreas aptas para la urbanización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales.

### **CAPÍTULO III**

#### **De la documentación**

#### **Artículo 95.**

Las Normas Complementarias se expresarán en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos.
2. Planos de información y de ordenación, si fueren requeridos por el contenido de las Normas, con el grado de precisión y escala adecuados al Plan General que complementen.
3. Reglamentación o definición, según los casos, de los extremos que constituyan el objeto de las normas.
4. Los demás documentos que requieran sus específicos objetivos.

#### **Artículo 96.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial podrán contener los siguientes documentos, según los casos:

1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, expresiva del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.
2. Planos de información que expresen los territorios y núcleos urbanos que constituyen su ámbito de aplicación a escala adecuada.
3. Ordenanzas de edificación para el suelo urbano.
4. Normas de protección para el suelo no urbanizable.
5. Cualquier otro documento que se estime procedente para el cumplimiento de las determinaciones de las propias Normas.

### **Artículo 97.**

Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.
2. Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.
3. Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refieren los apartados b), d), f), g) y h) del artículo 92 y b), d), f), g) y h) del artículo 93.
4. Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.

## **CAPÍTULO IV**

### **De las Normas de aplicación directa**

### **Artículo 98.**

1. Solamente podrán levantarse construcciones en lugares próximos a las vías de comunicación de acuerdo con lo que, además de lo especificado en la Ley del Suelo, establezca la legislación específica aplicable.
2. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
  - a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
  - b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.
3. Las limitaciones a que se refieren los dos números anteriores tendrán aplicación en todo caso, existan o no aprobados Planes de Ordenación o Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

### **Artículo 99.**

1. A los efectos del cómputo de las tres plantas a que se refiere el artículo 74 de la Ley del Suelo, se incluirá en todo caso la planta baja, de modo que, contada ésta, la construcción que se autorice en los supuestos previstos de dicho precepto no podrá exceder de las tres plantas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

2. A efectos de la determinación de la altura a que hace referencia el párrafo 2.º del artículo 74 de la Ley del Suelo, se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado.

Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

### **Artículo 100.**

Lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley del Suelo y 47 de este Reglamento será de aplicación a las zonas incluidas en los sectores definidos por los Planes Generales en suelo urbanizable programado y en el no programado, por los Programas de Actuación Urbanística, así como en las zonas declaradas aptas para la urbanización por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

## **TÍTULO III**

### **DE LOS PROYECTOS DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO**

#### **Artículo 101.**

Los terrenos que se incluyan dentro del perímetro que delimite el suelo urbano, en Municipios que carezcan de Plan General de Ordenación, deberán cumplir, como mínimo, alguna de las siguientes condiciones:

- a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Estar ocupados por la edificación, al menos, en la mitad de la superficie que el propio proyecto prevea pueda ser objeto de edificación.

### **Artículo 102.**

1. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto como suelo no urbanizable.
2. El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:
  - a) Alineaciones del sistema viario existente completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema.
  - b) Reglamentación de las condiciones de la edificación.
3. Las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno estudio de detalle, que en ningún caso podrá alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

### **Artículo 103.**

1. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano tendrá en todo caso los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente, así como a los valores estéticos de las edificaciones o conjuntos urbanos que, en su caso, deban ser protegidos.
  - b) Planos de información, como mínimo, a escala 1:5.000 sobre el topográfico, con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.
  - c) Plano a escala mínima 1:2.000 de la delimitación del suelo urbano, apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados.
2. El Proyecto de Delimitación, cuando desarrolle las determinaciones previstas en el número 2 del artículo anterior, deberá contener, además, los siguientes documentos:
  - a) Planos a escala 1:2.000 de alineaciones y rasantes del sistema viario.
  - b) Ordenanzas reguladoras de la edificación, referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

## **TÍTULO IV**

### **DE LA FORMACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Del Plan Nacional de Ordenación**

#### **Artículo 104. (Derogado)<sup>8</sup>**

#### **Artículo 105.**

El Consejo de Ministros determinará en el Real Decreto aprobatorio de la elaboración del Plan Nacional de Ordenación:

- a) El Organismo u Organismos públicos que han de intervenir en la redacción del Plan y ejercer las facultades de dirección y control periódico de los trabajos de elaboración; las que se reserva el propio Consejo o se atribuyan al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y los plazos para la elaboración del Plan.
- b) La participación específica que en la elaboración de los trabajos se atribuyen, en su caso, a determinadas Corporaciones Locales.
- c) Las bases o normas para la participación de personas o Entidades particulares en la elaboración total o parcial del Plan.

#### **Artículo 106.**

Redactado el Plan conforme a las prescripciones contenidas por el Real Decreto a que se refiere el artículo anterior, por el Organismo encargado de su redacción se elevará, a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, al Consejo de Ministros, el cual, si procediera, lo remitirá a las Cortes para su aprobación definitiva.

#### **CAPÍTULO II**

##### **De los Planes Directores Territoriales de Coordinación**

#### **Artículos 107 a 114. (Derogados)<sup>9</sup>**

---

<sup>8</sup> Se deroga por el art. único y el anexo.1 del RD 304/1993.

<sup>9</sup> Artículos derogados por el art. único y el anexo.1 del RD 304/1993.

### **CAPÍTULO III**

#### **De los Planes Generales, Parciales, Estudio de Detalle, Proyectos de Urbanización, Programas de Actuación Urbanística, Planes Especiales, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento y Delimitación del Suelo Urbano**

##### **Sección 1ª. Disposiciones comunes de los actos preparatorios**

###### **Artículo 115.**

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 Provincial de Urbanismo competente, o al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin el trámite de información pública.
3. La aprobación de los avances y anteproyectos sólo tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes y proyectos definitivos.

###### **Artículo 116.**

1. Antes de acordar la elaboración de cualquier Plan de Ordenación, Norma o Programa, la Administración urbanística actuante podrá abrir un período de información pública para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación.
2. Acordada la elaboración del Plan, la autoridad u Organismo administrativo correspondiente podrá recabar la documentación e información necesarias de los Organismos públicos correspondientes, de los concesionarios de servicios públicos y de los particulares que pudiesen aportarla.
3. Los Organismos y particulares afectados por el deber de prestación documental o informativa están obligados a cumplirlo en el plazo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo para la emisión de informes.
4. A los promotores de Planes y proyectos de iniciativa particular que hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento les serán facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar, en fincas particulares, las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.
5. Al expediente se incorporarán los avances de Plan que hubieren sido aprobados y puedan servir de orientación a la redacción del Plan de que se trate.

### **Artículo 117.**

1. En el acuerdo de formación de los Planes, Normas, Programas o Estudios de Detalle, o con posterioridad, hasta que se haya efectuado la aprobación inicial, el órgano competente para esta aprobación y la provisional podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificación, con las condiciones siguientes:

- a) La suspensión se referirá a áreas o usos comprendidos en el territorio que se prevé que abarcará el futuro Plan.
- b) Estará fundamentada en la conveniencia de estudiar el nuevo planeamiento o la reforma del que esté en vigor.
- c) Su duración no podrá ser superior a un año, a contar desde el momento de la publicación del acuerdo de suspensión.

2. El acuerdo de suspensión se publicarán en los Boletines Oficiales de la provincia o provincias afectadas y en uno de los periódicos de mayor difusión de cada una de ellas.

### **Artículo 118.**

1. La suspensión de licencias sólo podrá referirse a las que tengan por objeto actividades de parcelación de terrenos y edificación o demolición, pero no a las obras de reforma, salvo que por la trascendencia de ésta sea equiparable a una reedificación del edificio, no justificada en razones de urgencia o suponga un aumento de volumen edificado.

2. La suspensión podrá abarcar la totalidad o parte del territorio objeto de estudio a efectos de elaboración del planeamiento. Si con posterioridad al acuerdo de suspensión se redujese el ámbito territorial considerado, la autoridad que la hubiere acordado procederá a levantar la suspensión en relación con el suelo objeto de exclusión.

### **Artículo 119. (Derogado)<sup>10</sup>**

### **Artículo 120.**

1. La aprobación inicial de los Planes, Normas, Programas, Estudio de Detalle o de su reforma determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

---

<sup>10</sup> Artículo derogado por el art. único y el anexo.1 del RD 304/1993.

2. El acuerdo por el que el Plan inicialmente aprobado se somete a información pública expresará necesariamente las áreas del territorio objeto del planeamiento que quedan afectadas por la suspensión de licencias a que este artículo se refiere.

### **Artículo 121.**

1. Acordada la suspensión de licencias o la aprobación inicial del Plan que lleve consigo ese efecto suspensivo, el órgano municipal competente ordenará la interrupción del procedimiento de otorgamiento y la notificación de aquel acuerdo a quienes tuvieran presentadas solicitudes de licencia con anterioridad a la fecha de su adopción.

2. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación del acuerdo de suspensión o de sumisión al trámite de información pública de un Plan que lleve consigo efectos suspensivos del otorgamiento de licencias tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos, o de la parte de los mismos que hubiere de ser rectificada, y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

3. El derecho a la devolución del coste del proyecto no se adquiere si, habiéndose producido el trámite de propuesta de resolución de la solicitud de licencia, cuando se publique el acuerdo de suspensión, dicha propuesta calificare de manifiestamente contraria, al ordenamiento urbanístico y al planeamiento en vigor, la solicitud presentada.

4. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que, una vez aprobado de modo definitivo el Plan, se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo en el caso de que por el peticionario se retire la solicitud, supuesto en el que se devolverán las tasas satisfechas.

### **Artículo 122.**

Acordada la suspensión de licencias a que se refiere el artículo 117 de este Reglamento, no será posible acordar nuevas suspensiones en la misma área y para idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir de la fecha final de los efectos de suspensión. No se entenderá como idéntica finalidad la redacción de un Plan, Normas, Programa o Estudio de Detalle, o su revisión o modificación, con distinta naturaleza que el que motivó la primera suspensión.

## ***Sección 2ª. De los planes generales***

### **Artículo 123.**

1. Los Planes Generales Municipales de ordenación urbana se redactarán de oficio por los Ayuntamientos respectivos. No obstante, podrán éstos encomendar su formulación a la Comisión Provincial de Urbanismo o a la Diputación.

2. Si se hubiere determinado, por los órganos señalados en el artículo 36 de la Ley de Suelo, plazo para su formulación y no se hubiese realizado dentro del mismo, se estará a lo siguiente:
  - a) Cuando el referido plazo fuera fijado por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, éste podrá disponer que se redacte por la Dirección General de Urbanismo, por la Comisión Provincial de Urbanismo o por la Diputación Provincial.
  - b) Cuando el plazo lo hubiese señalado la Comisión Provincial de Urbanismo, ésta podrá acordar que se redacte por la propia Comisión o por la Diputación Provincial.
3. Los gastos de redacción de los Planes Generales Municipales serán sufragados en todo caso por las respectivas Entidades Locales, salvo circunstancias especiales justificadas en expediente instruido al efecto.
4. 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 124.**

1. Los Planes Generales de ordenación urbana que comprendieren dos o más Municipios serán redactados, en defecto de acuerdo entre las Corporaciones Locales interesadas, por la Corporación u Organismos que determine el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, cuando se trate de Municipios pertenecientes a diversas provincias o cuando los Municipios afectados sean capital de provincia o población superior a 50.000 habitantes, o por quien determine la Comisión Provincial de Urbanismo en los demás casos.
2. En el acuerdo que a tal efecto se adopte, el Ministro o la Comisión determinarán la extensión territorial de los Planes, el Ayuntamiento u Organismo que hubiere de redactarlos y la proporción en que los Municipios afectados deben contribuir a los gastos.
3. Los Ayuntamientos comprendidos en el Plan asumirán las obligaciones que de éste se derivaren.

#### **Artículo 125.**

1. En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la Corporación y Organismos que tuviesen a su cargo su formulación deberán anunciar en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de treinta días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.
2. Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que

hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento.

3. El Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.

#### **Artículo 126.**

1. Terminada la fase de elaboración del Plan, la Corporación u Organismo que tuviese a su cargo su formulación procederá a su aprobación inicial.
2. No obstante, si se tratase de un Plan General Municipal de ordenación urbana que comprendiese varios Municipios, será la Diputación Provincial la Entidad competente para su aprobación inicial.

#### **Artículo 127.**

1. El acuerdo de aprobación inicial habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos y formalidades previstos para los actos en general de la Corporación u Organismo que lo acordare.
2. La Entidad u órgano competente para la aprobación inicial será también competente para el impulso y tramitación del expediente.

#### **Artículo 128.**

1. Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará el de apertura del trámite de información pública.
2. Aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública mediante anuncio que se insertará en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de la provincia, cuando se trate de capitales de provincia o de Municipios de población superior a 50.000 habitantes, y sólo en el de la provincia en los demás casos. En cualquiera de los dos supuestos, se anunciará, además, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.
3. El trámite durará, como mínimo, un mes, y durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo.
4. Durante el mismo período se podrán deducir las alegaciones pertinentes.
5. En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública, el Secretario de la Entidad Local o, en su caso, el funcionario autorizado del Organismo extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

**Artículo 129.**

Si el Plan no hubiere sido redactado por el Ayuntamiento o Ayuntamientos correspondientes, tras la fase de información pública, se abrirá otro período de igual duración para dar audiencia a las Corporaciones Locales a cuyo territorio afectare.

**Artículo 130.**

El Organismo o Corporación que hubiese otorgado su aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública, de la audiencia a que se refiere el artículo anterior y de los informes emitidos, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que, en su caso, procedieren. Si dichas modificaciones significasen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado, se abrirá, antes de someterlo a aprobación provisional, un nuevo trámite de información pública y audiencia a las Corporaciones por los mismos plazos.

**Artículo 131.**

1. Cuando se trate de Planes Generales de capitales de provincia o poblaciones de más de 50.000 habitantes, una vez otorgada su aprobación provisional, la Entidad u Organismo que adoptó este acuerdo interesará de la Diputación Provincial y de la Comisión Provincial de Urbanismo informes sucesivos, que se entenderán favorables si no se emitiesen cada uno de ellos en el correspondiente plazo de un mes.

2. Cuando los referidos Planes hubieren sido tramitados por la Diputación Provincial, el informe a que se refiere el número 1 de este artículo quedará sustituido por el acuerdo de aprobación provisional.

3. El Organismo o Entidad que hubiere aprobado provisionalmente el Plan lo elevará, junto con los informes a que se refiere el número 1 de este artículo, al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, a los efectos de la tramitación subsiguiente y aprobación definitiva, si procede.

4. Antes de resolver sobre la aprobación definitiva, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo requerirá el preceptivo informe de la Comisión Central de Urbanismo, que igualmente se entenderá favorable si no se emitiera en el plazo de un mes.

Si el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo disiente del informe de la Comisión Central de Urbanismo, elevará el expediente al Consejo de Ministros con la correspondiente propuesta de resolución.

5. Todos los planos y demás documentos que integran el Plan sobre los que hubiere recaído el acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Entidad local o funcionario autorizado del Organismo que adoptó dicho acuerdo, en cuya diligencia se hará constar que asimismo fueron los remitidos a los efectos de los informes a los que se refiere el número 1 de este artículo.

6. La entrada del expediente, con los informes a que se refiere el número 1 de este artículo, en el Registro del órgano competente para la aprobación definitiva del Plan, determinará el comienzo del cómputo del plazo previsto en el artículo 133 de este Reglamento.

### **Artículo 132.**

1. La aprobación definitiva es el acto del órgano estatal competente en cuya virtud el Plan adquiere fuerza ejecutiva, una vez publicada.

2. La autoridad y órgano que debe otorgar la aprobación definitiva examinará el Plan en todos sus aspectos. Si no encontrare completo el contenido o faltare por realizar algún trámite, lo devolverá al Organismo o Entidad de procedencia, a fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites omitidos.

3. Cuando el expediente esté formalmente completo, la Administración competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar pura y simplemente el Plan sometido a su consideración.
- b) Suspender la aprobación del Plan por deficiencias que debe subsanar la Entidad u Organismo que hubiere otorgado la aprobación provisional, devolviendo ésta al expediente.

Si las deficiencias señaladas obligaren a introducir modificaciones sustanciales en el Plan, éste se someterá de nuevo a información pública y, en su caso, a audiencia de las Corporaciones Locales a cuyo territorio afecte, elevándose finalmente, y previo acuerdo de la entidad, a la aprobación definitiva.

Si las deficiencias no exigieren modificaciones sustanciales el órgano competente para la aprobación definitiva señalará en su acuerdo si, una vez subsanadas por la Entidad que hubiere otorgado la aprobación provisional, debe elevarse de nuevo a la aprobación definitiva o si el Plan entre en vigor directamente sin necesidad de este último trámite, una vez realizada la subsanación por la Entidad u Organismo citado, de la que se dará cuenta a la Administración competente.

- c) Denegar la aprobación definitiva del Plan.

### **Artículo 133.**

1. Cuando hayan transcurrido seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro del órgano competente para la aprobación definitiva, y éste no hubiera comunicado resolución alguna a la Entidad u Organismo que otorgó la aprobación provisional, el Plan se entenderá aprobado por silencio administrativo.

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

3. La aprobación definitiva obtenida por silencio administrativo será nula si el Plan contuviere determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía, o cuando la aprobación del Plan esté sometida a requisitos especiales legal o reglamentariamente establecidos.

4. Todas las modificaciones que se introduzcan en el Plan y que resulten aprobadas definitivamente deberán reflejarse en los planos o documentos correspondientes, extendiéndose diligencia de invalidación en aquellos que sean objeto de modificación, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada al objeto de dejar constancia de las rectificaciones.

#### **Artículo 134.**

El texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva de los Planes será publicado:

- a) En el «Boletín Oficial del Estado» cuando haya sido adoptado por el Consejo de Ministros o por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.
- b) En el «Boletín Oficial» de la provincia cuando haya sido adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### **Artículo 135.**

La competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales corresponde al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo cuando se refieran a capitales de provincias o poblaciones de más de 50.000 habitantes y, en todo caso, cuando afecten a varios Municipios, y a las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos.

### ***Sección 3ª. De los Planes Parciales***

#### **Artículo 136.**

1. Los Planes Parciales se redactarán por los Ayuntamientos o, en su caso, por los particulares. No obstante, podrán los Ayuntamientos encomendar su formulación a la Comisión Provincial de Urbanismo o a la Diputación.

2. Los Planes Parciales se formularán en los plazos previstos en el Plan General, en el Programa de Actuación Urbanística o, en su caso, en los plazos que determine el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia o poblaciones de más de 50.000 habitantes, o las Comisiones Provinciales de Urbanismo en las demás poblaciones.

3. Cuando no se formulase dentro de los plazos expresados, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo o la Comisión Provincial de Urbanismo podrá ejercitar las facultades establecidas en el artículo 123.2 de este Reglamento.

#### **Artículo 137.**

Cuando los Planes Parciales afectaren a varios Municipios se tendrán en cuenta para su redacción las mismas reglas establecidas para los Planes Generales en el artículo 124 de este Reglamento.

#### **Artículo 138.**

1. La Entidad u órgano que hubiere redactado el Plan será el competente para su aprobación inicial y provisional.
2. La tramitación de los Planes Parciales se ajustará a las reglas establecidas en los artículos 127 a 130 y 132 a 134 de este Reglamento. Todos los planos y documentos sobre los que haya recaído acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Corporación o funcionario autorizado del Organismo que adopte el acuerdo.
3. La competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo cuando se refieran a capitales de provincia o poblaciones superiores a 50.000 habitantes o afectasen a varios Municipios. En los demás casos serán las Comisiones Provinciales de Urbanismo las competentes para su aprobación definitiva.

#### **Artículo 139.**

Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular se ajustarán a las mismas reglas de competencias y procedimiento establecidas en el artículo anterior con las particularidades siguientes:

- 1ª Si afectaren a varios Municipios se presentarán, una vez redactados por sus promotores, ante la Diputación Provincial, que será la competente para la aprobación inicial y provisional.
- 2ª Se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan.
- 3ª El acto de aprobación, provisional y definitiva, podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueran convenientes. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 46 de este Reglamento, ante el Ayuntamiento o, en su caso, ante la Diputación Provincial, dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello al promotor. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado la garantía a que se hace mención.
- 4ª El acuerdo de aprobación definitiva se notificará personalmente a todos los propietarios afectados.

### **Sección 4ª. De los estudios de detalle**

#### **Artículo 140.**

1. Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial actuante o por los particulares.
2. La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Corporación Municipal interesada.
3. La apertura de trámite de información pública se anunciará en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.
4. Dentro del período de información pública, que durará un mes, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.
5. A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resultase pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo de diez días.
6. La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.
7. Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integren.

### **Sección 5ª. De los Proyectos de Urbanización**

#### **Artículo 141.**

1. Los Proyectos de Urbanización serán redactados de oficio por la Administración actuante del Plan de que se trate o, en su caso, por el propietario o Junta en el sistema de compensación o por el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanística.
2. Se aplicarán para su tramitación las reglas establecidas para los Planes Parciales.
3. (Derogado)<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Apartado 3 del art. 141 derogado por el art. único y el anexo.1 del Real Decreto 304/1993.

4. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva se realizará en el «Boletín Oficial» de la provincia.

### **Sección 6ª. De los Programas de Actuación Urbanística**

#### **Artículo 142.**

1. La redacción de los Programas de Actuación Urbanística, cuando su formulación se lleve a cabo mediante la convocatoria del oportuno concurso, correrá a cargo del adjudicatario del mismo. En los demás casos, se redactarán por las Entidades Locales o urbanísticas especiales competentes.
2. (Derogado)<sup>12</sup>.
3. (Derogado)<sup>13</sup>.

### **Sección 7ª. De los Planes Especiales**

#### **Artículo 143.**

1. Los Planes Especiales que desarrollen determinaciones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación serán redactados de oficio por las Entidades Locales, Entidades urbanísticas, especiales u otros órganos competentes en el orden urbanístico, cada uno de ellos en el ámbito de sus respectivas competencias territoriales.
2. También podrán redactarse por los Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio, aun cuando no estén comprendidos en la enumeración de Entidades y Organismos del número anterior.
3. El Plan Director Territorial de Coordinación podrá señalar la Entidad u órgano que haya de asumir la redacción de todos o algunos de los Planes Especiales requeridos para su desarrollo.

#### **Artículo 144.**

1. Los Planes Especiales que desarrollen determinaciones contenidas en los Planes Generales de Ordenación serán redactados de oficio por las Entidades a que se refiere el número 1 del artículo anterior.

---

<sup>12</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo.1 del RD 304/1993.

<sup>13</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo.1 del RD 304/1993.

2. También podrán ser redactados por los Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a los elementos que constituyen la estructura orgánica y general del territorio incluido en el ámbito del Plan General de que se trate.

3. Los Planes Generales podrán señalar la Entidad u órgano competente para la redacción de los Planes Especiales a los que se refiere este artículo.

#### **Artículo 145.**

1. Los Planes Especiales que se formulen sin la existencia previa de Plan Director Territorial de Coordinación o Plan General Municipal, con el exclusivo objeto de desarrollar infraestructuras básicas o protección del paisaje, vías de comunicación, medio natural o conservación y mejora de determinados lugares, serán redactados por las Entidades Locales, Entidades urbanísticas especiales u órganos que tengan competencia en el orden urbanístico.

2. También podrán redactarse por los Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio, aun cuando no estén comprendidos en la enumeración de Entidades y Organismos del número anterior.

#### **Artículo 146.**

Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano serán redactados por las Entidades Locales o urbanísticas especiales y, en su caso, por los particulares.

#### **Artículo 147.**

1. La aprobación inicial de los Planes Especiales, cualquiera que sea su objeto, corresponderá a la Entidad u Organismo que los hubiere redactado.

2. La misma Entidad u Organismo será la competente para su tramitación y aprobación provisional.

3. El procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales se ajustará a las reglas de tramitación previstas para los Planes Parciales. No obstante, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 125 del presente Reglamento para aquellos Planes Especiales de reforma interior que afecten a barrios consolidados y que incidan sobre la población afectada.

Cuando se formulen a iniciativa de Entidades Locales o urbanísticas especiales, antes de su aprobación definitiva, serán sometidos a informe de los Departamentos ministeriales y demás Organismos que resultaren afectados.

4. (Derogado)<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo.1 del RD 304/1993.

### **Artículo 148.**

La aprobación definitiva de los Planes Especiales corresponderá, siempre que la iniciativa se deba a Entidades Locales o urbanísticas especiales:

- a) Si desarrollan un Plan General de Ordenación, a los órganos competentes para aprobar los Planes Parciales.
- b) En los demás casos, al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

## ***Sección 8ª. De los Catálogos***

### **Artículo 149.**

Los Catálogos, cuando no se contuvieran en Planes Generales, Especiales o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, se tramitarán, aprobarán y publicarán de conformidad con las reglas establecidas al efecto para los Planes Parciales.

## ***Sección 9ª. De las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento***

### **Artículo 150.**

1. La formulación de las Normas a que se refiere el apartado 3 a) del artículo 88 de este Reglamento corresponderá, indistintamente, a la Diputación Provincial o a la Comisión Provincial de Urbanismo.
2. La formulación de las Normas a que se refieren los apartados 2 y 3 b) del artículo citado en el número anterior corresponderá al Municipio o Municipios interesados, a la Mancomunidad o Entidad supramunicipal en que aquéllos estén integrados o, en su defecto, a la Diputación Provincial o a la Comisión Provincial de Urbanismo.

### **Artículo 151.**

1. El procedimiento de elaboración de las Normas Complementarias y Subsidiarias se impulsará por la Entidad u órgano que las hubiese formulado, correspondiendo a éstos la aprobación inicial y la provisional.
2. La tramitación del procedimiento se ajustará a lo dispuesto en los artículos 125, 127 a 130 y 132 a 134 de este Reglamento.

3. No será preciso el acuerdo de aprobación provisional, pasándose directamente a la aprobación definitiva, cuando las Normas hayan sido formuladas por la Comisión Provincial de Urbanismo y a ella correspondiese su aprobación definitiva.

4. La aprobación definitiva corresponderá al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo cuando se trate de capitales de provincias o Municipios de población superior a 50.000 habitantes o afecten a varios Municipios, y a la Comisión Provincial de Urbanismo en los demás casos.

5. El acuerdo de aprobación definitiva de las Normas se publicará:

- a) En el «Boletín Oficial del Estado», cuando haya sido adoptado por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.
- b) En el «Boletín Oficial» de la provincia, cuando haya sido adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### **Artículo 152.**

En caso de urgencia, apreciada por el Consejo de Ministros, previo informe favorable de la Comisión Central de Urbanismo y oídas las Entidades Locales afectadas, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo podrá acordar la entrada en vigor de Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento formuladas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o por alguna de las Entidades u órganos competentes, según el artículo 150, sin necesidad de seguirse la tramitación ordinaria.

### ***Sección 10ª. De la delimitación del suelo urbano***

#### **Artículo 153.**

1. La delimitación del suelo urbano en los Municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias que incluyan en su contenido dicha delimitación, se practicará mediante la formulación del correspondiente proyecto, cuya redacción correrá a cargo del Ayuntamiento.

2. Los criterios sustantivos que habrán de tenerse en cuenta para la delimitación serán los establecidos en el artículo 81.2 de la Ley del Suelo y 101 de este Reglamento.

3. La tramitación del proyecto se acomodará a las reglas de procedimiento establecidas para los Planes Parciales, con la particularidad de que, una vez otorgada la aprobación provisional, el expediente se someterá a informe de la Diputación Provincial antes de su elevación a la Comisión Provisional de Urbanismo para su aprobación definitiva.

4. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia.

## **TÍTULO V**

### **DE LA VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES**

#### **Artículo 154.**

1. Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.
2. La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.
3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.
4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

#### **Artículo 155.**

1. **(Derogado)**<sup>15</sup>
2. La revisión o modificación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación se llevará a cabo por el procedimiento establecido para su elaboración y, en su caso, en los plazos y por las causas en los mismos establecidas.

**(Derogado el párrafo segundo de este apartado 2)**<sup>16</sup>

#### **Artículo 156.**

Los Planes Generales Municipales de Ordenación se revisarán en cualquiera de los casos siguientes:

- a) Cuando se cumpla el plazo establecido por el propio Plan para su revisión.

---

<sup>15</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo.1 del RD 304/1993.

<sup>16</sup> Párrafo segundo del apartado 2 derogado por el art. único y el anexo.1 del RD 304/1993.

- b) Cuando se den las circunstancias de revisión señaladas por el Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada, o se agoten sus previsiones.
- c) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones establecidas en un Plan Director Territorial de Coordinación. El plazo para promover la revisión será de un año desde la entrada en vigor de este último.
- d) Cuando otras circunstancias así lo exigieren.

### **Artículo 157.**

1. El acuerdo de revisión se adoptará por la Entidad o Entidades Locales interesadas en los supuestos a), b) y c) del artículo anterior.
2. Cuando las circunstancias lo exigiesen, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, podrá ordenar la revisión de los Planes Generales de Ordenación, previa audiencia de las Entidades Locales afectadas, o acordarla a instancia de las mismas o de las Entidades urbanísticas especiales o de los Departamentos ministeriales interesados.
3. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la formación del Plan General.

### **Artículo 158.**

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

Salvo lo dispuesto en el número siguiente, la revisión del programa de actuación se aprobará por la Corporación Municipal interesada, previa información pública por plazo de un mes, que se anunciará en el «Boletín Oficial» de la provincia respectiva.

2. Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la modificación de los Planes.

### **Artículo 159.**

1. Cuando la modificación del Plan General llevase consigo una alteración del aprovechamiento medio de uno o varios sectores del mismo, será preciso fijar nuevamente sus respectivos aprovechamientos medios, así como el del suelo urbanizable programado cuyo desarrollo hubiere de efectuarse dentro del mismo cuatrienio, excluyendo aquellos sectores que tuviesen aprobado su correspondiente Plan Parcial.

2. Los sectores que tuviesen aprobado su Plan Parcial conservarán el aprovechamiento medio que resultase de la aplicación de las determinaciones que, sobre este extremo, contuviese el Plan General objeto de modificación.

#### **Artículo 160.**

1. Las Normas Complementarias y Subsidiarias tendrán vigencia indefinida.
2. No obstante, las propias Normas podrán fijar un ámbito temporal, si se dictaran con carácter provisional y en tanto se apruebe definitivamente el Plan General de Ordenación correspondiente.
3. En todo caso, las Normas quedarán sin efecto cuando se apruebe el correspondiente Plan General de Ordenación del Municipio a que afecte o, en su caso, si se tratase de las previstas en el apartado 3 a) del artículo 88, cuando se aprueben las correspondientes Normas Subsidiarias de carácter municipal.
4. Con independencia de lo dispuesto en los números anteriores, las Normas podrán contener entre sus determinaciones los supuestos en que deba procederse a su revisión o a su sustitución por un Plan General.

#### **Artículo 161.**

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 formulación.
2. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá en todo caso, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población, y el voto favorable de dos tercios de los miembros de la Corporación y de la Comisión que hubieren de acordar la aprobación inicial, provisional y definitiva.
3. **(Derogado)**<sup>17</sup>

#### **Artículo 162.**

1. Si la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programas de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá ser aprobada por el Consejo de Ministros, previos los informes favorables del Consejo de Estado y del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo y acuerdos de la Corporación Local interesada, adoptados con el quórum del artículo 303 de la Ley de Régimen Local.

---

<sup>17</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo.1 del RD 304/1993.

2. En este supuesto, no podrá entenderse producida, en ningún caso, la aprobación definitiva por silencio administrativo, a la que se refieren los artículos 41.2 de la Ley de Suelo y 133.1 de este Reglamento.

### **Artículo 163.**

1. El Consejo de Ministros, por Real Decreto, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo o, en su caso, a propuesta de éste y del titular o titulares de otros Departamentos interesados y previo informe de la Comisión Central de Urbanismo y audiencia de las Entidades Locales interesadas, podrá suspender la vigencia de los Planes de Ordenación Urbana para la totalidad o parte de su ámbito territorial, a los efectos de su revisión.

El acuerdo de suspensión se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la misma.

2. El acuerdo a que se refiere el número anterior llevará consigo la suspensión del otorgamiento de licencias en el área afectada por el mismo hasta la aprobación definitiva de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento que se dicten para ordenar provisionalmente el territorio, en tanto no se apruebe el Plan revisado.

3. Si en el plazo de seis meses, contados a partir del acuerdo de suspensión, no se hubieren aprobado definitivamente las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, quedará restablecida, sin más trámites, la vigencia del Plan objeto de suspensión, sin perjuicio de la eventual aplicación de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley del Suelo.

## **TÍTULO VI DE LA PUBLICIDAD DE LOS PLANES**

### **Artículo 164.**

1. La publicidad de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos, se referirá a la totalidad de los documentos que los constituyan.

2. No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aun a pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando. A tal efecto, los Ayuntamientos deberán disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender, en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

3. La consulta se realizará en los locales que señale el Ayuntamiento interesado. Las dependencias que a tal efecto se habiliten estarán abiertas cuatro horas diarias, al menos. El horario deberá coincidir con el de despacho al público del resto de las oficinas municipales.

### **Artículo 165.**

1. Los particulares podrán solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento.
2. La solicitud deberá identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.
3. El Ayuntamiento, al contestar la consulta, hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información.
4. La información municipal señalará el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca, polígono o sector de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Plan General o, en su caso, por el Plan Parcial, si estuviera aprobado.

### **Artículo 166.**

En los Ayuntamientos se llevará un libro registro, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, Proyectos de Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Compensación, así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos.

También se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos.

**(Derogado el párrafo tercero de este artículo)<sup>18</sup>**

### **Artículo 167.**

1. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales, deberá expresar, cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial cuando se trate de suelo urbanizable programado, del Plan Especial de reforma interior o Estudio de Detalle cuando se trate de suelo urbano

---

<sup>18</sup> Párrafo tercero derogado por el art. único y el anexo.1 del RD 304/1993.

sujeto a ese desarrollo, y la del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial correspondiente cuando estén localizados en suelo urbanizable no programado.

2. La misma alusión a la fecha de aprobación del Plan Parcial a que se refiere el número anterior se hará constar cuando se trate de terrenos urbanizados o edificados al amparo de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

3. El incumplimiento de las prescripciones contenidas en este artículo será considerado como infracción urbanística a los efectos de aplicación de las sanciones establecidas en el artículo 228 de la Ley del Suelo.

### **Artículo 168.**

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 refiere, y los Ayuntamientos podrán exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

3. La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Plan de Ordenamiento o Norma Complementaria o Subsidiaria por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
- d) Unidad de actuación, polígono o sector de que se trate.
- e) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o normas.
- f) En suelo urbanizable programado y en suelo comprendido en un Programa de Actuación Urbanística, aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca y aprovechamiento medio general.
- g) Sistema de actuación aplicable al polígono o unidad de actuación.
- h) Sector o polígono donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales.

## **ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES**

### **Artículo 1.**

Las dotaciones de equipamiento comunitario a prever en un Plan Parcial deberán reservarse en función de los distintos usos de suelo propuestos en cada sector por el Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Se preverán en los Planes Parciales las dotaciones de equipamiento comunitario que señale expresamente el planeamiento de rango superior que aquéllos desarrollan, distinguiéndose en todo caso, en razón de los usos dominantes, las siguientes:

- Dotaciones necesarias en suelo residencial.
- Dotaciones necesarias en suelo industrial.
- Dotaciones necesarias en suelo destinado a usos terciarios.

### **Artículo 2.**

1. En suelo residencial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros culturales y docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

2. En suelo industrial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.

3. En suelos destinados a usos terciarios se distinguirán dos situaciones en el desarrollo de los Planes Parciales:

- 1ª Que se prevean solamente usos terciarios.
- 2ª Que se prevean usos residenciales incluidos entre los terciarios.

En la situación primera se reservarán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

En la segunda situación, estos tipos de dotaciones se incrementarán con la correspondiente a Centros docentes.

### **Artículo 3.**

En función de los usos de suelo, se establecerán, como mínimo, dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público, las siguientes zonas:

a) *En suelos residenciales:*

- Jardines.
- Áreas de juego y recreo para niños.

b) *En suelos industriales:*

- Jardines.

c) *En suelos destinados a usos terciarios en situación primera:*

- Jardines.
- Áreas peatonales.

d) *En suelos destinados a usos terciarios en situación segunda:*

- Jardines.
- Áreas de juego y recreo para niños.
- Áreas peatonales.

### **Artículo 4.**

Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público a los efectos del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, cuando respeten las siguientes condiciones:

a) *Jardines:*

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.
- Poseer condiciones, apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

b) *Áreas de juego y recreo para niños.*

No podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

c) *Áreas peatonales.*

Deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

En Planes Parciales de suelos destinados a usos terciarios, el conjunto de áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios libres de dominio y uso público no podrá superar el 40 por 100 de la superficie de éste. En los restantes Planes Parciales, este límite no podrá ser superior al 20 por 100.

## **Artículo 5.**

1. La reserva para Centros docentes, a prever en los Planes Parciales en que sean necesarios, se diferenciará en función de los tamaños de las unidades de viviendas previstas en el artículo 9 del presente anexo, en todos o algunos de los siguientes tipos:

- Centro de Enseñanza Preescolar y Guardería,
- Centro de Educación General Básica.
- Centro de Bachillerato Unificado Polivalente.

2. La agrupación de las reservas de suelo para Centros docentes, obtenidas con arreglo a los módulos que se establecen en el artículo 10 del presente anexo, en unidades escolares completas, se realizará en función de la siguiente gama de Centros, a los que corresponden las siguientes superficies mínimas de parcelas:

a) *Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería:*

Se agruparán en unidades mínimas de 1.000 metros cuadrados.

b) *Centros de Enseñanza General Básica:*

	Metros cuadrados
E. G. B. de 8 unidades	5.000
E. G. B. de 16 unidades	10.000
E. G. B. de 18 unidades	11.000
E. G. B. de 22 unidades	12.000
E. G. B. de 24 unidades	14.000

c) *Centros de Bachillerato Unificado Polivalente:*

	Metros cuadrados
B. U. P. de 12 unidades	9.000
B. U. P. de 18 unidades	12.000
B. U. P. de 24 unidades	16.000

**Artículo 6.**

La reserva para servicios de interés público y social a prever en los Planes Parciales se diferenciará en función de los criterios que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, en todos o algunos de los siguientes tipos:

- Parque deportivo.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento social.

**Artículo 7.**

La dotación de aparcamientos correspondientes a los módulos que se establecen en los artículos 9, 10, 11 y 12 del presente anexo deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.
- b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.
- c) **(Suprimida)**<sup>19</sup>
- d) Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50 por 100 máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas.

<sup>19</sup> Letra c) suprimida por la disposición derogatoria única del Real Decreto 1056/2014, de 12 de diciembre.

**Artículo 8.**

La red de itinerarios peatonales establecida en los Planes Parciales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento, deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

**Artículo 9.**

1. A los efectos de fijar en este anexo la adecuada graduación en la previsión de las dotaciones necesarias en suelo residencial, se definen las siguientes unidades de viviendas a las que corresponde un orden creciente en el grado de complejidad de su equipamiento:

Unidad Elemental	Hasta 250 viviendas
Unidad Básica	Hasta 500 viviendas
Unidad Integrada	Hasta 1.000 viviendas

2. La aplicación de los módulos de reserva que se establecen en los artículos 10 y 12 del presente anexo se realizará teniendo en cuenta el número de viviendas fijado por el Plan Parcial o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si dicho número no hubiese sido fijado por el Plan.

3. Los módulos de reserva que se definen en los artículos 10 y 12 de este anexo se aplicarán al número exacto de viviendas obtenido con arreglo al criterio expuesto en el apartado anterior. Se exceptuará de esta regla la dotación de Centros docentes de unidades superiores a 250 viviendas, para la que se tomará como base la cifra tope correspondiente a la unidad de viviendas ordenada de entre las definidas en el apartado 1 del presente artículo, con objeto de obtener alguna de las unidades escolares completas consideradas en el artículo 5.2 de este anexo.

**Artículo 10.**

1. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales serán los que figuran en el cuadro anejo al presente anexo, bajo el epígrafe de artículo 10.

2. El módulo mínimo de reserva para sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente a tipologías de vivienda unifamiliar se podrá disminuir hasta 18 metros cuadrados por vivienda cualquiera que sea la unidad considerada, no siendo necesario establecer ninguna diferenciación de zonas dentro de aquél, siempre que la superficie disminuida quede sustituida por el conjunto de espacios libres ajardinados de carácter privado.

3. La superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada.

**Artículo 11.**

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales serán los siguientes:

1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

El módulo mínimo de reserva será el 10 por 100 de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior.

Los jardines a que se refiere el artículo 3 de este anexo deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 4 para ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres.

2. Servicios de interés público y social:

El módulo mínimo de reserva será el 4 por 100 de la superficie total ordenada, a las que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Esta reserva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de este anexo, se descompondrá de la siguiente forma:

Parque deportivo	2 por 100
Equipamiento comercial	1 por 100
Equipamiento social	1 por 100

3. Aparcamientos:

El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

**Artículo 12.**

1. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos destinados a usos terciarios serán los que figuran en el cuadro anejo al presente anexo bajo el epígrafe de artículo 12.

2. Los tantos por ciento establecidos en el cuadro citado en el apartado anterior tomarán como base de aplicación la superficie total ordenada destinada a usos terciarios.

3. En el sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente al suelo destinado a usos terciarios se distinguirán, de acuerdo con el artículo 3 de este anexo, las siguientes zonas:

- Jardines.
- Áreas peatonales.

Las zonas dedicadas a jardines en su conjunto representarán, como mínimo, un 60 por 100 de la superficie total del sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente al suelo destinado a usos terciarios.

**CUADRO ANEJO AL ARTÍCULO 10**

**Módulos de reserva para dotaciones en suelo residencial**

Unidades de viviendas	Sistema espacios libres de dominio y uso público				Centros docentes				Servicios de interés público y social			Plazas de aparcamiento	Observaciones
	Jardines m <sup>2</sup> suelo/ vivienda	Áreas de juego y recreo de niños m <sup>2</sup> suelo/ vivienda	Preescolar guardería m <sup>2</sup> suelo/ vivienda	E.G.B. m <sup>2</sup> suelo/ vivienda	B.U.P. m <sup>2</sup> suelo/ vivienda	Parque deportivo m <sup>2</sup> suelo/ vivienda	Equipamiento comercial m <sup>2</sup> const./ vivienda	Equipamiento social m <sup>2</sup> const./ vivienda	Num./ 100m <sup>2</sup> edificación				
Unidad elemental	15	3	10	2	10	2	1	3	1	1	El Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para Centros docentes y para servicios de interés público y social.		
Unidad básica	15	3	2	10	6	1	3	1	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de interés público y social.			
Unidad integrada	15	6	2	10	6	2	4	1	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.			
Conjuntos entre 1.000 y 2.000 viv.	15	6	2	10	8	3	6	1	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.			
Conjuntos entre 2.000 y 5.000 viv.	15	6	2	10	4	4	6	1	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos.			
Conjuntos superiores a 5.000 viv.	Se mantendrán como módulos mínimos de reserva de Plan Parcial los asignados a conjuntos comprendidos entre 2.000 y 5.000 viviendas. La reserva de dotaciones cuya necesidad sea generada por superarse en la ordenación del Plan Parcial la cifra de 5.000 viviendas, estará definida tanto en cuantía como en localización en el planeamiento de rango superior, teniendo en cuenta el carácter de equipamiento propio de este.												

## Cuadro anejo al artículo 12

### Módulos mínimos de reservas para dotaciones en suelos destinados a usos terciarios

Situación	Usos terciarios			Uso residencial	Observaciones
	Sistema de espacios libres de dominio y uso público – Porcentaje	Servicio de interés público y social – Porcentaje	Plazas de aparcamiento – Núm./100 m <sup>2</sup> edificación	Sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros docentes, plazas de aparcamiento	
Primera	10	4	1	–	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de servicios de interés público y social.
Segunda	10	6	1	Módulos del artículo 10 de este anexo.	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de servicios de interés público y social, teniendo en cuenta las observaciones del cuadro del artículo 10 de este anexo.

## **§ 2.3 REAL DECRETO 3288/1978, DE 25 DE AGOSTO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA<sup>1</sup>**

*(BOE núm. 27, de 31 de enero de 1979)*

La disposición final sexta del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto mil trescientos cuarenta y seis/mil novecientos setenta y seis, de nueve de abril, establece que el Gobierno dictará por Decreto, a propuesta del Ministro de la Vivienda, en la actualidad de Obras Públicas y Urbanismo y previo dictamen del Consejo de Estado, el Reglamento General o, en su caso, los Reglamentos parciales que estime oportunos para el desarrollo y aplicación de la Ley.

En el cumplimiento de este mandato se han desarrollado los preceptos de la Ley que hacen referencia a la gestión urbanística, siguiendo el orden establecido por el texto legal.

El presente Reglamento se compone de seis títulos, y en el IV se desarrolla incluso el tema de valoraciones, aun cuando por expreso cumplimiento de los Pactos de la Moncloa puede verse afectado fundamentalmente por la correspondiente Ley en proyecto; pero, hasta tanto se apruebe ésta, resulta obligado regular un tema tan importante como el de valoraciones, a fin de poder aplicar adecuadamente las previsiones de la Ley del Suelo, ya que es imprescindible en esta materia el desarrollo reglamentario.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión de veinticinco de agosto de mil novecientos setenta y ocho, DISPONGO:

### **Artículo único.**

Se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto se inserta a continuación.

---

<sup>1</sup> Téngase en cuenta que en virtud de lo dispuesto en la Disposición adicional novena de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario, se sigue aplicando en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con dicha Ley, el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

## **REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

### **TÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **CAPÍTULO I. Sujetos y modalidades de gestión**

###### ***Sección 1ª. Principios generales***

###### **Artículo 1.**

1. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde, dentro de sus respectivas esferas de actuación, a la Administración del Estado, a las Entidades locales, a las Entidades urbanísticas especiales y a los particulares.

2. Las Administraciones urbanísticas suscitarán, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirán cuando ésta no alcanzase a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que la Ley establece.

###### **Artículo 2.**

1. La ejecución de los Planes de ordenación por el Estado se realizará a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y de sus Centros directivos, Organismos autónomos y Empresas públicas a las que se confíe tal misión.

2. Tanto estas actuaciones de ejecución como las que lleven a cabo otros Departamentos ministeriales, Organismos autónomos o Empresas públicas adscritas a los mismos se realizarán de conformidad con las previsiones y en el tiempo señalado en el planeamiento correspondiente.

###### **Artículo 3.**

1. Corresponde específicamente a la Administración del Estado la gestión del planeamiento de nivel nacional y de los planes directores territoriales de coordinación, sin perjuicio de que transfiera sus competencias a otras Entidades territoriales mediante descentralización, desconcentración u otras modalidades de encomienda de funciones reconocidas por el derecho aplicable.

2. (Derogado)<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo.2 del Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero.

#### **Artículo 4.**

1. Para la ejecución de los planes, la Administración del Estado podrá constituir Entidades urbanísticas especiales o crear órganos específicos, cumpliendo en cada caso los requisitos previstos por la legalidad en vigor.
2. Podrá, igualmente, a los fines de cooperar en la ejecución a cargo de las Entidades locales, constituir con ellas consorcios o sociedades.

#### **Artículo 5.**

Corresponde a las Entidades locales, individualmente o asociadas entre sí, la ejecución de los planes municipales e intermunicipales y la realización, a título de competencia propia o por encomienda del Estado, de obras y servicios previstos en el planeamiento de carácter superior.

#### **Artículo 6.**

1. Las Diputaciones Provinciales y los Cabildos Insulares podrán participar en la elaboración de los planes directores territoriales de coordinación y en la ejecución de obras y servicios previstos en ellos, cuando el ámbito territorial de los mismos afecte a la totalidad o parte del respectivo territorio provincial o insular.
2. En el desarrollo de las competencias urbanísticas municipales, corresponde a las Diputaciones Provinciales proporcionar ayuda técnica y financiera a los Municipios, mediante su actividad de cooperación. Podrán también subrogarse en el ejercicio de las competencias municipales en los supuestos y con el procedimiento establecidos en la Ley de Suelo<sup>3</sup>.

#### **Artículo 7.**

1. Los Ayuntamientos podrán asumir la gestión urbanística a través de sus órganos de gobierno ordinarios o constituir Gerencias con este objeto. Para el desarrollo de actuaciones establecidas en el planeamiento, podrán igualmente crear órganos especiales de gestión, fundaciones públicas de servicios, Sociedades, o utilizar las demás modalidades gestoras previstas en el Reglamento de Servicios de las corporaciones locales.
2. Podrán igualmente mancomunarse con otros Municipios, y el Estado podrá disponer la agrupación obligatoria de los mismos en los casos determinados en la Ley de Régimen Local.
3. Para el desarrollo de actividades de interés para su población, y que no sean de su competencia exclusiva, podrán constituir Consorcios con Entidades de diferente orden o naturaleza.

---

<sup>3</sup> El inciso final de este apartado con el siguiente tenor: "Podrán también subrogarse en el ejercicio de las competencias municipales en los supuestos y con el procedimiento establecidos en la Ley de Suelo", aparece como derogado en la tabla de vigencias del Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero.

### **Artículo 8.**

1. Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades urbanísticas colaboradoras, asumirán las facultades y deberes que les confiere la Ley del Suelo y el planeamiento en orden a la ejecución de éste.
2. Las Entidades urbanísticas colaboradoras podrán igualmente realizar tareas de conservación y administración de las unidades residenciales creadas y de bienes y servicios que formen parte de su equipamiento.
3. La Administración del Estado fomentará la iniciativa privada en la ejecución de los planes y la participación ciudadana en todas las fases de la gestión del urbanismo.

### **Sección 2ª. Mancomunidades y agrupaciones urbanísticas**

### **Artículo 9.**

1. Las Diputaciones Provinciales podrán participar en Mancomunidades constituidas por Ayuntamientos de su provincia para cooperar en el desarrollo de las competencias urbanísticas municipal y provincial sobre áreas determinadas sometidas a elaboración o ejecución del planeamiento.
2. Las Diputaciones Provinciales impulsarán la constitución, por los órganos y mediante el procedimiento correspondiente de Mancomunidades o, en su caso, de agrupaciones forzosas de municipios.

### **Artículo 10.**

1. Las Mancomunidades y Agrupaciones urbanísticas pueden tener por objeto:
  - a) Alguno o algunos de los fines previstos en el artículo 21, 2, del presente Reglamento.
  - b) Elaboración y ejecución del planeamiento de carácter intermunicipal.
  - c) La ejecución o conservación de obras urbanísticas y el desarrollo de servicios complementarios en áreas o polígonos pertenecientes a más de un término municipal, cuando se constituyan nuevos núcleos urbanos.
2. Los Municipios integrados pueden, previo acuerdo favorable del órgano de gobierno de la Mancomunidad, transferir a la misma la titularidad o el mero ejercicio de competencias urbanísticas o relativas a actividades de carácter complementario.
3. (Derogado)<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo 2 del Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero.

## **Artículo 11.**

1. Las Mancomunidades o Agrupaciones urbanísticas podrán acordar, previos los trámites establecidos en su ordenamiento peculiar, la imposición de tasas y contribuciones especiales previstas en la legislación local, cuando establezcan servicios o realicen obras que legitime dicha imposición.
2. Los Municipios integrados podrán delegar en la Mancomunidad o Agrupación, una vez acordada por aquéllos, la imposición de tributos de naturaleza urbanística, la liquidación y recaudación de los mismos.
3. Además de lo dispuesto en la legislación local, los gastos de la gestión urbanística de la Mancomunidad o Agrupación podrán cubrirse con:
  - a) La participación en tributos municipales que tengan relación con las competencias de los Ayuntamientos integrados que hayan sido asumidas por la Mancomunidad o Agrupación.
  - b) Las subvenciones que, a título de cooperación a los servicios municipales, acuerde la Diputación Provincial correspondiente.
  - c) (Letra derogada)<sup>5</sup>

### **Sección 3ª. Consorcios urbanísticos**

## **Artículo 12.**

1. Las Administraciones públicas podrán consorciarse para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas.
2. A los Consorcios se podrán incorporar particulares, previo convenio acerca de las bases que hayan de regir su actuación.
3. Tanto el acuerdo a que se refiere el número anterior como los demás actos necesarios para la constitución definitiva del Consorcio requerirán:
  - a) Que la actividad cuyo desarrollo se aborda en común esté dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.

---

<sup>5</sup> Letra c) del apartado 3 derogada por el art. único y el anexo.2 del Real Decreto 304/1993.

- b) Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

### **Artículo 13.**

Los consorcios urbanísticos pueden tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

- a) Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.
- b) Abordar la formación y ejecución de planes parciales o especiales y programas de actuación urbanística.
- c) Unificar tareas de gestión del desarrollo urbanístico de áreas o de polígonos, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con la Administración o Administraciones urbanísticas que sean competentes por razón de la materia o del territorio.
- d) Realizar obras de infraestructura urbanística.
- e) Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.
- f) Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones, gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio.

### **Artículo 14.**

1. Los Consorcios urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución.
2. Los Entes consorciados podrán encomendar al Consorcio cualesquiera otras actividades cuyo ejercicio no tenga el carácter de intransferible, según lo que al respecto disponga la legislación en cada caso aplicable.
3. En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, pero sí se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.
4. Los Entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.
5. Cuando el Consorcio establezca servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, podrá imponer y recaudar las contraprestaciones correspondientes.

## **Sección 4ª. Gerencias urbanísticas**

### **Artículo 15.**

1. Podrán constituir Gerencias de urbanismo las Administraciones Central, Local e Institucional, para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que el ordenamiento les haya confiado.
2. El régimen de Gerencia urbanística llevará consigo una diferenciación orgánica, funcional o ambas cosas a la vez, respecto de la organización y funciones generales propias del Ente público que la constituya.
3. La Gerencia urbanística podrá consistir en un órgano de carácter individual o colegiado o en una Entidad con personalidad y patrimonio propio.
4. En la creación de Gerencias se observarán las previsiones establecidas en cada caso por la legislación peculiar de la Entidad o Entidades que acuerden su constitución.

### **Artículo 16.**

1. Las Gerencias constituidas por la Administración estatal o institucional tendrán por objeto la realización de actividades generales o específicas en todo el territorio nacional o en áreas territoriales determinadas.
2. Las Gerencias podrán tener una duración indefinida o temporal, quedando en este último caso extinguidas al finalizar los trabajos que les hubieren sido encomendados.
3. Las Gerencias urbanísticas de la Administración estatal o institucional podrán asumir, especialmente, las funciones de dirección y ejecución de las obras de acondicionamiento y conservación de las áreas o polígonos residenciales, industriales o de servicios previstos en los planes de ordenación correspondientes.
4. Cualquiera que fuese la forma adoptada para la constitución de las Gerencias, la Administración que las constituya no podrá descentralizar, desconcentrar o delegar en ellas funciones de dirección superior y fiscalización de la gestión que se les encomiende.

### **Artículo 17.**

1. La Administración del Estado podrá constituir y dotar Gerencias de urbanismo de ámbito comarcal, con la función de prestar asistencia técnica permanente a los Municipios comprendidos en el área, en el desarrollo de sus competencias urbanísticas.
2. La constitución y sostenimiento de las Gerencias a que se refiere este artículo podrá realizarse en común por la Administración del Estado y la Diputación Provincial correspon-

diente, previo el oportuno convenio. Las Gerencias así constituidas se encuadrarán en la organización estatal o provincial, en atención al carácter predominante de los fondos de sostenimiento.

### **Artículo 18.**

1. **(Derogado)**<sup>6</sup>.

2. **(Derogado)**<sup>7</sup>.

3. En la Gerencia se integrarán, además, de acuerdo con las posibilidades financieras de la entidad creadora y, en su caso, de los auxilios económicos con que cuente, los efectivos personales, de carácter pluridisciplinar y especializado, que requiera la función ejecutiva y la de asesoramiento y apoyo a la actuación del Gerente.

### **Artículo 19.**

Los Municipios podrán otorgar a las Gerencias urbanísticas todas o alguna de las facultades siguientes:

- a) Funciones instrumentales de carácter técnico, cuya decisión corresponda en último término al Ayuntamiento, tales como:
  - Elaborar proyectos de Planes de ordenación, estudios de detalle y proyectos de urbanización.
  - Ejecutar Planes y programas.
  - Redactar, tramitar y ejecutar proyectos de expropiación forzosa.
  - Preparar y proponer a la aprobación de las autoridades competentes cualquier clase de documentos y proyectos de índole urbanística que deba redactar el Ayuntamiento.
- b) Funciones que impliquen ejercicio de autoridad y que le sean transferidas mediante descentralización funcional, como:
  - Señalamiento de alineación rasantes.
  - Concesión de licencias urbanísticas.

---

<sup>6</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo. 2 del RD 304/1993.

<sup>7</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo. 2 del RD 304/1993.

- Expedición de cédulas urbanísticas.
  - Ejercicio de la inspección urbanística.
- c) La gestión del Patrimonio municipal del suelo, a cuyo fin podrá adquirir, poseer, reivindicar, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes; así como asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales al Municipio.

## **Artículo 20.**

1. Las Gerencias urbanísticas podrán también ser instituidas mediante el acuerdo en común de varios Municipios, por sí solos o, además, con la Diputación Provincial correspondiente, para fines de carácter temporal o permanente.
2. Podrán también crear Gerencias urbanísticas las Entidades municipales de carácter comarcal o metropolitano y las Mancomunidades provinciales, constituidas con sujeción a lo dispuesto en la legislación del régimen local.
3. En uno y otro caso será de aplicación lo dispuesto en los dos artículos precedentes de este reglamento.

## **Sección 5ª. Personificación de forma societaria**

## **Artículo 21.**

1. Las Administraciones urbanísticas podrán crear, conjunta o separadamente, Sociedades anónimas cuando así convenga a la promoción, gestión o ejecución de actividades urbanísticas. El acuerdo de creación, así como, en su caso, el de participación en la Sociedad ya creada, se registrará por la legislación que a cada Entidad le sea aplicable.
2. Podrá, especialmente, encomendarse a las Sociedades constituidas por las Administraciones urbanísticas:
  - a) La realización de obras de infraestructura y dotación de servicios en un área o polígono determinados de actuación urbanística.
  - b) La promoción y gestión de urbanizaciones, con independencia del sistema que se adopte para la elaboración y ejecución del planeamiento urbanístico.
3. (Derogado)<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Derogado este apartado por el art. único y el anexo. 2 del RD 304/1993.

### **Artículo 22.**

1. Podrán también participar las Administraciones urbanísticas en cualesquiera otras Sociedades constituidas, con limitación de responsabilidad, por particulares para el desarrollo de fines de naturaleza urbanística.

2. En los supuestos a que este artículo se refiere, la participación administrativa podrá no ser mayoritaria. Si recibiesen especiales atribuciones por parte de la Administración competente, la Sociedad podrá quedar sometida al vínculo específico de control o sujeción que se determine, con la finalidad de adecuar tales atribuciones a los fines de interés público.

### **Artículo 23.**

La Administración competente podrá entregar a las Sociedades urbanizadoras las concesiones de servicio convenientes, a fin de que con su explotación obtengan la retribución de la obra urbanizadora.

## **Sección 6ª. Entidades urbanísticas colaboradoras**

### **Artículo 24.**

1. Los interesados podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de Entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Son Entidades urbanísticas colaboradoras:

- a) Las Juntas de Compensación.
- b) Las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.
- c) Las Entidades de conservación.

3. Las Entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del título V de este Reglamento para las Juntas de Compensación y Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las previsiones establecidas en el capítulo IV del título II para la conservación de las obras de urbanización.

### **Artículo 25.**

1. La constitución de las Juntas de Compensación y de las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación se acomodarán a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuación.

2. Las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

3. Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

#### **Artículo 26.**

1. Las Entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo y dependerán en este orden de la Administración urbanística actuante.

2. La personalidad jurídica de las Entidades urbanísticas colaboradoras se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el correspondiente registro.

#### **Artículo 27.**

1. La constitución de las Entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus Estatutos, habrán de ser aprobados por la Administración urbanística actuante.

2. El acuerdo aprobatorio de la constitución se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se llevará en las respectivas Comisiones Provinciales de Urbanismo, donde asimismo se archivará un ejemplar de los Estatutos de la Entidad autorizado por funcionario competente.

3. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán también en dicho registro.

4. La modificación de los estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán de constar en el registro.

#### **Artículo 28.**

La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de Entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

### **Artículo 29.**

Los acuerdos de las Entidades urbanísticas colaboradoras se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los Estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.

### **Artículo 30.**

1. La disolución de las Entidades urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.
2. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.

## **CAPÍTULO II**

### **Requisitos generales para la ejecución**

#### ***Sección 1ª. Función legitimadora del planeamiento***

### **Artículo 31.**

1. Para la ejecución de los Planes generales en suelo urbano será suficiente que éstos contengan los requisitos señalados en el artículo 12, 2, 1, de la Ley del Suelo.
2. Las actuaciones en suelo urbanizable programado requieren la previa aprobación del Plan parcial del sector correspondiente.
3. En el suelo urbanizable no programado sólo podrá actuarse mediante la aprobación de programas de actuación urbanística y de los correspondientes Planes parciales para su ejecución.
4. La ejecución de los sistemas generales integrantes de la estructura general y orgánica del territorio se llevará a cabo, bien directamente, mediante la aprobación de Planes especiales, bien mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en Planes parciales.

### **Artículo 32.**

1. Para la ejecución de las determinaciones de las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento en suelo urbano será suficiente que dichas normas contengan las precisiones establecidas en el artículo 92 del Reglamento de Planeamiento.
2. En las áreas declaradas aptas para la urbanización en las normas complementarias subsidiarias de planeamiento de carácter municipal se actuará mediante los Planes parciales correspondientes.

### **Artículo 33.**

1. La ejecución de las obras de infraestructura previstas, en su caso, en los Planes directores territoriales de coordinación podrá llevarse directamente a cabo mediante la aprobación de Planes especiales.
2. Podrán aprobarse también planes especiales para la ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano en los Municipios que tengan aprobado Plan general o normas complementarias o subsidiarias de planeamiento de carácter municipal.

### **Artículo 34.**

En los Municipios que carezcan de Plan y de normas complementarias y subsidiarias del planeamiento, la edificación en suelo urbano y en su caso, las obras de urbanización a realizar en este suelo se acomodarán a la legislación de régimen local y a las Ordenanzas de construcción debidamente aprobadas, una vez efectuada la delimitación de dicha clase de suelo por el procedimiento establecido en el artículo 81, 2, de la Ley del Suelo. En todo caso se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 73 y 74 de dicha Ley.

## ***Sección 2ª. Orden de prioridades***

### **Artículo 35.**

1. La ejecución de los Planes se llevará a cabo de acuerdo con los programas contenidos en ellos.
2. Dentro de cada Plan se seguirá el orden de prioridades de unos polígonos respecto a otros, que aquél establezca, salvo en el supuesto de que se garantice la ejecución de los sistemas viarios y redes de servicios públicos previstos en el Plan, aunque excedan de los necesarios para el servicio del polígono en el que se actúe.
3. En la ejecución de los Planes especiales se seguirá el orden de prioridad que en cada uno de ellos se establezca en función de los objetivos que pretenda conseguir.

## ***Sección 3ª. Delimitación de polígonos y unidades de actuación***

### **Artículo 36.**

1. La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano.
2. En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del artículo 117, 2, de la Ley del Suelo.

A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100.

3. (Derogado)<sup>9</sup>

### **Artículo 37. (Derogado)<sup>10</sup>**

### **Artículo 38.**

1. La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en los planes, se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Se iniciará de oficio por la Entidad local o urbanística especial actuante o a instancia de los particulares interesados.
- b) Aprobado inicialmente el expediente, se someterá por la Entidad actuante a información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.
- c) El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la Entidad local urbanística especial actuante. Cuando se trate de acuerdos de las Entidades locales, bastará para su adopción la mayoría simple.
- d) Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.

2. Los mismos trámites se seguirán cuando hubiere de polígonos o unidades de actuación ya delimitados.

3. (Derogado)<sup>11</sup>

4. Si, como consecuencia de las alegaciones producidas, el acuerdo de aprobación definitiva modificase los límites del polígono no será preciso nuevo trámite de información, salvo que la superficie del polígono o unidad de actuación se aumentase o disminuyese en más de un 10 por 100, respecto de la inicialmente prevista, en cuyo caso se darán audiencia a los afectados por el aumento o disminución.

---

<sup>9</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

<sup>10</sup> Artículo derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

<sup>11</sup> Apartado derogado según el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

## **TÍTULO II**

### **DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Ejercicio de la facultad de edificar**

#### **Artículo 39.**

1. En suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.
2. (Derogado)<sup>12</sup>

#### **Artículo 40.**

1. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:
  - a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
  - b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.
  - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
2. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

---

<sup>12</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1, b), de este artículo.

#### **Artículo 41.**

1. En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos.

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3. Serán de aplicación las previsiones establecidas en el número 3 del artículo anterior.

#### **Artículo 42.**

1. En suelo urbanizable programado, en tanto no se aprueben planes parciales y se ejecuten las correspondientes obra de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas otras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58,2, de la Ley del Suelo.

2. Podrá edificarse en esta categoría de suelo, previa aprobación del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo anterior y con los efectos expresados en el mismo.

### **Artículo 43.**

En terrenos incluidos en un Programa de Actuación Urbanística, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, serán de aplicación las previsiones establecidas en el artículo anterior.

### **Artículo 44.**

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

- 1ª Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en el Plan General.
- 2ª No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en este artículo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.
- 3ª Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, conforme a las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- 4ª En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

2. El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares a que se hace mención en la limitación segunda del número anterior se desarrollará del modo siguiente:

1. Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento respectivo, en la que se hagan constar los siguientes extremos:
  - a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
  - b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.
  - c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.

- d) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.
2. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia o municipios de más de 50.000 habitantes, o a la Comisión Provincial de Urbanismo respectiva, en los demás casos.
  3. El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo o la Comisión Provincial de Urbanismo, según proceda, someterá el expediente a información pública durante quince días en la capital de la provincia.
  4. Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por la autoridad u órgano competente de los enunciados en el número anterior. En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Si se tratare de edificios destinados a vivienda familiar, habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios del Plan General o Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento, las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

#### **Artículo 45.**

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo urbanizable no programado.
2. Los espacios que por sus características según el Plan General deban ser objeto de una especial protección no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

## **CAPÍTULO II**

### **Cesiones obligatorias y aprovechamiento medio**

#### **Artículo 46.**

1. Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.
2. Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán en favor del Municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan.

3. En suelo urbanizable programado las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del Municipio o, en su caso, de la Entidad urbanística actuante y serán las siguientes:

- a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- b) En los sectores que, en virtud de los usos e intensidades establecidos en el Plan General, tengan atribuido un aprovechamiento medio superior al establecido en el propio Plan para todo el suelo urbanizable programado, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa la diferencia entre ambos aprovechamientos. Esta cesión sólo procederá cuando el exceso de aprovechamiento no se destine a la adjudicación de suelo para los propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad de dicho exceso, en cuyo caso la cesión en favor de la Administración actuante se limitará a los terrenos no incluidos en las referidas adjudicaciones.

c) (Letra derogada)<sup>13</sup>

4. (Derogado)<sup>14</sup>

#### **Artículo 47.**

1. La Administración actuante está obligada a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios.
2. El suelo destinado, según el Plan, a dominio y uso público y los terrenos sobre los que hayan de realizarse edificaciones o instalaciones de servicio público no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan.
3. En todo caso deberá tenerse en cuenta que cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

#### **Artículos 48 a 51. (Derogados)<sup>15</sup>**

---

<sup>13</sup> Letra c) del apartado 3 de este precepto ha sido derogada por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

<sup>14</sup> Artículo derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

<sup>15</sup> Artículos derogados por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

## **Artículo 52.**

1. El Ayuntamiento u órgano actuante podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales de la ordenación urbanística comprendidos en un plan parcial o especial sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el polígono en el que, por tener un exceso de aprovechamiento en relación al de todo el suelo urbanizable programado, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

El aprovechamiento reconocido a cada una de las fincas ocupadas deberá hacerse efectivo en un solo polígono, y si no fuera posible, en el menor número de estos.

2. En ningún caso podrán ocuparse los citados terrenos sin que simultáneamente el órgano actuante expida las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente.

Además, los propietarios del suelo que acrediten la existencia de una explotación rústica efectiva tendrán derecho a percibir un interés anual del 6 por 100 del valor inicial de los terrenos y bienes ocupados desde la fecha de la ocupación hasta la de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o compensación del polígono donde hayan de hacer efectivos sus derechos. La determinación del valor inicial se realizará a estos efectos por la propia Administración actuante, con audiencia del interesado.

## **Artículo 53.**

1. En el momento de la ocupación se levantará acta, por duplicado, en la que se expresará:
  - a) Lugar y fecha de otorgamiento.
  - b) Determinación de la Administración actuante.
  - c) Plan Parcial o Especial cuya ejecución motiva la ocupación, con expresión de las fechas de su aprobación definitiva y publicación en el «Boletín Oficial».
  - d) Nombre, apellidos y cargo de funcionarios que autoricen el acta en representación de la Administración.
  - e) Datos de identificación del propietario de los terrenos ocupados, haciendo constar el nombre, apellidos y estado civil, si fuera persona física, y la denominación con que fuere conocida si se tratara de persona jurídica, y domicilio, nombre y circunstancias de las personas que en su representación intervengan en el acta.
  - f) Descripción y extensión de la superficie ocupada.
  - g) Aprovechamiento por aplicación a la superficie ocupada del 90 por 100 del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado.
  - h) Polígono en que hayan de hacerse efectivos los derechos de los propietarios de los terrenos ocupados.
  - i) Cargas reales que pesaren sobre los terrenos ocupados, titulares de tales cargas, valor o cuantía de las mismas y referencia a los datos registrales.

- j) La expedición de las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente y si han sido entregadas a sus titulares o han quedado en poder del órgano actuante, con expresión de la causa.
2. La entrega posterior de certificaciones a quien acredite su derecho se hará constar en sucesivas diligencias a continuación del acta.
  3. El duplicado del acta será enviada por el órgano actuante al Registro de la Propiedad para anotar al margen de la última inscripción de dominio vigente el hecho de la ocupación.

#### **Artículo 54.**

1. El órgano actuante expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación del acta a que se refiere el artículo anterior, en la que constarán las unidades de aprovechamiento que correspondan a cada parcela ocupada y el polígono en que hayan de hacer efectivos sus derechos. Dicha certificación será entregada al propietario del terreno ocupado si fuere conocido y compareciere al acto de la ocupación. Si no compareciere el propietario, fuere desconocido o se planteara litigio sobre la propiedad de las fincas o derechos, el órgano actuante, al ocupar los terrenos, expedirá en todo caso las certificaciones con referencia a las fincas ocupadas y las entregará a los titulares cuando comparecieren y acreditaran su derecho.

2. Las cargas reales existentes sobre las fincas ocupadas podrán quedar liberadas, recibiendo sus titulares unidades de aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación el propietario de la finca y el titular o titulares de las cargas presentaren acuerdo de reparto del aprovechamiento que corresponda a la finca gravada. En este supuesto, el órgano actuante entregará a cada uno de los interesados una certificación declarativa de la proporción de aprovechamiento que, con arreglo a lo convenido, le corresponda en relación con el de la totalidad de la finca, teniendo todos ellos la consideración de copropietarios a todos los efectos y pudiendo, en consecuencia, formar parte de las juntas de compensación en la forma prevista en el artículo 166, e), de este Reglamento.

Si en el momento de la ocupación los interesados no presentaren convenio de reparto de las unidades de aprovechamiento, el órgano actuante podrá suspender la ocupación de la finca gravada concediéndoles un plazo no superior a un mes para que lo obtenga. Si tampoco en este plazo presentaren convenio o si por razones de urgencia el plazo no puede ser concedido, el órgano actuante ocupará la finca gravada, expidiendo una certificación declarativa del aprovechamiento que corresponda a la finca, en la que también se hará constar la existencia de la carga o derecho no liberados y su titular. De la citada certificación se entregará un ejemplar a cada interesado.

Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, y las indemnizaciones que correspondan las abonará la Administración, reduciendo en lo que sea necesario el aprovechamiento atribuido al propietario.

3. Una vez obtenida la certificación y en base a ella, el titular del dominio o de un derecho o carga real transformado podrá otorgar escritura de declaración o especificación de las unidades

de aprovechamiento derivadas de su derecho, en la que se describirá la finca o derecho de que proceden y el polígono donde hayan de hacerse efectivas, haciendo constar las cargas que, en su caso, subsistan. La citada escritura será inscribible en el Registro de la Propiedad en el mismo folio de la finca ocupada, y si declarase sólo parte de las unidades de aprovechamiento correspondientes a la misma, se inscribirá como cuota pro indiviso del dominio.

Si la ocupación no hubiese afectado a la totalidad de la finca, se segregará previamente la parte ocupada.

4. Las transmisiones posteriores de todas o parte de las unidades de aprovechamiento se efectuarán conforme a lo establecido para la transmisión de bienes inmuebles, haciendo constar en el título las circunstancias reseñadas en el párrafo anterior, y se inscribirán en el mismo folio registral de la finca ocupada, que no se cancelará hasta que se inscriba el acuerdo de reparcelación o compensación del polígono en que los titulares de las citadas unidades de aprovechamiento hayan de hacer efectivos sus derechos, conforme a lo previsto en el artículo 114 de este Reglamento.

5. Los titulares de cargas reales que no hubieren sido liberadas ni transformadas en unidades de aprovechamiento conservarán todas sus acciones para la defensa o ejecución de su derecho, que seguirá vigente toda la parcela o cuota pro indiviso que, en los acuerdos de compensación o reparcelación, se adjudique al titular o titulares de las unidades de aprovechamiento derivadas de la finca primitivamente gravada, por aplicación del principio de la subrogación real, siendo aplicables las disposiciones que este reglamento contiene para las cargas sobre fincas incluidas en el polígono. Si las unidades de aprovechamiento gravadas hubieren enajenado parcialmente, el titular de la carga podrá repetir íntegramente su contenido contra cualquiera de los grupos de unidades de aprovechamiento que pertenezcan a distinto titular o contra todas ellas a la vez, conforme al sistema de los artículos 123 de la Ley Hipotecaria y 221 de su Reglamento.

Si la carga fuere declarada incompatible con el Planeamiento, se estará a lo previsto en el artículo 101, 3, de la Ley del Suelo y concordantes de este Reglamento.

#### **Artículo 55.**

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Administración podrá también adquirir los terrenos destinados a los sistemas generales mediante la aplicación del Instituto expropiatorio.

#### **Artículo 56. (Derogado)<sup>16</sup>**

#### **Artículo 57. (Derogado)<sup>17</sup>**

---

<sup>16</sup> Artículo derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

<sup>17</sup> Artículo derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

### **CAPÍTULO III**

#### **Costes de la urbanización**

##### **Artículo 58.**

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización que se señalan en los artículos siguientes, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos o, en su caso, a la que figura en los documentos a que se refiere el artículo 53 de este Reglamento.

##### **Artículo 59.**

1. El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

2. Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

##### **Artículo 60.**

Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada en el artículo 58, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute.

**Artículo 61.**

También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación correspondiente el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.

**Artículo 62.**

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados en los tres artículos precedentes podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo.

**Artículo 63.**

Los propietarios de suelo urbanizable no programado, que sea objeto de un Programa de actuación urbanística, además de abonar los costes de urbanización señalados en los artículos anteriores y cumplir las cargas suplementarias que el programa les imponga, deberán costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística, tales como redes viarias de enlace con los núcleos de población, instalación o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y saneamiento, estaciones depuradoras, suministro de energía eléctrica y cualesquiera otros servicios necesarios para que el suelo sometido al programa de actuación urbanística quede debidamente enlazado a través de esos sistemas generales con la estructura del Municipio en que se desarrolle el programa.

**Artículo 64.**

Cuando la actuación en determinados polígonos o unidades de actuación no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y previo dictamen del Consejo de Estado, con audiencia o, en su caso, a instancia de los Ayuntamientos interesados, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación económica a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

**Artículo 65.**

El incumplimiento por los propietarios de suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en este Reglamento dará lugar:

- a) A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

- b) A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

#### **Artículo 66.**

Los propietarios de suelo situado en zonas aptas para urbanizar según las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 59 al 61 de este Reglamento y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada plan parcial.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Conservación de la urbanización**

#### **Artículo 67.**

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas.

#### **Artículo 68.**

1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación a dicha obligación, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.
2. En el supuesto del número anterior, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación.

#### **Artículo 69.**

1. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en la Junta de Compensación, en el proyecto de reparcelación o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad de conservación.
2. Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

### **Artículo 70.**

1. Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento a que se refieren los artículos precedentes, el Ayuntamiento o Administración actuante, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad urbanística colaboradora.
2. El importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento o Administración actuante a la Entidad encargada de la conservación, cuando dicha obligación no corresponda a la Administración.

## **TÍTULO III REPARCELACIÓN**

### **CAPÍTULO I Normas generales**

### **Artículo 71.**

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan.
2. Cuando el suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística, un polígono tuviera un aprovechamiento superior al que se correspondiere en razón del medio fijado para ese tipo de suelo, también formarán parte de la comunidad de reparcelación aquellos propietarios del suelo exterior al polígono que tengan reconocido el derecho a participar en las adjudicaciones, por estar destinado su suelo a sistemas generales y no haberse aplicado la expropiación forzosa.
3. Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.
4. La reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

## **Artículo 72.**

1. La reparcelación tiene por objeto:
  - a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
  - b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
  - c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el Plan.
  - d) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística.
2. Cualquiera de estas finalidades justifica por sí sola la reparcelación, aunque no concurren las otras.
3. La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación será necesaria siempre que el plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

## **Artículo 73.**

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- a) Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.
- b) Cuando el Plan se ejecute por el sistema de compensación o expropiación.
- c) Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo precedente de este Reglamento.
- d) Cuando se trate de la ejecución de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios.
- e) Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y, tratándose de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística, la Administración actuante acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

## **Artículo 74. (Derogado)<sup>18</sup>**

---

<sup>18</sup> Artículo derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

## **CAPÍTULO II**

### **Requisitos**

#### **Sección 1ª. Competencia, legitimación y capacidad**

##### **Artículo 75.**

1. La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde a los Ayuntamientos y, en su caso, a los órganos o entidades administrativas que tengan expresamente atribuida competencia para la ejecución de planes, con arreglo a sus disposiciones específicas o en el ejercicio de sus facultades de subrogación que procedan según la Ley.
2. (Derogado)<sup>19</sup>

##### **Artículo 76.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 71 de este Reglamento, se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:
  - a) Los propietarios de los terrenos afectados y, en su caso, los titulares de terrenos afectados por sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono de que se trate.
  - b) Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
  - c) Los arrendatarios rústicos y urbanos.
  - d) Cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen su derecho o interés legítimo.
2. A efectos de determinación de las titularidades, se aplicarán las normas de la expropiación forzosa. Estas mismas normas se aplicarán para resolver las cuestiones de capacidad y representación de los interesados.
3. Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán, no obstante los defectos de capacidad, limitación de la facultad de disponer o demás circunstancias que condicionen o prohíban las transmisiones de las fincas en situación normal.

---

<sup>19</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

## **Sección 2ª. Unidad reparcelable**

### **Artículo 77.**

1. La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación definido en el Plan de cuya ejecución se trate o delimitado por el procedimiento del artículo 38 de este Reglamento.
2. La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva del Plan o delimitación del polígono o unidad de actuación a que se refiere el párrafo anterior.
3. Los recursos que se interpongan contra dichos acuerdos no suspenderán el curso del expediente de reparcelación. Si se modificare el polígono o unidad de actuación después de haber recaído el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, se mantendrá éste y se abrirá un nuevo expediente complementario para fijar las indemnizaciones que correspondan entre los interesados.

### **Artículo 78.**

1. No obstante lo establecido en el artículo anterior, a instancia de parte, siempre que se produzca antes de que concluya el trámite de exposición al público del proyecto de reparcelación, podrán incluirse en la unidad reparcelable superficies exteriores al polígono o unidad de actuación, mediante un nuevo trámite de información pública del proyecto rectificado, durante quince días.
2. La inclusión de estas superficies exteriores, que se incorporarán a la unidad reparcelable a todos los efectos derivados de la reparcelación, habrá de fundamentarse en que se trate de superficies vinculadas económica o funcionalmente a la ordenación del polígono o unidad de actuación, sin que sea posible o procedente su incorporación a otra unidad reparcelable.
3. En suelo urbano, y en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua, e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irrogue perjuicio a terceros propietarios.

### **Artículo 79.**

En ningún caso podrá acordarse la exclusión de la unidad reparcelable de las fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación, delimitado a efectos de ejecución del Plan, sin perjuicio de cuanto se dispone en el artículo 99,3 de la Ley del Suelo, respecto a la adjudicación de determinadas fincas, y en el 125,2 de la propia Ley del Suelo, respecto a la indemnización sustitutiva de la reparcelación material de los terrenos.

### **Sección 3ª. Requisitos formales**

#### **Artículo 80.**

1. La reparcelación presupone la existencia de un planeamiento para cuya ejecución se realiza.
2. El plan que se ejecute puede ser:
  - a) El plan general de ordenación, completado en su caso por el estudio de detalle correspondiente, si se trata de suelo urbano.
  - b) Un plan especial, si para su ejecución fuere procedente la reparcelación.
  - c) Un plan parcial en los demás casos.

#### **Artículo 81.**

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el plan parcial o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del plan parcial.

#### **Artículo 82.**

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que deberá constar de los siguientes documentos:
  - a) Memoria.
  - b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
  - c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatorios.
  - d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
  - e) Cuenta de liquidación provisional.
  - f) Planos:
    - f.1. Plano de situación y relación con la ciudad.
    - f.2. Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

f.3. Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.

f.4. Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

f.5. Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

f.6. Plano superpuesto de los de información y adjudicación (f.2. y f.5.).

## 2. **(Derogado)**<sup>20</sup>

3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

### **Artículo 83.**

La memoria del proyecto deberá referirse a los siguientes extremos:

- a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.
- b) Descripción de la unidad reparcelable.
- c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
- e) Criterios de adjudicación.
- f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

### **Artículo 84.**

1. Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

2. La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

---

<sup>20</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

## **CAPÍTULO III**

### **Contenido**

#### **Sección 1ª. Definición de los derechos**

##### **Artículo 85.**

1. Los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable, la Administración en la parte que le corresponda y, en su caso, aquellos propietarios a que hace referencia el número 2 del artículo 71 de este Reglamento tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.
2. Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueren anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.
3. Las adjudicaciones que pretendan efectuarse por título distinto de los citados deberán hacerse mediante acuerdo separado e independientemente de la reparcelación.

##### **Artículo 86.**

1. El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en la unidad reparcelable.
2. **(Derogado)**<sup>21</sup>
3. La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación.

#### **Sección 2ª. Definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes**

##### **Artículo 87.**

Para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero.

---

<sup>21</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

### **Artículo 88.**

1. La superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado, conforme al plan que se ejecute, que deba ser objeto de adjudicación, se valorará con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable.

Apartados 2 a 5. (Derogados)<sup>22</sup>

### **Artículo 89.**

1. Cuando en la unidad reparcelable estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan.

2. Si se trata de fincas que sólo están parcialmente edificadas, la regla anterior sólo será aplicable a la parte de finca que esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre.

### **Artículo 90.**

Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.
- b) Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.
- c) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.
- d) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.
- e) Que el derecho del propietario en la reparcelación no sea inferior, en más del 15 por 100, al que corresponda a la parcela mínima edificable.
- f) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15 por 100 del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.

---

<sup>22</sup> Apartados 2 a 5 derogados por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

### **Artículo 91.**

En los demás casos, no comprendidos en los dos artículos anteriores, los edificios incluidos en la unidad de reparcelación no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición.

### **Artículo 92.**

1. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan, las fincas no edificadas, cuando concurren los dos siguientes requisitos:

- a) Que la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme el plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15 por 100 de este último.
- b) Que el propietario lo solicite y justifique dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

2. Tanto en este supuesto como en el del artículo 90 de este Reglamento, los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.

### **Artículo 93.**

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

2. La superficie enclavada entre dos edificaciones que deban mantenerse podrá adjudicarse como finca independiente edificable aunque no alcance las dimensiones de la parcela mínima, siempre que la diferencia no exceda del 15 por 100 de esta última y se cumplan las demás determinaciones del planeamiento.

3. Si se diera el caso de que el plan no determine la parcela mínima edificable ni pueda deducirse de su contexto, el propio proyecto de reparcelación la establecerá razonadamente.

4. Cuando, tratándose de edificación abierta, el plan no contenga reglas de ubicación de los volúmenes, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de reparcelación un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

#### **Artículo 94.**

1. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios.
2. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

Apartados 3 y 4. (Derogados)<sup>23</sup>

#### **Artículo 95.**

1. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
2. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

#### **Artículo 96.**

1. Salvo que viniere impuesto por exigencias de la edificación existente, con arreglo a los artículos 89 y 90 de este Reglamento, no se harán adjudicaciones que excedan del 15 por 100 de los derechos de los adjudicatarios.
2. Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15 por 100 de los expresados derechos.
3. La superficie adjudicable que quedare sobrante, como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse pro indiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

#### **Artículo 97.**

Toda la superficie que, con arreglo al plan, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el acuerdo de reparcelación.

---

<sup>23</sup> Apartados 3 y 4 derogados por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

### **Sección 3ª. Indemnizaciones y cuenta de liquidación**

#### **Artículo 98.**

1. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.
2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.
3. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.
4. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto.

#### **Artículo 99.**

Lo dispuesto en el artículo anterior será igualmente aplicable a las servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planteamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación.

#### **Artículo 100.**

1. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto, como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, valorándose al precio medio de los solares resultantes.
2. Se incluirán también, como diferencias de adjudicación, los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios por virtud de lo dispuesto en el artículo 99.3 de la Ley del Suelo y artículos 89 y 90 de este Reglamento.
3. El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa, que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación. Esta misma regla se aplicará a los gastos de proyecto.
4. Los gastos de redacción de los proyectos que obtuviesen la aprobación inicial, aunque no llegasen a obtener la definitiva, serán considerados como gastos de proyecto y adeudados al conjunto de los propietarios afectados, para su reintegro a quienes lo anticiparon.
5. Los gastos de urbanización y de proyectos se distribuirán a prorrata entre todos los adjudicatarios de las fincas resultantes, con arreglo al valor de éstas.

## **CAPÍTULO IV**

### **Procedimiento general**

#### **Sección 1ª. Iniciación**

##### **Artículo 101.**

1. El expediente de reparcelación se iniciará:
  - a) Por ministerio de la Ley cuando se apruebe definitivamente la delimitación del polígono o unidad de actuación.
  - b) (Letra derogada)<sup>24</sup>
2. Cuando el expediente de reparcelación se trámite conjunta y simultáneamente con el plan parcial, plan especial de reforma interior o estudio de detalle, o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.
3. La iniciación del expediente de reparcelación se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, en un periódico al menos de los de mayor circulación de la provincia, y se notificará individualizadamente a los propietarios incluidos en el polígono y a los de suelo exterior ocupado para la ejecución de sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en el polígono de que se trate.

##### **Artículo 102.**

1. Una vez iniciado el expediente de reparcelación, la Administración actuante deberá recabar de oficio, del Registro de la Propiedad correspondiente, certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación.
2. El Registrador, al mismo tiempo que expida las certificaciones antedichas, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de reparcelación.
3. La nota marginal expresada en el apartado anterior solamente producirá el efecto de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente. No obstante, si se personan en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

---

<sup>24</sup> Apartado 1.b) derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

### **Artículo 103.**

1. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.
2. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar el resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.
3. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación.
4. Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.
5. No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

### **Artículo 104.**

1. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.
2. Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.
3. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la iniciación del expediente tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señalan los artículos 27,4, de la Ley del Suelo y 121 del Reglamento de Planeamiento.

### **Artículo 105. (Derogado)<sup>25</sup>**

---

<sup>25</sup> Artículo derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

## **Sección 2ª. Sustanciación y resolución**

### **Artículo 106.**

1. Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios interesados y el 80 por 100 de la superficie reparcelable podrán formular un proyecto de reparcelación, que deberá ser admitido y tramitado, aunque no esté completo, siempre que esté ajustado a la Ley y al planeamiento y contenga, cuando menos, con la debida precisión, los criterios de definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes.

Para el cómputo de dichas mayorías se tendrá en cuenta a los propietarios de suelo exterior al polígono, ocupado para la ejecución de sistemas generales, que deban participar en la reparcelación del polígono, y las superficies ocupadas a tales propietarios.

2. Si el proyecto presentado estuviese incompleto, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 82 de este Reglamento, antes de proceder a su aprobación inicial, la Administración actuante concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

### **Artículo 107.**

1. Si transcurriese el plazo de tres meses previsto en el artículo anterior o si antes de transcurrir ese plazo los interesados manifestasen su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto, y en todo caso cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, la Administración actuante acordará, sin dilación, que el proyecto se redacte de oficio, dentro de un plazo no superior a seis meses.

2. La redacción del proyecto podrá realizarse:

- a) Por los propios servicios del Ayuntamiento o Administración actuante.
- b) Por un Técnico titulado superior o Empresa especializada, mediante cualquiera de las formas de contratación admitidas por la legislación vigente. En tales casos el proyecto deberá ser refrendado, antes de su aprobación inicial, por el correspondiente servicio del Ayuntamiento o Administración actuante.

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

### **Artículo 108.**

1. Aprobado inicialmente un proyecto de reparcelación, se abrirá un plazo de un mes para información pública y audiencia de los interesados con citación personal. Este trámite

se deberá anunciar en el «Boletín Oficial» de la provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de la provincia de difusión corriente en la localidad.

2. (Derogado)<sup>26</sup>.

### **Artículo 109.**

1. Concluido el anterior trámite, los servicios competentes del Ayuntamiento o Administración actuante emitirán informe sobre las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.

2. Si, con arreglo a este informe y como consecuencia de las alegaciones presentadas, hubiere de rectificarse el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas, por un plazo de quince días.

3. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe de los servicios, el órgano competente para aprobar definitivamente la reparcelación acordase rectificar el proyecto, en términos que afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de los afectados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente, durante el plazo de un mes.

### **Artículo 110.**

1. Concluido el trámite de informe y, en su caso, el de alegación contradictoria, previstos en el artículo anterior, se aprobará definitivamente el proyecto de reparcelación.

2. La aprobación podrá producirse:

a) Pura y simplemente.

b) Con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden definitivamente incorporadas al proyecto.

3. Cuando el proyecto hubiera sido presentado por los interesados, la denegación o la aprobación con rectificaciones deberán ser motivadas.

4. La denegación del proyecto tramitado obligará a la Administración a aprobar otro, en un plazo no superior a tres meses.

### **Artículo 111.**

1. La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista en el artículo 108 de este Reglamento para el trámite de información pública.

---

<sup>26</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

2. Una copia de la resolución recaída será remitida a la Comisión Provincial de Urbanismo, si no fuere ella misma la que hubiere adoptado el acuerdo.

**Artículo 112. (Derogado)<sup>27</sup>.**

**Sección 3ª. Formalización e inscripción**

**Artículo 113.**

1. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, el Organismo que lo hubiere adoptado lo notificará a todos los interesados y procederá a otorgar escritura pública o a expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el siguiente contenido:

a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido; la cuantía de su derecho en la reparcelación y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

Quando participen en la reparcelación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán también las fincas que les fueron ocupadas.

b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que correspondan a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren.

Se expresará respecto a cada finca la antigua a que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten por no ser incompatibles con el planeamiento.

c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.

d) Cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con que quede gravada cada una de las fincas adjudicadas.

2. La escritura pública o el documento administrativo previsto en el número 1 de este artículo, protocolizado notarialmente, será inscrito en el Registro de la Propiedad.

3. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute, se aprobarán por el órgano urbanístico actuante, el cual procederá a extender documento con los requisitos y solemnidades

---

<sup>27</sup> Artículo derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

previstos en el número 1 de este artículo, que se protocolizará notarialmente o a otorgar escritura pública. Uno u otro documento se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 114. (Derogado)<sup>28</sup>.**

**CAPÍTULO V**

**Procedimientos abreviados**

***Sección 1ª. Reparcelación voluntaria***

**Artículo 115.**

1. La propuesta de reparcelación, formulada por los propietarios afectados y formalizada en escritura pública, será sometida a información pública durante quince días e informada por los servicios municipales correspondientes.

2. Cuando recaiga la aprobación definitiva no será necesaria ninguna nueva formalización, bastando para la inscripción en el Registro de la Propiedad, con la presentación de la citada escritura y certificación del acuerdo de su aprobación.

***Sección 2ª. Reparcelación simplemente económica***

**Artículo 116.**

Cuando en aplicación de lo dispuesto en los artículos 125,2, de la Ley del Suelo y 74 de este Reglamento, la reparcelación debe limitar sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) La documentación del proyecto se reducirá a la expresada en los apartados a), b) y e) y planos f.1, f.2, y f.3 del artículo 82 de este Reglamento.
- b) El plazo de audiencia será de quince días.
- c) El acuerdo de aprobación definitiva será impugnable ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en la forma ordinaria y sin ninguna limitación.

---

<sup>28</sup> Artículo derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

- d) El acuerdo se formalizará y protocolizará en forma análoga a la prevenida en los artículos 113 y 114 de este Reglamento, pero sin incluir la descripción de las fincas afectadas.
- e) El Registrador de la Propiedad se limitará a cancelar las notas marginales que hubiere extendido, con arreglo al artículo 102 de este Reglamento, y tomar razón de la cuantía de los saldos de la cuenta de liquidación provisional que se hubieren asignado a los titulares de fincas inscritas, a los efectos prevenidos en el artículo 100, 1, c), de la Ley del Suelo.

### **Sección 3ª. Normalización de fincas**

#### **Artículo 117.**

- 1. El procedimiento regulado en esta Sección se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.
- 2. Podrá acordarse en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte interesada.
- 3. En todo lo no previsto expresamente en esta Sección, se tendrán en cuenta las normas del procedimiento general de reparcelación, en cuanto sean de aplicación.

#### **Artículo 118.**

- 1. La normalización podrá hacerse por manzanas completas o parte de ellas.
- 2. Se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas, en proporción superior al 15 por 100, ni a las edificaciones existentes.
- 3. El porcentaje de exceso o defecto que pueda representar la modificación de linderos se determinará por el valor urbanístico de las fincas.
- 4. Si se apreciare una diferencia superior al 15 por 100 del valor de las fincas resultantes, se decretará la conversión de las actuaciones en un procedimiento general de reparcelación.
- 5. Las diferencias no superiores al 15 por 100 se compensarán en metálico, con arreglo al valor urbanístico medio de las fincas afectadas.

#### **Artículo 119.**

- 1. El proyecto de normalización de fincas contendrá los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa.
  - b) Relación de propietarios e interesados afectados.

- c) Plano parcelario de información, a escala 1/500.
- d) Plano de fincas normalizadas, a la misma escala.
- e) Cuenta de compensaciones económicas, cuando procedan.

2. Al proyecto deberán acompañarse las oportunas certificaciones registrales de titularidad y cargas y, en caso de fincas no inmatriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades.

### **Artículo 120.**

1. Si la normalización se acordase a instancia de parte, acompañada del correspondiente proyecto, el Ayuntamiento publicará el acuerdo en la forma prevista en el artículo 108 de este Reglamento y dará vista y audiencia a los demás interesados conocidos, por plazo de quince días.
2. En los demás casos, el Ayuntamiento efectuará la misma publicación y requerirá a los interesados para que presenten un proyecto, en plazo no superior a dos meses, transcurrido el cual, dispondrá la redacción de oficio en otro plazo igual.
3. Del proyecto presentado, o redactado de oficio, se dará vista y audiencia a los interesados, durante quince días, y transcurrido este plazo se pasará a informe de los servicios correspondientes, por término de otros quince días.

### **Artículo 121.**

1. Aprobada la normalización, el acuerdo se protocolizará notarialmente y se remitirá de oficio al Registro de la Propiedad para su oportuna toma de razón.
2. El Registrador se limitará a consignar la nueva configuración física de las fincas inscritas, sin que el asiento que se practique deba afectar en ninguna otra forma a las titularidades existentes.
3. (Derogado)<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

## CAPÍTULO VI

### Efectos

#### **Sección 1ª. Efectos jurídico-reales**

##### **Artículo 122.**

1. El acuerdo de reparcelación producirá, por sí mismo, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede claramente establecida la correspondencia entre unas y otras.
2. Cuando se opere la subrogación real, las titularidades existentes sobre las antiguas fincas quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes adjudicadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento.
3. Cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y estos recibirán la plena propiedad de aquéllas, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo.
4. Esta misma regla se aplicará en los casos de adjudicaciones pro indiviso o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.

##### **Artículo 123.**

1. En los casos de subrogación real, si existiesen derechos o cargas que se estimen incompatibles con el Planeamiento, el acuerdo de reparcelación deberá declararlo así y fijar la indemnización correspondiente, sin perjuicio de lo que en su día resuelvan los Tribunales ordinarios al respecto.
2. **(Derogado)**<sup>30</sup>
3. Cuando se trate de fincas sobre las que no opere el principio de subrogación real, la extinción de los derechos y cargas se producirá por virtud del acuerdo de reparcelación.

##### **Artículo 124.**

1. La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio en que se actúe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria, según el Plan, para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

---

<sup>30</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993.

2. Los terrenos que el plan destine al dominio público municipal quedarán afectados al mismo sin más trámites.

### **Artículo 125.**

Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban destruirse, el acuerdo de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

### **Artículo 126.**

1. Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne.

2. Esta afección será preferente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos en favor del Estado a que se refiere el número 1 del artículo 1.923 del Código Civil y a los demás créditos tributarios en favor del Estado, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la afección a que el presente artículo se refiere.

3. La afección será cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación del Órgano actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

En todo caso la afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no constare, a los siete años de haberse extendido la nota de afección. La cancelación se practicará a instancia de parte interesada o de oficio al practicarse algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada.

## ***Sección 2ª. Efectos económicos***

### **Artículo 127.**

1. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

2. Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto.

3. Los saldos adeudados por los adjudicatarios podrán compensarse con la cesión de terrenos, previo acuerdo con los interesados, conforme al artículo 122.2 de la Ley del Suelo.

4. A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. En caso de impago, procederá la vía de apremio.

5. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas generales o imperativas.

#### **Artículo 128.**

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2. Tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3. En la liquidación definitiva se tendrán en cuenta:

- a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación.
- b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.
- c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

4. Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

#### **Artículo 129.**

La liquidación definitiva se redactará por la Administración actuante y será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación.

#### **Artículo 130.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley del Suelo, todos los actos comprendidos en la reparcelación que cumplan los requisitos establecidos en este Reglamento estarán exentos con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de transmisiones a los efectos de exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

## **TÍTULO IV VALORACIONES**

**Artículos 131 a 151. (Derogados)<sup>31</sup>**

## **TÍTULO V SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

### **CAPÍTULO I Determinación del sistema**

#### **Artículo 152.**

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

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

2. **(Derogado)<sup>32</sup>**

3. El sistema de actuación se determinará en el plan o en el programa de actuación urbanística y, en su defecto, al delimitarse el polígono o unidad de actuación.

#### **Artículo 153.**

Al determinarse el sistema de actuación para cada uno de los polígonos o unidades de actuación, se deberá justificar su viabilidad en función de las necesidades, medios económico-financieros con que cuente la Administración, colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada polígono.

---

<sup>31</sup> Se derogan los arts. 144 a 151 por el art. único y el anexo.2 del RD 304/1993. Asimismo, téngase en cuenta que el resto del título se deroga por la disposición derogatoria única del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

<sup>32</sup> Apartado 2 derogado por el art. único y el anexo. 2 del RD 304/1993.

#### **Artículo 154.**

Si el plan o programa de actuación urbanística no contuviere ni la delimitación de los polígonos ni la determinación del sistema, éste se fijará en el mismo procedimiento de delimitación de aquellos.

#### **Artículo 155.**

1. El sistema de actuación establecido en el plan o programa de actuación urbanística o fijado al delimitar el polígono o unidad de actuación podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a los mismos trámites que los establecidos en este reglamento para la delimitación de polígonos.
2. Si el sistema estuviera establecido en el plan o programa de actuación urbanística habrá de analizarse la repercusión del cambio de sistema en el estudio económico-financiero.

#### **Artículo 156.**

La aplicación del sistema de expropiación como sustitutivo del de compensación, por incumplimiento de las obligaciones de la Junta de Compensación o del propietario único, se determinará por la Administración, previo expediente en el que se señalen las causas del incumplimiento y se de audiencia a la Junta o al propietario único.

## **CAPÍTULO II**

### **Sistema de compensación**

#### **Sección 1ª. Disposiciones generales**

#### **Artículo 157.**

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.
2. Los propietarios de suelo incluidos en un polígono o unidad de actuación por el sistema de compensación, y los de suelo exterior al polígono ocupado para la ejecución de sistemas generales, que deban participar en el polígono o unidad de que se trate, deberán constituirse en Junta de Compensación para poder aplicar el sistema.
3. Se exceptúa del requisito del número anterior el supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario. Si todos los terrenos perteneciesen a una comunidad pro indiviso, ésta se considerará como propietario único a los efectos del sistema de compensación, si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

En otro caso, será preciso, para aplicar el sistema, constituirse en Junta de Compensación, con arreglo a las normas generales, entendiéndose que la exigencia del porcentaje de superficie quedará cumplida cuando concurra el 60 por 100 de las cuotas de interés en el pro indiviso. Del mismo modo se procederá cuando apareciesen discrepancias entre los copropietarios en el curso de la aplicación del sistema para la ejecución del plan.

### **Artículo 158.**

1. Cuando el sistema de compensación venga establecido en el plan para un determinado polígono o unidad de actuación y transcurriesen tres meses desde su aprobación definitiva sin que los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie de aquéllos hayan presentado el proyecto de estatutos y de bases de actuación, en los términos previstos en la sección 3 de este capítulo, la Administración urbanística actuante requerirá a todos los propietarios afectados para que los presenten en el plazo de tres meses. El proyecto de estatutos y el de bases de actuación habrá de ser formulado por propietarios que representen al menos la indicada proporción de la superficie total del polígono o unidad de actuación.

2. Si, no obstante el requerimiento, los propietarios no presentaran los documentos expresados, la Administración actuante procederá a sustituir el sistema de compensación por alguno de los previstos en este Reglamento para la ejecución de los planes, siguiendo los trámites establecidos en el artículo 155.

### **Artículo 159. (Derogado)<sup>33</sup>**

### **Artículo 160. (Derogado)<sup>34</sup>**

## ***Sección 2ª. Constitución de la Junta***

### **Artículo 161.**

1. El procedimiento de constitución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo de la Administración actuante por el que se aprueben inicialmente y se sometan a información pública los proyectos de estatutos y bases de actuación.

2. La redacción de los proyectos de los estatutos y de la bases de actuación corresponderá a los propietarios interesados que reúnan el porcentaje de superficie que da lugar a la aplicación del sistema de compensación.

---

<sup>33</sup> Artículo derogado por el art. único y el anexo. 2 del RD 304/1993.

<sup>34</sup> Artículo derogado por el art. único y el anexo. 2 del RD 304/1993.

3. El acuerdo de aprobación inicial, con los proyectos de estatutos y de bases de actuación, se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia y se notificará además individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del «Boletín Oficial» en el que se inserte el aludido acuerdo. Serán propietarios afectados tanto los de suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación como los de suelo destinado a sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho polígono o unidad de actuación.

### **Artículo 162.**

1. Durante un plazo de quince días, contados a partir de la notificación, los propietarios podrán formular ante la Administración actuante las alegaciones que a sus derechos convengan y, en su caso, solicitar su incorporación a la Junta.

2. También podrán formularse alegaciones por quienes no sean propietarios afectados, durante el plazo de quince días, contados desde la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

3. Transcurridos los plazos de alegaciones a que se refieren los números anteriores, la Administración actuante aprobará definitivamente los estatutos y las bases de actuación con las modificaciones que, en su caso, procedieren y designará su representante en el órgano rector de la Junta.

4. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los estatutos o en las bases de actuación. Asimismo, se notificará individualmente con ese mismo contenido a los propietarios indicados en el número 3 del artículo anterior y a quienes hubieren comparecido en el expediente.

5. En la notificación del acuerdo de aprobación definitiva se requerirá a quienes sean propietarios afectados, en los términos del número 3 del artículo anterior, y no hubieren solicitado su incorporación a la Junta, para que así lo efectúen, si lo desean, en el plazo de un mes, contado desde la notificación, con la advertencia de expropiación prevista en el artículo 127, 1, de la Ley del Suelo. Dicho trámite no tendrá lugar cuando la totalidad de los propietarios hubiera solicitado inicialmente o en el trámite previsto en el número 1 de este artículo su incorporación a la Junta.

### **Artículo 163.**

1. Transcurridos los plazos a que se refiere el artículo anterior, la Administración actuante requerirá a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación, mediante escritura pública en la que designarán los cargos del órgano rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

2. La junta quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono o unidad

de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen.

3. También tendrán derecho a formar parte de la Junta de Compensación los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en el polígono objeto de actuación por este sistema.

4. En la escritura de constitución deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.
- d) Acuerdo de constitución.

5. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale.

6. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al órgano urbanístico actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en plazo de treinta días.

7. Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

8. Una vez inscrita la Junta de Compensación, la Delegación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo lo notificará a su Presidente.

#### **Artículo 164.**

De las incidencias que se produzcan en la Junta de Compensación, tales como modificación de nombramientos en el órgano rector, incorporación de empresas urbanizadoras y cualesquiera otras que afecten a la composición de la Junta o de sus órganos directivos, se dará traslado al registro de entidades urbanísticas colaboradoras a través de la Administración actuante.

#### **Artículo 165**

1. En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística del polígono o unidad de actuación.

2. Si la incorporación tuviese lugar después de constituida la Junta, deberá realizarse conforme a las previsiones de los estatutos, y si éstos no contuvieran determinación bastante al respecto, se precisará su modificación, siguiéndose el mismo procedimiento que para la aprobación de los estatutos.

### **Sección 3ª. Estatutos y bases de actuación**

#### **Artículo 166.**

Los estatutos de las Juntas de Compensación contendrán, cuando menos, las siguientes circunstancias:

- a) Nombre, domicilio, objeto y fines.
- b) Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.
- c) Expresión del polígono o unidad de actuación que constituye su objeto.
- d) Duración.
- e) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta, que no podrán ser más gravosos para unos propietarios que para otros. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaron representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.

Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

- f) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta empresas urbanizadoras si expresamente se previera la posibilidad de su participación. Estas estarán representadas por una sola persona.
- g) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.
- h) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno, y administración, requisitos y forma de la adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.
- i) Derechos y obligaciones de sus miembros.
- j) Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario o extraordinario pudieran acordarse.
- k) Expresión de los recursos que con arreglo a la Ley sean procedentes contra los acuerdos de la Junta.
- l) Normas sobre su disolución y liquidación.

## **Artículo 167.**

1. Las bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:
  - a) Criterios para valorar las fincas aportadas, que podrán ser distintos de los establecidos para la reparcelación en la Ley del Suelo, cuando así se acuerde por unanimidad.
  - b) Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.
  - c) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deberán derruirse o demolerse.
  - d) Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.
  - e) Procedimiento para contratar la ejecución de las obras en urbanización y, en su caso, las de edificación.
  - f) Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento del polígono o unidad de actuación.
  - g) Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.
  - h) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.
  - i) Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta este facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.
  - j) Forma y plazos en que los propietarios de terreno o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la Junta, bien en metálico, bien en terrenos o en industria, en su caso.
  - k) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.
  - l) Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.
  - m) Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.
  - n) Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta.
2. Las bases de actuación podrán contener además las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten.

#### **Sección 4ª. Efectos de la constitución de la Junta de Compensación**

##### **Artículo 168.**

1. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.
2. Los terrenos propiedad de quienes no se hubieren incorporado a la Junta serán expropiados, atribuyéndose a ésta el carácter de beneficiaria de la expropiación.

Esta misma regla se observará respecto de las titularidades de los propietarios que tengan derecho a formar parte de la Junta de Compensación según lo prevenido en el artículo 163, 2 de este Reglamento y no acepten el sistema.

##### **Artículo 169.**

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley del Suelo, la afección de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.
2. Dicha nota se extenderá a instancia de la Junta de Compensación, con aportación de certificación administrativa de haber quedado constituida la Junta de Compensación y de estar la finca incluida en el polígono o unidad de actuación.
3. La nota producirá los mismos efectos que señala el artículo 102 de este Reglamento para las que en dicho precepto se disponen en el procedimiento de reparcelación.

##### **Artículo 170.**

En los instrumentos que hayan de otorgarse para la transmisión del dominio de las fincas a favor de la Junta o para las agrupaciones de fincas a que se refiere el artículo precedente se harán constar los bienes de dominio público que pudieran existir en el polígono o unidad de actuación, expresando su superficie y situación.

##### **Artículo 171.**

Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios del polígono o unidad de actuación, en el caso de que así lo dispusieran los estatutos o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquellos estarán exentas, con carácter permanente, del Impuesto General sobre Transmisiones

Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

### **Sección 5ª. Proyecto de compensación**

#### **Artículo 172.**

De acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación, la Junta formulará un proyecto de compensación que contendrá las determinaciones siguientes:

- a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

Quando participen en el proyecto de compensación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.

- b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.
- c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.
- d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.
- e) Compensaciones en metálico, si fueran procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

#### **Artículo 173.**

En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

### **Artículo 174.**

1. El proyecto de compensación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva de la Administración actuante.
2. En los supuestos de propietario único, corresponderá a éste la formulación del proyecto de compensación y su elevación a la Administración actuante para su aprobación, si procediere.
3. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de compensación, el órgano administrativo actuante procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el artículo 113, 1, de este reglamento.
4. La aprobación definitiva del proyecto de compensación hecha por el órgano actuante produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de este reglamento.
5. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de compensación ni al plan que se ejecute, una vez aprobadas por el órgano urbanístico, se formalizarán por la Junta de Compensación en escritura pública o en documento extendido por el órgano urbanístico actuante, con los requisitos y solemnidades propios de las actas de sus acuerdos, que se protocolizará notarialmente. En ambos casos se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

## ***Sección 6ª. Ejecución de las obras de urbanización***

### **Artículo 175.**

1. Los proyectos de urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras se harán por encargo de la Administración actuante o de la Junta de Compensación.
2. El pago de estos proyectos corresponderá, en todo caso, a la Junta de Compensación como gasto de urbanización.
3. La Administración actuante tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones. Si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutare de conformidad con el proyecto, la Administración podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

### **Artículo 176.**

1. Las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación por el sistema de compensación serán a cargo de la Junta.
2. La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo con los órganos de gobierno de aquélla.
3. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:
  - a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
  - b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
  - c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
  - d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
  - e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.
4. Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para utilizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa si las bases lo hubieran así previsto, en cuyo caso se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el número anterior.

### **Artículo 177.**

1. Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que se hubiesen reservado a tal fin en el proyecto de compensación.
2. Las Juntas de Compensación podrán concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas para la realización de las obras de urbanización. Si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los transmisibles por endoso o al portador, en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.
3. Para realizar los actos señalados en los dos números anteriores, será necesario acuerdo del pleno de la Junta de Compensación, salvo que la constitución de gravámenes y la enaje-

nación conste prevista en los Estatutos como competencia de sus órganos rectores, en cuyo caso se entenderá que actúan en representación de aquélla, sin necesidad de acuerdo expreso.

4. En cualquier caso, y aún cuando no estuviere previsto en los Estatutos, la Junta de Compensación, a través de sus órganos rectores, podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

#### **Artículo 178.**

1. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación a que se refiera, en su día al saldo definitivo de la cuenta de dichos costes.

2. Esta afección tendrá la misma preferencia y duración que la señalada en el artículo 126 de este Reglamento para la de la cuenta del procedimiento reparcelatorio, y se podrá cancelar a instancia de parte interesada también por solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.

### ***Sección 7ª. Cesión de terrenos y obras de urbanización***

#### **Artículo 179.**

1. El acuerdo de aprobación del proyecto de compensación producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el plan, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas dichas obras sean recibidas por la Administración actuante.

#### **Artículo 180.**

1. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta.

2. La cesión a que alude el número anterior podrá referirse a una parte del polígono o unidad de actuación aún cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

3. Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones a que se refiere este artículo serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

### **Sección 8ª. Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros**

#### **Artículo 181.**

1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y desarrolladas en este Reglamento, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

2. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.

Las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán por la Administración actuante a la Junta de Compensación.

3. No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el número anterior hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.

4. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

5. El procedimiento de expropiación será el establecido en este Reglamento para actuaciones aisladas.

#### **Artículo 182.**

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

demás obligaciones que resulten del plan de ordenación, de las bases de actuación o del presente Reglamento.

2. En cuanto a la obligación de urbanizar, la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización ejecutada como a los plazos en que ésta debió terminarse y entregarse a la Administración.

### **Artículo 183.**

1. Cuando en el ejercicio de sus atribuciones la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según lo preceptuado en la Ley, con independencia de la sanción económica que corresponda, la Administración podrá desistir de ejecutar el plan por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, imponiendo, en su caso, la reparcelación o imponer el sistema de expropiación.

2. En cualquier caso la Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiese podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente intervinieran en la comisión de la infracción o hubieren percibido el beneficio derivado de la misma.

3. Para hacer efectiva la repercusión de las multas sobre los miembros de la Junta de Compensación responsables de los actos o acuerdos sancionados, podrá solicitarse de la Administración la exacción por la vía de apremio.

## ***Sección 9ª. Impugnación de los acuerdos de la Junta de Compensación***

### **Artículo 184.**

Contra los acuerdos de la Junta de Compensación, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante la Administración actuante, en el plazo de quince días, sin perjuicio de los de carácter interno que, en su caso, establecieren los Estatutos.

### **Artículo 185.**

Los miembros de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procedera la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

## **CAPÍTULO III**

### **Sistema de Cooperación**

#### **Sección 1ª. Disposiciones generales**

##### **Artículo 186.**

1. En el sistema de cooperación, los propietarios del polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización.
2. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. La Administración, titular del 10 por 100 del aprovechamiento medio, participará en dichos costes en esa proporción.
3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento.
4. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación, cuando aquélla sea procedente.

##### **Artículo 187.**

1. Cuando las obras de urbanización se realicen por contrato, será de aplicación preferente el sistema de concurso-subasta.
2. Si la Administración actuante hubiera creado una sociedad urbanizadora con capital perteneciente a la misma o participare mayoritariamente en una Empresa mixta con igual finalidad, la ejecución de las obras podrá llevarse a cabo por tales Empresas o Sociedades, sin necesidad del trámite de licitación, cualquiera que fuere la cuantía económica de la obra de urbanización.

##### **Artículo 188.**

1. Los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.
2. Cuando la reparcelación sea innecesaria, los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
3. En el supuesto del número anterior, el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación producirá los siguientes efectos:
  - a) Cesión de derecho al Municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el plan.

- b) Afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

#### **Artículo 189.**

1. El pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, deberá efectuarse en el plazo de un mes desde el requerimiento que se formule por la Administración actuante.
2. Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.

#### **Artículo 190.**

1. La Administración podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados.
2. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio de la Administración.
3. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor de la Administración anualmente el tipo de interés básico del Banco de España.
4. Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrán obtener aplazamiento o fraccionamiento de sus cuotas.

### ***Sección 2ª. Asociaciones administrativas de cooperación***

#### **Artículo 191.**

1. En el sistema de cooperación, los propietarios de las fincas de un polígono o unidad de actuación podrán constituir asociaciones administrativas con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.
2. Las asociaciones administrativas de cooperación se formarán por iniciativa de los propietarios o de la Administración actuante.

#### **Artículo 192.**

1. Las asociaciones administrativas de cooperación estarán constituidas por los propietarios de bienes que se incorporen a las mismas dentro de un polígono o unidad de actuación. La pertenencia a una asociación será voluntaria pero no podrá constituirse más de una en cada polígono o unidad de actuación.

2. Las normas o estatutos por los que haya de regirse la asociación serán sometidos a la aprobación de la Administración actuante. Acordada, en su caso, la aprobación, se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Los propietarios constituidos en asociación elegirán de entre ellos un Presidente, que tendrá la representación de todos y a través del cual se establecerán las relaciones con la Administración actuante.

4. Los acuerdos de la asociación administrativa de cooperación se adoptarán siempre por mayoría de los presentes, ejercitando voto personal.

### **Artículo 193.**

Serán funciones de las asociaciones administrativas de cooperación las siguientes:

- a) Ofrecer a la Administración sugerencias referentes a la ejecución del plan en el polígono o unidad de actuación de que se trate.
- b) Auxiliar a la Administración con la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.
- c) Colaborar con la Administración para el cobro de las cuotas de urbanización.
- d) Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante la Administración actuante los reparos oportunos.
- e) Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.
- f) Promover con la Administración actuante Empresas mixtas para la ejecución de obras de urbanización en el polígono o unidad de actuación.

## **CAPÍTULO IV**

### **Sistema de expropiación**

#### ***Sección 1ª. Disposiciones generales***

### **Artículo 194.**

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

- b) Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del plan de que se trate.

### **Artículo 195.**

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, en los supuestos previstos en este Reglamento, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

### **Artículo 196.**

1. En todo caso la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus normas reglamentarias.
2. Cuando en la superficie delimitada existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la Ley de Patrimonio del Estado o, en su caso, en la legislación de régimen local.
3. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie delimitada se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan, se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

## ***Sección 2ª. La expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano***

### **Artículo 197.**

1. La expropiación forzosa para la adquisición de suelo y otros bienes o derechos, con el fin de ejecutar los sistemas generales o alguno de sus elementos, se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

A tal efecto, el órgano expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, formulará la relación de propietarios con descripción de los bienes y derechos afectados conforme a los preceptos de la Ley de Expropiación Forzosa y la someterá a información pública por plazo de quince días, a los efectos y las consecuencias del artículo 17 de la propia Ley. Transcurrido el trámite de información pública, y previo análisis de las alegaciones y rectificaciones que procedan, la Administración actuante aprobará la relación, siguiéndose los trámites con quienes aparezcan en ella como titulares de los bienes o derechos.

2. Lo dispuesto en el número anterior será aplicable también a las expropiaciones requeridas para las actuaciones aisladas en suelo urbano.

### **Artículo 198.**

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.
2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local, con las especialidades contenidas en el artículo 198 de la Ley del Suelo.

### ***Sección 3ª. Procedimiento del sistema de expropiación***

### **Artículo 199.**

1. La ejecución del Plan por el sistema de expropiación en un polígono o unidad de actuación determinado requerirá que la Administración actuante, además de proceder a la delimitación de su ámbito territorial, formule, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados.
2. Para la determinación de los propietarios de bienes o titulares de derechos en un polígono de expropiación, a efectos de la relación señalada en el número anterior, se estará a lo que resulte de los registros públicos.
3. El acuerdo de delimitación y la relación a que aluden los dos números anteriores serán sometidos a información pública por plazo de quince días.
4. A la vista de las alegaciones formuladas por los interesados, y previas las comprobaciones pertinentes, se resolverá sobre la aprobación definitiva de la delimitación.
5. Si con posterioridad a la aprobación de la delimitación se acreditare en legal forma que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la figurada en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores, sin que se retrotraigan las actuaciones ni se dé lugar a la nulidad de lo actuado.

### **Artículo 200.**

1. Una vez delimitado un polígono de expropiación, no podrán levantarse construcciones sobre su superficie ni modificarse las existentes.
2. No obstante, en supuestos concretos y excepcionales, el Organismo expropiante podrá autorizar expresamente alguna o algunas obras, de cuya autorización se dará cuenta al Ayuntamiento a los efectos de concesión de la oportuna licencia, en caso de que la Administración municipal no sea la expropiante.

### **Artículo 201.**

1. En el sistema de expropiación, el expropiante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.
2. Si se optare por la expropiación individualizada para cada finca incluida en el polígono o unidad de actuación, se seguirá el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, pero los criterios de valoración serán los establecidos en la Ley del Suelo y disposiciones que la desarrollen.
3. Si el Órgano urbanístico optare por el procedimiento de tasación conjunta, se seguirá la tramitación regulada en los artículos siguientes:

### **Artículo 202.**

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:
  - a) Determinación del polígono, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del termino municipal y de un plano parcelario a escala 1:2.000 a 1:5.000.
  - b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.
  - c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.
  - d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.
2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por termino de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.
3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el «Boletín Oficial del Estado», en el de la respectiva provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.
4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.
5. Cuando el Órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oirá a éste por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o parte con el de los interesados.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

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

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

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

#### **Artículo 203.**

1. La resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

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

#### **Artículo 204.**

Los errores no denunciados y justificados en el plazo de información pública establecido en el número 2 del artículo 202 no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados el derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

### ***Sección 4ª. Pago del justiprecio***

#### **Artículo 205.**

1. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, aporten los títulos justificativos de su derecho, completados por certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en tales títulos. Si existieren cargas, deberán comparecer también los titulares de las mismas.

2. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes lo hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

#### **Artículo 206.**

1. Si el expropiado no quisiera aceptar el justiprecio o no aportase títulos suficientes justificativos del dominio o existiere contienda respecto a la titularidad del bien o derecho expropiado o, en general, si concurriere alguno de los supuestos del artículo 51 del Reglamento de Expropiación Forzosa, la Administración consignará el importe del mismo en la Caja General de Depósitos.

2. La forma de consignación y los efectos, así como la facultad del expropiado de percibir la cantidad hasta el límite en que haya conformidad, sin perjuicio de proseguir las reclamaciones iniciadas, se regirá por los preceptos de la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento.

#### **Artículo 207.**

1. El pago del justiprecio, tanto en las expropiaciones por aplicación del sistema de este nombre como en las individualizadas, se realizará en efectivo o bien de acuerdo con el expropiado, mediante permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.

2. En el caso de actuaciones urbanísticas de promoción pública en nuevos polígonos para la creación de suelo urbanizado, el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados se podrá efectuar por la Administración expropiante, siempre que exista conformidad de los expropiados, con parcelas resultantes de la propia actuación.

#### **Artículo 208.**

1. El acuerdo de los administrados para el pago en parcelas resultantes de la urbanización requerirá ofrecimiento por escrito de la Administración a petición, también por escrito, del particular expropiado.

2. En ambos casos el particular o la Administración respectivamente, comunicará a la otra parte la decisión adoptada en plazo de quince días, contados a partir de la fecha del ofrecimiento o de la petición.

3. Aceptado el pago mediante la entrega de parcelas resultantes de la urbanización, la Administración actuante levantará acta en la que se hagan constar las circunstancias de la finca inicial y el valor asignado en el acuerdo aprobatorio del justiprecio.

4. Finalizada la urbanización, se procederá al pago de la expropiación por entrega de la nueva finca por un valor equivalente al consignado en el acta.

5. La Administración expropiante otorgará la correspondiente escritura pública, en favor del expropiado, sin que para ello precise ninguna aprobación o autorización, en su caso, de Órganos de la Administración del Estado.
6. No se efectuará el pago del justiprecio en la forma que se regula en este artículo sin la previa petición del expropiado.
7. La finca adjudicada en pago de la expropiada se entregará libre de cargas.
8. El expropiado, si no estuviere conforme con la valoración de la finca que se le ofrece en pago de la expropiada, sin perjuicio de que se le adjudique, podrá acudir al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa a fin de que se establezca el valor de la misma. Si la resolución fuera favorable a la petición del expropiado, la Administración le compensará la diferencia en metálico.

### **Sección 5ª. Toma de posesión**

#### **Artículo 209.**

1. Una vez efectuado el pago o consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, sin que sea necesaria la previa inscripción de todas y cada una de las fincas expropiadas. El hecho de que alguna de estas fincas no estuviese inmatriculada no será obstáculo para que pueda practicarse directamente aquella inscripción. Al margen de la inscripción de las fincas agrupadas, y con efectos de transferencia, se extenderá la oportuna nota.
2. Será título inscribible el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que habrán de ser descritas conforme a la legislación hipotecaria. Dicho título, así como los que sean necesarios para practicar las inscripciones a que se refiere el artículo siguiente, deberán ir acompañados, en su caso, de los respectivos planos, una de cuyas copias se archivará en el Registro.
3. Si al procederse a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre si dentro de la superficie ocupada existiese alguna finca registral no tenida en cuenta en el expediente expropiatorio, sin perjuicio de practicarse la inscripción, se pondrá tal circunstancia, a los efectos del artículo siguiente, en conocimiento del Organismo expropiante.

#### **Artículo 210.**

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

2. La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.
3. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, estos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.
4. En el supuesto de que una vez finalizado totalmente el expediente aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.
5. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

## **Sección 6ª. Concesiones administrativas**

### **Artículo 211.**

El Estado, las Entidades Locales y las Entidades urbanísticas especiales podrán ejecutar los Planes de ordenación a través de concesión administrativa, cuando el sistema de actuación sea el de expropiación.

### **Artículo 212.**

1. La concesión se otorgará mediante concurso que se tramitará con arreglo al procedimiento de contratación aplicable en razón de la Administración actuante.
2. Las bases del concurso para la concesión fijarán los derechos y obligaciones del concesionario, de la Administración y de terceros, y, como mínimo, comprenderán los siguientes extremos:
  - a) Plan cuya ejecución se conceda y polígono o unidad de actuación a que afecta.
  - b) Obras e instalaciones que el concesionario debe ejecutar, expresando las que ha de entregar a la Administración y las que no se transfieran a ésta.

- c) Obras e instalaciones de la Administración cuyo uso temporal se entrega al concesionario.
- d) Plazo de ejecución de las obras y, en su caso, de explotación de los servicios públicos en la zona a urbanizar, sin que este último pueda exceder de treinta años, salvo que por la Ley reguladora del servicio de que se trate se establezcan otras determinaciones.
- e) Situación respectiva de la Administración y el concesionario durante el plazo de concesión de explotación de los servicios, con especificación de las facultades de vigilancia que corresponden a la primera.
- f) Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los solares resultantes; reservas para edificios y servicios públicos, asistenciales y sociales; reservas para viviendas de protección oficial y para cesión de terrenos en régimen de derecho de superficie, y, en su caso, tarifas a aplicar por la explotación de los servicios concedidos, con descomposición de sus factores para los supuesto de revisión.
- g) Clase, cuantía, plazos y forma de entrega de las obras ejecutadas por el concesionario, así como de las participaciones en metálico o en terrenos edificables que correspondan a la Administración concedente.
- h) Canon de concesión, que podrá consistir en la entrega a la Administración de una participación en los beneficios del concesionario, bien sea en metálico o bien en terrenos edificables o edificados.
- i) Deberes de conservación hasta su entrega, y de mantenimiento y conservación de los servicios hasta la terminación del plazo concesional.
- j) Relaciones entre el concesionario y los propietarios de terrenos en el ámbito de ejecución del Plan y entre aquél y los adquirentes de solares edificables, hasta tanto se ejecute totalmente el Plan en la zona concedida.
- k) Sanciones por incumplimiento y demoras.
- l) Casos de resolución y caducidad y sus consecuencias.
- m) Garantía de la concesión a cargo del concesionario, que no podrá ser inferior al 3 por 100 del importe total de las obras de ejecución, según el estudio económico financiero del Plan a ejecutar.
- n) Las demás circunstancias que se deduzcan de la legislación general de contratos del Estado y de la de régimen local, cuyos preceptos serán aplicables como supletorios y en cuanto reguladores del procedimiento.

## **TÍTULO VI**

### **EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposiciones generales**

#### **Artículo 213.**

Los programas de actuación urbanística tienen por finalidad la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado en el Plan general, sin que sean aplicables a otro tipo o categoría de suelo.

#### **Artículo 214.**

1. Los programas de actuación urbanística tendrán que acomodarse a las características técnicas y a las magnitudes señaladas en el Plan general.
2. En todo caso, respetarán las previsiones del Plan general en cuanto a las dotaciones, servicios y equipamientos que afecten al ámbito territorial del programa.
3. Ningún programa de actuación urbanística podrá alterar usos previstos en el Plan general ni admitir usos declarados incompatibles por el mismo. Tampoco podrán establecer aquellos otros que resulten incompatibles con la estructura urbanística general del territorio.

#### **CAPÍTULO II**

##### **Actuaciones preparatorias**

#### **Artículo 215.**

1. Las Entidades locales, de oficio o a instancia de parte, podrán acordar que se incorpore la totalidad o parte del suelo urbanizable no programado al proceso de urbanización mediante la formulación de uno o varios programas de actuación urbanística.
2. **(Derogado)**<sup>35</sup>.
3. **(Derogado)**<sup>36</sup>.

---

<sup>35</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo. 2 del RD 304/1993.

<sup>36</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo. 2 del RD 304/1993.

4. La misma facultad corresponderá a las Mancomunidades, Agrupaciones y Consorcios en que intervenga cualquier entidad local, cuando entre sus fines estén incluidos los urbanísticos y tengan a su cargo la gestión y ejecución de Planes o programas.

#### **Artículo 216.**

1. El acuerdo a que se refiere el artículo anterior determinará si la formulación del programa de actuación urbanística ha de llevarse a cabo directamente por la propia entidad que lo hubiere adoptado o mediante la convocatoria del correspondiente concurso.
2. En el supuesto de formulación del programa de actuación urbanística por la Administración, la ejecución del mismo podrá, a su vez, llevarse a efecto directamente o convocando un concurso exclusivamente para ello.
3. Si la formulación del programa de actuación urbanística se adjudicase por concurso, la ejecución corresponderá, en todo caso, a quien resultara adjudicatario del mismo.

#### **Artículo 217.**

1. Cuando se actúe a instancia de parte, las solicitudes de formulación de programas de actuación urbanística deberán presentarse ante la entidad local o urbanística especial competente, mediante escrito en el que se justifique la necesidad o conveniencia de la urbanización del suelo no programado, el tipo y carácter de la unidad urbanística y sus posibles localizaciones.
2. Si la Administración estima conveniente admitir a trámite tal solicitud, la someterá a información pública por plazo de un mes, mediante la inserción de anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia respectiva y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.
3. En el anuncio se harán constar las zonas que se hayan considerado, en principio, aptas para la localización de las actuaciones.
4. Durante el período señalado en el número 2 de este artículo se podrán formular alegaciones fundadas en defectuosa apreciación de la clasificación, del suelo, falta de justificación de las actuaciones por disconformidad con lo prevenido en el plan general o inadecuación de las zonas designadas para la actuación pretendida.
5. Transcurrido el plazo de información, la entidad local o urbanística especial competente rechazará o aceptará la solicitud y, en este último caso, acordará lo procedente en cuanto a formulación y ejecución del programa de actuación urbanística, de conformidad con las opciones señaladas en el artículo anterior.

#### **Artículo 218.**

1. De acuerdo con las previsiones del plan general, podrán formularse y ejecutarse programas de actuación urbanística, a instancia de parte, sin previa convocatoria de concurso, cuando se trate de la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no

programado, destinados a instalación de actividades productivas relevantes o de especial importancia, así como para la formación de polígonos industriales.

2. La solicitud correspondiente podrá presentarse en la Corporación local en cuyo territorio pretenda llevarse a cabo la actuación o, en su caso, en la Entidad especial urbanística actuante.

3. En el supuesto previsto en este artículo, será preceptivo acuerdo del Consejo de Ministros, que adoptará la forma de Real Decreto, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo y del competente por razón de la materia. La propuesta se formulará previo informe de la Corporación o Corporaciones locales afectadas, de la Comisión Central de Urbanismo y dictamen del Consejo de Estado.

4. En el Real Decreto, acordado en Consejo de Ministros, se determinará:

- a) La Entidad pública o persona privada, natural o jurídica, a quien directamente se adjudique la formulación y ejecución del programa de actuación urbanística.
- b) Las obligaciones que debe cumplir el adjudicatario, que, como mínimo, serán las establecidas en el artículo 146, número 3, de la Ley del Suelo.

### **CAPÍTULO III**

#### **Formación y aprobación**

##### **Artículo 219.**

1. Acordada la formulación y ejecución del programa de actuación urbanística mediante concurso, se redactarán las bases correspondientes, que habrán de contener las siguientes determinaciones:

- a) Las zonas aptas para la localización de las actuaciones.
- b) La magnitud de las superficies urbanizables.
- c) Las exigencias mínimas de planeamiento en relación con las determinaciones y criterios que haya establecido el Plan general.
- d) Los usos generales a que se destina la actuación, estableciendo, si fuera procedente, un esquema de zonificación o la distribución cuantitativa de aquellos.
- e) La obligación de los adjudicatarios de construir un porcentaje de edificación en plazos determinados.
- f) Los precios máximos de venta o alquiler de las edificaciones, si se estima procedente.
- g) Las garantías exigibles para responder tanto de la formación del programa como de su ejecución, distinguiendo unas y otras.

- h) Las sanciones que procedan en caso de incumplimiento.
- i) Las demás circunstancias que configuren cada actuación.

2. Las obligaciones que deben asumir los adjudicatarios, en la ejecución de los programas de actuación urbanística, se establecerán también en las bases del concurso y se referirán a los siguientes aspectos:

- a) Cesión gratuita a la Entidad local o, en su caso, a la urbanística especial competente, de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, con el alcance establecido en los artículos 12, 1, b), y 13, 2, b) y c), de la Ley del Suelo, o en cuantía mayor si así lo determinará el órgano urbanístico actuante.
- b) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.
- c) Construcción de las necesarias conexiones, en el exterior de la zona de actuación, entre las redes señaladas en el número anterior y las generales del territorio.
- d) Previsión y ejecución del equipamiento adecuado a las dimensiones y finalidad de la actuación. Tratándose de uso residencial, consistirán como mínimo en la creación de espacios verdes públicos, incluidas la plantación de arbolado y jardinería en ellos y en los viales, si se previera, y en la construcción de Centros docentes, sociales y comerciales.
- e) Cesión gratuita del 10 por 100 del aprovechamiento medio establecido para el territorio o zona a que se refiera la actuación, con su correspondiente suelo, una vez descontadas las cesiones del apartado a) de este número. Esta cesión podrá ser sustituida, si así constare en el acuerdo aprobatorio de las bases, por las mayores obligaciones que estableciera la Entidad actuante.
- f) Cualesquiera otras obligaciones que la Entidad local o urbanística especial dispusiere en función del destino de la actuación o de la relación entre ella y el suelo urbano o urbanizable programado, aunque tales obligaciones hubieran de cumplirse fuera del ámbito territorial concreto a que afecte la unidad que se programe.

3. Respecto a las obligaciones de planeamiento a cargo de los adjudicatarios, las bases establecerán las siguientes:

- a) Acompañar a la oferta un avance de planeamiento.
- b) Presentar en el plazo que se establezca el programa de actuación urbanística y, asimismo, el Plan parcial que los desarrolle, si se hubiere de ejecutar en una sola etapa, o el primero de los Planes parciales, si se previera la ejecución en varias etapas.

- c) Completar el planeamiento en los plazos que se señalen o, en su defecto, en función del programa de actuación urbanística, redactando y presentando los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización, así como los documentos relativos a la reparcelación si procediere.
- d) Incluir los programas de edificación.

### **Artículo 220.**

1. Elaboradas las bases, la Entidad local o urbanística especial que las haya redactado otorgará su aprobación inicial, sometiénolas a información pública por plazo de un mes, mediante inserción de anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia o provincias a que afecte la actuación. Igualmente deberá publicarse el anuncio al menos en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia o provincias afectadas.
2. (Derogado)<sup>37</sup>
3. (Derogado)<sup>38</sup>

### **Artículo 221.**

1. Aprobadas las bases, se convocará el correspondiente concurso, con un plazo mínimo de dos meses y máximo de cuatro para la presentación de ofertas y del avance de planeamiento.
2. Los concursantes, en sus ofertas, podrán mejorar las condiciones establecidas en las bases, tanto en los aspectos técnicos como en los económicos, haciendo constar, razonadamente, en que consisten esas mejoras.
3. La adjudicación del concurso se producirá dentro del plazo de cuatro meses, contado a partir de la fecha de la apertura de las proposiciones. En el acuerdo de adjudicación del concurso se determinará el sistema de actuación aplicable, si no hubiere sido establecido en las bases. En el mismo acuerdo se aprobará el avance de planeamiento, con las modificaciones que, en su caso, procedieran.
4. La adjudicación del concurso se otorgará por la misma entidad que lo convocó.

### **Artículo 222.**

1. El adjudicatario del concurso presentará, en el plazo establecido en las bases, el correspondiente programa de actuación urbanística, de acuerdo con el avance de planeamiento aprobado.

---

<sup>37</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo. 2 del RD 304/1993.

<sup>38</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo. 2 del RD 304/1993.

2. **(Derogado)**<sup>39</sup>

3. Las Entidades locales o urbanísticas especiales sólo podrán denegar la aprobación inicial o provisional del programa de actuación urbanística cuando no se ajuste a los requisitos contenidos en las bases o a las determinaciones del Plan general. Podrán suspender el trámite hasta que se complete el expediente si faltare alguno de los documentos preceptivos señalados en las bases.

4. La falta de presentación del programa dentro del plazo establecido en las bases dará lugar a la resolución de la situación constituida.

**Artículo 223.**

1. La formulación del programa de actuación urbanística directamente por la propia Administración actuante se someterá a las mismas normas de competencia y procedimientos para su tramitación y aprobación que en los supuestos de convocatoria de concurso.

2. Asimismo se aplicarán las mismas reglas de competencias y procedimiento cuando se trate del supuesto excepcional previsto en el número 2 del artículo 149 de la Ley del Suelo.

## **CAPÍTULO IV**

### **Ejecución de los programas de actuación urbanística**

**Artículo 224.**

1. Las determinaciones de los programas de actuación urbanística se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes planes parciales, cuya aprobación podrá ser simultánea a la de aquellos.

En todo caso, se tramitarán y aprobarán conjuntamente el programa de actuación urbanística y el Plan parcial de la primera etapa o, en su caso, el de la única etapa que resulte prevista en el programa.

2. La ejecución de los Planes parciales se ajustará al sistema de actuación que se haya establecido. Los adjudicatarios, en todo caso, se obligan a cumplir las obligaciones que, no hallándose especificadas en las bases, sean consecuencia del sistema aplicable.

3. En la ejecución de los sistemas generales que afecten a los enlaces con los del resto del Municipio o Municipios en que se localice la actuación, se podrá utilizar la expropiación con independencia del sistema de actuación que se haya establecido para la ejecución del programa de actuación urbanística en su ámbito territorial propio.

---

<sup>39</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo. 2 del RD 304/1993.

### **Artículo 225.**

1. La Administración actuante dispondrá de las facultades precisas para vigilar e inspeccionar las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación, así como para fiscalizar la contabilidad de los adjudicatarios en los supuestos de que las bases establecieran precios máximos de venta de terrenos o de edificaciones o alquiler de las mismas.
2. La oposición del adjudicatario al ejercicio de tales facultades de la Administración podrá presumirse como incumplimiento grave de las obligaciones contraídas, con los efectos señalados en el artículo 227,1, de este Reglamento. En todo caso la resistencia será sancionada económicamente, sin perjuicio de las demás atribuciones de la Administración.

### **Artículo 226.**

1. La aprobación de un programa de actuación urbanística implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los efectos de expropiación forzosa, no solamente del ámbito territorial concreto para el que se formuló, sino también de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.
2. Para las actuaciones expropiatorias, cuando fueren necesarias, se seguirá el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y en este Reglamento.

### **Artículo 227.**

1. El incumplimiento por los adjudicatarios de las obligaciones en la ejecución de los programas de actuación urbanística dará lugar a la caducidad del programa con relación a la parte pendiente de ejecución, sin perjuicio de las sanciones que procedan.
2. **(Derogado)**<sup>40</sup>
3. Las Entidades locales o urbanísticas especiales, cuando se haya resuelto la relación constituida con el adjudicatario de un programa de actuación urbanística, podrán acordar la ejecución directa respecto de la parte que haya quedado pendiente o convocar nuevo concurso para adjudicar lo que reste por ejecutar del programa. En tal concurso no se admitirán ofertas para programar otras zonas del territorio.
4. La Entidad administrativa que convocó el concurso podrá asumir la ejecución a título sustitutorio en caso de incumplimiento del adjudicatario, cargándole los gastos que se produzcan. El importe de estos gastos será exigible por vía de apremio.
5. Cuando el incumplimiento consistiera en la percepción de precios de suelo o de edificación superiores a los señalados en las bases, se impondrá la multa que proceda, con independencia de pasar el tanto de culpa a los Tribunales de Justicia, y sin perjuicio de la devolución a los adquirentes de lo cobrado indebida o excesivamente.

---

<sup>40</sup> Apartado derogado por el art. único y el anexo. 2 del RD 304/1993.



## **§ 2.4 REAL DECRETO 2187/1978, DE 23 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA<sup>1</sup> (Selección)**

*(BOE núm. 223, de 18 de septiembre de 1978)*

La disposición final sexta del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto mil trescientos cuarenta y seis/mil novecientos setenta y seis, de nueve de abril, establece que el Gobierno dictará, por Decreto, a propuesta del Ministro de la Vivienda, en la actualidad Obras Públicas y Urbanismo, y previo dictamen del Consejo de Estado, el Reglamento General o, en su caso, los Reglamentos parciales que estime oportunos para el desarrollo y aplicación de la Ley.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veintitrés de junio de mil novecientos setenta y ocho, DISPONGO:

### **Artículo único.**

Se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto se inserta a continuación.

---

<sup>1</sup> Téngase en cuenta que en virtud de lo dispuesto en la Disposición adicional novena de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario, se sigue aplicando en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con dicha Ley, el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. Pues bien, una vez aprobado el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en virtud de lo dispuesto en su Disposición transitoria segunda, hasta tanto no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario autonómico, seguirán aplicándose los artículos 10, 11, y 18 a 28 del el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, referidos a las órdenes de ejecución, en lo que sean compatibles con la Ley 7/2002 y con el Decreto 60/2010.

## **REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA**

### **TÍTULO I**

### **INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

(...)

#### **CAPÍTULO II**

#### **De las órdenes de ejecución**

##### ***Sección 1ª. Disposiciones generales***

##### **Artículo 10.**

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes, de oficio o a la instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.
3. A tal fin, el Organismo que ordene la ejecución de tales obras concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Organismo requirente, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

##### **Artículo 11.**

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 con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber definitivo en el apartado 1 del artículo 10 o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene cuando se rebasaran estos límites para obtener mejoras de interés general.

3. En caso de incumplimiento por parte de los propietarios, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior.

## **Sección 2ª. Del estado ruinoso de las construcciones**

(...)

### **Artículo 18.**

1. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos.

2. También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración en virtud de las denuncias formuladas. A tal efecto, al recibir la denuncia sobre el supuesto de estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.

### **Artículo 19.**

1. Si el procedimiento se iniciara a instancia de los interesados, se harán constar en el escrito que éstos presenten los datos de identificación relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

2. Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y se acredite asimismo si en el momento de la petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

3. Si el que solicita la declaración de ruina es el propietario del inmueble, acreditará también su titularidad.

### **Artículo 20.**

1. Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

2. Cuando en el informe técnico presentado por el propietario se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inserción técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la demolición de las construcciones. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble.

### **Artículo 21.**

Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en plazo de diez días.

### **Artículo 22.**

1. Concluido el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva.

2. La propuesta deberá redactarse en plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal.

3. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente, salvo causas debidamente justificadas.

### **Artículo 23.**

1. La resolución del expediente habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar, que aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.
- d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate.

2. En los últimos casos del número anterior, el acuerdo determinará las obras necesarias que deba realizar el propietario.

#### **Artículo 24.**

1. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los moradores del inmueble, aunque no se hubieren personado.
2. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con las advertencias de que, de no hacerlo, y de no llevarse a cabo las obras a ritmo normal, la Administración las ejecutará, pasando al obligado el cargo correspondiente.
3. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si, además hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

#### **Artículo 25.**

La declaración de ruina comportará la inscripción de oficio de la finca afectada en el Registro de Edificación Forzosa cuando exista.

#### **Artículo 26.**

1. Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, el Ayuntamiento o el Alcalde acordarán el desalojo de los ocupantes y adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la construcción.
2. A tal efecto, recibida la instancia solicitando declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe por los técnicos municipales. Los técnicos municipales emitirán informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos que hayan de aplicarse con carácter inmediato.
3. El Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes.

### **Artículo 27.**

1. Si el dictamen técnico expresara la posibilidad de continuar ocupándose el inmueble, previa la adopción, si procediese, de medidas de apeo o apuntalamiento, se proseguirá el expediente por los trámites normales.
2. No obstante, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos las que se hayan indicado en el informe técnico, por si variaran las circunstancias apreciadas al emitirlo, o aparecieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.
3. Finalizado el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble.

### **Artículo 28.**

1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.
2. Para el reintegro de los gastos hechos por la Administración en la acción substitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

## **§ 2.5 REAL DECRETO 1492/2011, DE 24 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO**

*(BOE núm. 270, de 09 de Noviembre de 2011)*

### **PREÁMBULO**

La disposición final segunda del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, autorizó al Gobierno para proceder, en el ámbito de sus atribuciones, al desarrollo de la citada Ley.

Varios son los preceptos de la Ley en los que se alude a un posterior desarrollo reglamentario, tanto en relación con aspectos concretos, como en la mención genérica contenida en la citada Disposición final segunda. No obstante, dicho desarrollo, no se presenta con un carácter uniforme de necesidad para todos sus contenidos, dado que la Ley resulta, o bien lo suficientemente explícita en algunos de los mismos para permitir su aplicación directa, o bien en otros, se limita a establecer condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales que, como tales, encuentran su mejor acomodo en el propio texto legal.

Desde esta perspectiva, el Reglamento, desarrolla el texto refundido de la Ley de Suelo en lo relativo a «la valoración inmobiliaria», con la intención de dar respuesta al deseo expresado por el legislador estatal, de mejorar el funcionamiento del mercado del suelo, para hacerlo más transparente y eficiente, combatiendo además, en la medida de lo posible, las eventuales prácticas especulativas en la utilización del mismo, prácticas especulativas que, en ocasiones, afectaban directamente a la fijación de valores a efectos expropiatorios. El Tribunal Constitucional atribuyó en su Sentencia 61/1997, la competencia del legislador estatal en materia de valoraciones sólo en aquellos casos que se trataba de otorgar un tratamiento igualitario de todos los ciudadanos ante determinadas relaciones de los mismos con las Administraciones Públicas. Por ello, este desarrollo recoge los métodos y técnicas de valoración a aplicar en los supuestos contemplados en el artículo 21.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, todo ello sin perjuicio de lo que puedan establecer otras legislaciones especiales y sus normas de desarrollo, como pueden ser, especialmente, las de carácter financiero y tributario.

El desarrollo del nuevo régimen de valoraciones establecido por la Ley es pues de indudable trascendencia, no sólo porque no habían sido desarrollados reglamentariamente los criterios de valoración de las legislaciones anteriores, sino también por el hecho de que, por primera vez desde que las Comunidades Autónomas asumieran las competencias exclusivas en materia de urbanismo, el Estado ha procedido a desarrollar reglamentariamente una Ley de Suelo.

La regulación reglamentaria se distribuye en cinco Capítulos y cuatro Anexos:

- El Capítulo I contiene, como Disposiciones Generales, el objeto del Reglamento y el necesario complemento de dos aspectos regulados por el texto refundido de la Ley de Suelo, cuya novedad está produciendo en la práctica problemas de interpretación y aplicación. Se trata del suelo en situación de urbanizado, cuyo acotamiento con determinados elementos se entiende necesario, y la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación, cuyos contenidos más fundamentales se precisan en este Reglamento, con el objeto de asegurar que cumple la función que le otorga la Ley.
- Los Capítulos II, III y IV regulan ya, siguiendo las directrices marcadas por el texto refundido de la Ley de Suelo, los conceptos para la realización de las valoraciones y los correspondientes métodos de valoración, que se orientan a la necesidad de estimar cuantitativamente el valor de sustitución del inmueble que sea objeto de tasación, por otro similar en la misma situación, sin consideración alguna de las posibles expectativas no derivadas del esfuerzo inversor de la propiedad. A tal efecto, para valorar inmuebles en situación básica de suelo rural (Capítulo III), al tratarse de un mercado menos concurrente y más opaco que el del suelo en situación de urbanizado, se desarrolla el valor de capitalización de la renta real o potencial de la explotación, en un contexto de búsqueda del valor correspondiente al más alto y mejor uso del suelo rural, nuevamente sin tener en cuenta las expectativas urbanísticas. Ello no excluye la introducción de métodos de valoración del suelo con una amplia gama de actividades económicas ya presentes, o susceptibles de ser desarrolladas en el suelo rural, diferentes del aprovechamiento convencional, propias de una economía moderna y avanzada.

Desde la perspectiva conceptual de la valoración en suelo rural, el desarrollo de los correspondientes artículos de la Ley conducen a la formulación de la valoración de explotaciones, entendidas éstas como unidades de producción, que se corresponden con la parte territorial de la empresa, a la que se llega desde los campos valorativos tradicionales más tecnológicos, incluyendo en suelo rural cualquier actividad económica reglada. Se produce, así, la sustitución teórica de la renta de la tierra, por la renta de la explotación, en consonancia con la agricultura moderna y la Política Agraria Comunitaria y con el fin de resolver la inclusión, cada vez más frecuente, de explotaciones no agrarias en suelo rural. En la misma dirección debe considerarse el desarrollo de las posibilidades de la renta potencial, lo que permite incluir en la valoración la mejora tecnológica y económica para la modernización, así como la totalidad del valor potencial productivo del territorio rural.

Por otro lado, desde la perspectiva metodológica, se propone un tratamiento novedoso en el campo de la valoración, consistente en la propuesta de tipos de capitalización diferen-

tes, para tipos de explotaciones diferentes, y ello, en función del riesgo de cada actividad en suelo rural, lo que constituye el núcleo fundamental de la valoración rural a la que se dedican los artículos 7 a 18 de este Reglamento. En dichos artículos, la variabilidad resultante de las explotaciones de vida útil con horizonte temporal limitado, las correspondientes variaciones cíclicas propias de cada actividad sobre suelo rural de duración ilimitada, la consideración de rentas reales, rentas potenciales y procesos cronológicos de conversión, junto con la necesidad, por mandato constitucional, de eliminar las expectativas urbanísticas, han hecho imprescindible la inclusión de una cierta formulación algebraica procedente del campo de las Matemáticas Financieras cuyo resultado principal es la suma de progresiones geométricas.

En cuanto a la valoración de inmuebles en situación básica de suelo urbanizado (Capítulo IV), tal y como se venía haciendo en legislaciones anteriores, se han utilizado criterios basados en información del mercado, acomodados al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas urbanísticas por parte de sus titulares, si bien, en esta ocasión y con objeto de alcanzar una mayor precisión metodológica, se han pormenorizado los criterios para las distintas situaciones en las que se puede encontrar el suelo.

Para finalizar, el Capítulo V se refiere a las indemnizaciones y gastos de urbanización y desarrolla lo establecido por los artículos 25 y 26 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Durante la tramitación de este Reglamento se ha dado cumplimiento al trámite de audiencia a las organizaciones y asociaciones representativas de intereses afectados por el mismo, se ha solicitado informe a todas las Comunidades Autónomas y a los Departamentos Ministeriales, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Por último, desde el punto de vista competencial, «la valoración inmobiliaria» en cuanto materia fundamental cuya regulación incluye el Reglamento, constituye una competencia exclusiva del Estado, a tenor de lo dispuesto por el artículo 149.1.18.<sup>a</sup> de la Constitución Española, y de acuerdo con una jurisprudencia ampliamente consolidada ya por el Tribunal Constitucional. Por todo ello, en cumplimiento de lo previsto en la Disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, las disposiciones del presente Reglamento se dictan al amparo de las competencias reconocidas al Estado por el artículo 149.1.1.<sup>a</sup>, 13.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> de la Constitución.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento, de acuerdo con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión de 21 de octubre de 2011, DISPONGO:

### **Artículo único**

Se aprueba el Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, cuyo texto se inserta a continuación.

### **Disposición derogatoria única**

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo establecido en el presente real decreto, y en particular el íntegro Título IV sobre «Valoraciones» del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprobó el Reglamento de Gestión Urbanística.

### **Disposición final primera. Título competencial**

El presente real decreto se dicta al amparo de las competencias reservadas al Estado con carácter exclusivo por el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> de la Constitución, sobre legislación civil y de expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas.

Se exceptúan de lo anterior las disposiciones incluidas en el capítulo I, que tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases de la planificación general de la actividad económica y del régimen de las Administraciones Públicas, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup>, 13.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> de la Constitución.

### **Disposición final segunda. Entrada en vigor**

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 24 de octubre de 2011.

## **CAPÍTULO I**

### **Disposiciones generales**

#### **Artículo 1. Objeto**

El presente Reglamento tiene por objeto el desarrollo de las valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio<sup>1</sup>.

#### **Artículo 2. Situación básica de suelo urbanizado<sup>2</sup>. (Derogado)**

---

<sup>1</sup> Téngase en cuenta que el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, ha derogado el Real Decreto Legislativo 2/2008, dedicando su Título V a las “Valoraciones”.

<sup>2</sup> Derogado por la disposición derogatoria única.4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

### **Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental**

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta<sup>3</sup>.

2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior<sup>4</sup>.

## **CAPÍTULO II**

### **Conceptos y criterios generales para la realización de las valoraciones**

#### **Artículo 4. Definiciones**

A efectos de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, se entenderá por:

1. Explotación en suelo rural, la unidad económica de producción que desarrolla el conjunto de actividades, usos y utilidades en una parcela o finca de suelo rural que se toma como marco de referencia a los efectos de calcular la renta real o potencial a que se refieren los artículos 7 y siguientes del presente Reglamento.

<sup>3</sup> Véase el art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

<sup>4</sup> Véase el art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

2. Construcción, las edificaciones e instalaciones definidas en los apartados 3 y 4 de este artículo, excepto aquellas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, como son los tinglados y cobertizos de pequeña entidad.

3. Edificación, las obras de nueva construcción y de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o parcial que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. Asimismo, las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección. Se considerarán comprendidas en la edificación, sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

4. Instalación, el resto de elementos físicos inmovilizados permanentemente que no tengan la consideración de edificaciones de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior. En el suelo rural se deberán distinguir dos tipos de instalaciones:

- a) Las necesarias para la actividad económica desarrollada, que se valorarán conjuntamente con el mismo.
- b) Las innecesarias para la actividad económica desarrollada, que se valorarán independientemente del mismo.

### **Artículo 5. Edificaciones, construcciones e instalaciones ajustadas a la legalidad y en situación de ruina física<sup>5</sup>.**

1. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta del texto refundido de la Ley de Suelo<sup>6</sup>, en los supuestos de edificaciones, construcciones e instalaciones no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se procederá de la forma siguiente:

---

<sup>5</sup> Art. 35.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>6</sup> Téngase en cuenta que Disposición transitoria quinta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, ha sido derogada por el apartado segundo de la disposición derogatoria única de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

- a) En suelo en situación de rural, en ningún caso serán objeto de valoración y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación.
  - b) En suelo en situación de urbanizado, edificado o en curso de edificación, no se computarán a los efectos de la tasación conjunta a que alude en la letra a) del apartado 2 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo<sup>7</sup>.
3. A los efectos de este Reglamento, se considerará que la edificación se encuentra en situación de ruina física cuando concurren los requisitos de antigüedad y estado de conservación establecidos por la legislación urbanística aplicable.
4. En el supuesto de que la ruina o que la condición de ilegal afecte sólo a una parte de la edificación, en la valoración se considerará sólo aquella parte de la edificación que no se encuentre en situación de ruina física, o que esté ajustada a la legalidad.

#### **Artículo 6. Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración<sup>8</sup>.**

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento<sup>9</sup>.
2. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:
- a) Los derechos reales limitativos del pleno dominio.
  - b) Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.
3. El suelo se tasará en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:
- a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.

---

<sup>7</sup> Véase el art. 37.2 a) Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>8</sup> Arts. 34 y 35 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>9</sup> Véase el art. 34.1 a) del Real Decreto Legislativo 7/2015.

- b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de este Reglamento.

5. En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista por el artículo 23 y siguientes de este Reglamento. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la valoración de las concesiones administrativas y 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 y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación<sup>10</sup>.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

7. El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

- a) En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamien-

---

<sup>10</sup> Véase el apartado 4 del art. 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

tos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.

- b) En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

8. La valoración de los demás supuestos indemnizatorios no contemplados en el presente Reglamento se fijará de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo<sup>11</sup>.

### **CAPÍTULO III**

#### **Valoración en situación de suelo rural**

##### **Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural<sup>12</sup>.**

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> Véase el art. 41 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>12</sup> Art. 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>13</sup> Téngase en cuenta que la Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014, de 11 de septiembre de 2014, declara la inconstitucionalidad y, por tanto, la nulidad del inciso «hasta un máximo del doble» que aparecía en el art. 22.1 a), párrafo tercero, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y del art. 23.1 a), párrafo tercero, del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

5. En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún efectivamente realizados.

### **Artículo 8. Renta real y renta potencial<sup>14</sup>**

1. Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.

2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

### **Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación<sup>15</sup>**

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

---

<sup>14</sup> Art. 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>15</sup> Art. 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, y siempre que en la zona exista información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural, la renta real o potencial podrá calcularse a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario. La renta real o potencial de la explotación se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = CA + DM$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

CA = Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario por el uso de la tierra, en euros por hectárea.

DM = Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural (aparcerero, enfiteuta o similar), en euros por hectárea.

2. Cuando como consecuencia de las magnitudes técnicas o económicas utilizadas en el cálculo, la renta real o potencial difiera sustancialmente de los valores de rentabilidad medios de las explotaciones de su misma naturaleza, esta circunstancia deberá justificarse documentalmente.

3. A los efectos del cálculo de la renta real o potencial del apartado 1 de este artículo, se considerarán como ingresos los siguientes:

- a) Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación.
- b) Los derivados de la prestación de los servicios de la explotación, incluidos los de naturaleza medioambiental.
- c) Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación.

- d) Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados.
4. A los mismos efectos, se considerarán como costes los siguientes:
- a) Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.
  - b) Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.
  - c) El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler.
  - d) Los sueldos y salarios del personal laboral, incluyendo pagas extraordinarias, cargas laborales y fiscales correspondientes a la empresa, así como las indemnizaciones o suplidos por los gastos realizados por el trabajador a consecuencia de la actividad laboral.
  - e) El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y cualesquiera otros servicios de utilidad pública suministrados a la explotación.
  - f) Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.
  - g) Interés del capital circulante.
  - h) Otros costes ocasionados durante el proceso de actividad de la explotación no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores.

#### **Artículo 10. Clases de explotaciones rurales<sup>16</sup>**

Se considerarán explotaciones en suelo rural a efectos de este Reglamento las siguientes clases:

1. Las explotaciones agropecuarias y forestales, cuya actividad comprenda la utilización del suelo rural bien para el cultivo, tanto en secano como en regadío, o el aprovechamiento ganadero o cinegético de prados y pastizales o de cotos de caza en régimen extensivo, bien para la extracción de masa forestal de los bosques naturales e implantados, con destino a la obtención de madera, corcho, celulosa o dendroenergía, o para la generación

---

<sup>16</sup> Art. 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

de rentas por el uso sostenible de bosques y la percepción de ingresos por las aportaciones medioambientales a la sociedad.

2. Las explotaciones extractivas, cuya actividad comprenda la extracción del suelo y subsuelo de minerales, agua, materiales destinados a la construcción, gas, petróleo y otros recursos geológicos y mineros limitados.

3. Las explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras, cuya actividad requiera instalaciones para su desarrollo que, no estando comprendidas en los apartados 1 y 2 del presente artículo, se destinen, entre otras, a alguna de las siguientes finalidades:

- a) Intensificar la producción agropecuaria, forestal o minera, entre las que se encontrarían granjas, invernaderos, piscifactorías, viveros, y otras actividades análogas.
- b) Añadir valor a la producción agropecuaria, forestal o minera, como pudieran ser las instalaciones de enriquecimiento mineral, los centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos, centrales hortofrutícolas, plantas agroenergéticas y dendroenergéticas, y otras actividades análogas.
- c) Generar energía en tiempo real, como las instalaciones de parques solares y eólicos, y otras análogas.
- d) Establecer infraestructuras para la docencia, investigación y ocio, relacionadas con el medio rural, por ejemplo, escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, campings, turismo rural, cotos intensivos, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas.

### **Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación<sup>17</sup>**

En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

---

<sup>17</sup> Art. 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

- a) Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

$R_1, R_2, \dots, R_n$  = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.

r = Tipo de capitalización.

i = Índice de suma

n = Número de años, siendo  $n \rightarrow \infty$ .

- b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

## Artículo 12. Tipos de capitalización<sup>18</sup>

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

- a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general,  $r^1$ , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.
- b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización,  $r^2$ , el resultado de multiplicar el tipo de

<sup>18</sup> Art. 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

capitalización general  $r^1$  por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

- c) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización,  $r^3$ , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización  $r^1$  por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general  $r^1$ , expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.
2. En caso de que, por aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior, deban utilizarse diferentes tipos de capitalización como consecuencia del desarrollo en el suelo rural, de dos o más actividades de las comprendidas en el artículo 10 de este Reglamento, se procederá de la forma siguiente:
- a) Cuando tanto los ingresos como los costes correspondientes a cada actividad sean susceptibles de separarse, se aplicará como tipo de capitalización el correspondiente a cada actividad de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior sobre cada una de las rentas imputables a tales actividades, debiendo sumarse los valores resultantes.
  - b) Cuando los ingresos o los costes correspondientes a cada actividad no sean susceptibles de separarse, se aplicará sobre la renta del conjunto de las actividades desarrolladas en el suelo rural, un tipo de capitalización ponderado en razón de los costes o los ingresos imputables a cada actividad o, en su defecto, un tipo de capitalización ponderado en razón de la participación de las distintas actividades en la obtención de la renta.

### **Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales<sup>19</sup>**

La capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones agropecuarias y forestales se realizará, en función de las estructuras de producción propias, mediante la aplicación de las siguientes expresiones:

- a) Cuando se trate de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización,  $V$ , será el resultado de dividir la renta constante,  $R$ , calculada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, entre el tipo de capitalización,  $r^2$ .

---

<sup>19</sup> Art. 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

b) Cuando se trate de rentas variables en el tiempo, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r_2)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_2)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

$R_1, R_2, \dots, R_n$  = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.

$r_2$  = Tipo de capitalización según lo establecido en el artículo 12.

n = Número de años, siendo  $n \rightarrow \infty$ .

c) Cuando las rentas variables evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k, y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \left[ \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \left[ \frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right]$$

d) Cuando las rentas sean variables en los primeros años, h, y se mantengan constantes en el resto de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_h}{(1+r_2)^h} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

e) Cuando las rentas sean variables en los primeros años, l, y evolucionen de acuerdo a ciclos productivos periódicos de duración, k, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_l}{(1+r_2)^l} + \left[ \frac{R_{l+1}}{(1+r_2)^{l+1}} + \dots + \frac{R_{l+k}}{(1+r_2)^{l+k}} \right] \cdot \left[ \frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right]$$

- f) Cuando las rentas provengan de una explotación forestal mixta de producción maderera sostenible, generando una renta anual constante y una renta futura ubicada en periodos de tiempo igual al turno, el valor de capitalización recogerá ambas rentas, según lo establecido en las letras a) y c) de este artículo.
- g) Los ingresos por retribución de los activos medioambientales, se considerarán como componente de la renta real, constantes y de vida útil ilimitada.

**Artículo 14. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones extractivas<sup>20</sup>**

Las explotaciones extractivas se valorarán de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Cuando se conozcan las reservas del recurso extraíble y un ritmo de extracción anual,  $q_1$ , el valor de capitalización de la renta de explotación se calculará mediante la expresión:

$$V = \sum_{i=1}^h \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

Siendo:

V = Valor de capitalización, en euros.

$R_i$  = Canon de extracción anual, en euros.

R = Renta anual del suelo rural con recurso agotado considerada constante, en euros.

$r_3$  y  $r_2$  = Tipos de capitalización de acuerdo con el artículo 12.

h = Periodo de vida útil del recurso, que resulta de dividir el fondo de agotamiento del recurso, Q, entre la extracción anual,  $q_1$ . Es decir:

$$h = \frac{Q}{q_1}$$

- b) Cuando no se conozcan las reservas del recurso extraíble, el valor de capitalización, V, será el resultado de dividir el canon de extracción constante, R, entre el tipo de capitalización,  $r_3$ , en suelo rural.

<sup>20</sup> Art. 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

**Artículo 15. Capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones comerciales, industriales y de servicios en suelo rural<sup>21</sup>**

Las explotaciones comerciales, industriales y de servicios implantados en suelo rural, se valorarán mediante la capitalización de las rentas de explotación al tipo de capitalización en suelo rural corregido, según el riesgo de cada actividad. El cálculo se realizará de la siguiente manera:

- a) Para los casos en que la renta de explotación o los flujos de caja sean variables, el valor de capitalización de la renta de la explotación será:

$$V = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_3)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R<sub>i</sub> = Renta anual de la explotación, en euros.

r<sub>3</sub> = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12.

n = Número de años, siendo n → ∞.

- b) Para los casos en que la renta de la explotación se produzca en un período de tiempo limitado, t, y la actividad de la explotación no sea reemplazable, el valor de capitalización de la renta de la explotación será:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{V}{(1+r_3)^t} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^t}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R<sub>i</sub> = Renta anual de la explotación durante los primeros años, t, en euros.

r<sub>3</sub> y r<sub>2</sub> = Tipos de capitalización de acuerdo con el artículo 12.

Vr = Valor de las instalaciones de la explotación en el año t, según lo establecido en el artículo 18, en euros.

R = Renta anual de la explotación futura, en euros.

<sup>21</sup> Art. 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

**Artículo 16. Capitalización de la renta en caso de imposible explotación<sup>22</sup>**

Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica,  $R_0$ , equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:

$V$  = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

$R_0$  = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

$r_1$  = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

**Artículo 17. Factor de corrección por localización<sup>23</sup>**

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

$V_f$  = Valor final del suelo, en euros.

$V$  = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

$F_l$  = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

- a) Por accesibilidad a núcleos de población,  $u_1$ .
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica,  $u_2$ .
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico,  $u_3$ .

<sup>22</sup> Art. 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>23</sup> Art. 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección  $u_1$ , se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[ P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

$P_1$  = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

$P_2$  = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección,  $u_2$ , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

$d$  = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector  $u_3$ , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

$p$  = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

$t$  = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector  $u_3$ , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación,  $p$ , deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación,  $t$ , se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

### **Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural<sup>24</sup>**

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \square$$

Siendo:

$V$  = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

$VR$  = Valor de reposición bruto, en euros.

$VF$  = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

$\square$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial

<sup>24</sup> Art. 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector  $\square$ , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\square = 1 - \left[ 1 + \frac{(a+a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

## CAPÍTULO IV

### Valoración en situación de suelo urbanizado

#### **Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado<sup>25</sup>**

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.
2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.
3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.
4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.
5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento<sup>26</sup>.

#### **Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración<sup>27</sup>**

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial

<sup>25</sup> Art. 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>26</sup> Véase el art. 34.1 a) del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>27</sup> Art. 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

### **Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo<sup>28</sup>**

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

$E_i$  = Edificabilidad asignada a cada parcela  $i$ , integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

$S_i$  = Superficie de suelo de cada parcela  $i$ , en metros cuadrados.

$VRS_i$  = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela  $i$ , en euros por metro cuadrado de edificación.

$VRS_r$  = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

### **Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado<sup>29</sup>**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el

<sup>28</sup> Art. 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>29</sup> Art. 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

$E_i$  = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

$VRS_i$  = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$EM = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

- b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo<sup>30</sup>.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en

<sup>30</sup> Véase el art. 34.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

#### **Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación<sup>31</sup>**

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.
- b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

#### **Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación<sup>32</sup>**

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

---

<sup>31</sup> Art. 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>32</sup> Art. 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \alpha \cdot F}{1 - \alpha_1 \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

- F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.
- $\square$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.
- $\square_1$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\square$ , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

### **Artículo 25. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización<sup>33</sup>**

El valor del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento si el suelo no se encuentra edificado o si la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, y de acuerdo con el artículo 23 de este Reglamento si el suelo se encuentra edificado o en curso de edificación. En este sentido, el método residual a que se refieren los artículos citados, considerará exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, tal como se define en el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento.

Los incrementos de valor del suelo urbanizado que, en su caso, sean consecuencia de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, resultantes de la ordenación urbana, no formarán parte del contenido económico del derecho de propiedad, por no

<sup>33</sup> Art. 37.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

haber sido patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora.

En el supuesto de que las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización resultantes de la ordenación urbana generen decrecimientos de valor en relación a la situación de origen, esos decrecimientos tan sólo serán objeto de indemnización si la alteración de la ordenación urbanística que los origina, se produce en los términos recogidos en la letra a) del artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo<sup>34</sup>.

#### **Artículo 26. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación.**

El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el artículo 20<sup>35</sup>.

#### **Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas<sup>36</sup>**

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarán por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarán por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

---

<sup>34</sup> Véase el art. 48 a) del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>35</sup> Art. 37.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>36</sup> Art. 40 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

## CAPÍTULO V

### Indemnizaciones y gastos de urbanización

#### **Artículo 28. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización<sup>37</sup>**

1. La indemnización de la facultad de participar en actuaciones de urbanización que proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, se determinará aplicando el porcentaje que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística determine para la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas en función del tipo de actuación de que se trate, del modo siguiente<sup>38</sup>:

- a) Cuando se impida el ejercicio de la facultad, sobre la diferencia entre el valor del suelo determinado por el procedimiento establecido para la valoración en suelo rural y el que le corresponda una vez urbanizado y libre de cargas.
- b) Cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad por modificación de los usos del suelo o la reducción de la edificabilidad, exclusivamente, sobre la merma que correspondería al suelo, una vez urbanizado y libre de cargas.

2. En los supuestos de expropiación, venta y sustitución forzosas, no habrá lugar a indemnización de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, cuando no se impida el ejercicio de la facultad a que se refiere la letra a), entendiéndose que así ocurre en los supuestos de renuncia voluntaria del propietario a participar en el proceso de urbanización, adoptada con las formalidades requeridas por la legislación urbanística aplicable, o cuando la iniciativa de la actuación de urbanización haya partido de quién no sea el propietario de los terrenos.

#### **Artículo 29. Indemnización de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o de edificación<sup>39</sup>**

1. La indemnización por la iniciativa y promoción de las actuaciones de urbanización y edificación que proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, se determinará por la suma de los siguientes costes<sup>40</sup>:

---

<sup>37</sup> Art. 38 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>38</sup> El art. 25.1 del texto refundido de la Ley del Suelo de 2008 equivale al apartado 1 del art. 38 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>39</sup> Art. 39 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

<sup>40</sup> El art. 26.1 del texto refundido de la Ley del Suelo de 2008 equivale al apartado 1 del art. 39 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

- a) Los costes de los proyectos técnicos de ordenación y ejecución que, en su caso, se hubieran elaborado.
- b) Los costes relativos a la constitución de la operación financiera, de gestión y promoción.
- c) Los costes correspondientes a las obras preparatorias que, en su caso, se hubieran acometido con anterioridad al inicio de las actuaciones.
- d) Las indemnizaciones pagadas.
- e) Los tributos relacionados con dichas actuaciones.

Se considerarán todos estos costes siempre que fueran necesarios para legitimar el desarrollo de la actuación, se justifiquen expresamente y se cuantifiquen de manera objetiva, incrementados todos ellos en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes, conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento. En cualquier caso, la suma de todos estos costes no podrá superar el resultado de multiplicar el coeficiente K por el valor de la construcción, Vc, definidos en el apartado 2 del artículo 22 de este Reglamento.

2. La indemnización por la iniciativa y promoción de las actuaciones de urbanización y edificación que proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo se determinará por el mayor de los valores resultantes siguientes<sup>41</sup>:

- a) El valor de la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización establecida en el artículo 28 de este Reglamento.
- b) El valor de la indemnización prevista en el apartado 1.
- c) El valor de la actuación calculado en proporción a su grado de ejecución.

3. El valor de la actuación calculado en proporción a su grado de ejecución a que se refiere la letra c) del apartado 2 de este artículo se determinará de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) El grado de ejecución de la actuación se ponderará con un coeficiente entre 0 y 1, en función de la proporción de los costes de construcción por contrata de la obra

---

<sup>41</sup> El art. 26.2 del texto refundido de la Ley del Suelo de 2008 equivale al apartado 2 del art. 39 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

ejecutada, según certificación expedida por la dirección facultativa, con relación a la previsión total de los mismos.

- b) Cuando la disposición, acto o hecho que motiva la valoración impidiera la terminación de la actuación, el coeficiente anterior se multiplicará por la diferencia existente entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

La situación de origen se corresponde con la del suelo rural para el caso de actuaciones de nueva urbanización o con la determinada en el artículo 25 de este Reglamento para el supuesto de actuaciones de reforma, renovación urbana o edificación en suelo urbanizado.

- c) Cuando la disposición, acto o hecho que motiva la valoración solo altere las condiciones de ejecución de la actuación sin impedir su terminación, el coeficiente determinado en la letra a) anterior se multiplicará por la merma provocada en el valor del suelo con referencia al que le hubiera correspondido si se hubiera culminado la misma.

## ANEXO I

### Coefficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coefficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

**ANEXO II**

**Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación**

Estado de conservación	Normal	Regular	Deficiente	Ruinoso	Estado de conservación	Normal	Regular	Deficiente	Ruinoso
Antigüedad					Antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- e) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

### ANEXO III

#### Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	Vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
– Edificios de uso residencial	100
– Edificios de oficinas y administrativos	75
– Edificios comerciales y de servicios	50
– Edificios industriales y almacenes	35
– Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
– Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
– Pozos	75
– Infraestructuras de transporte sobre railes, carriles y cable	50
– Parques	20
Vallado:	
– Madera	10
– Alambre	20
– Otros	40
Instalaciones:	
– Instalaciones eléctricas	25
– Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
– Otras instalaciones	20

**ANEXO IV****Primas de riesgo**

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

### **3. NORMATIVA ESTATAL RELACIONADA**



### **§ 3.1 LEY 39/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (Selección)**

*(BOE núm. 236, de 2 de Octubre de 2015)*

#### **Artículo 18. Colaboración de las personas<sup>1</sup>**

1. Las personas colaborarán con la Administración en los términos previstos en la Ley que en cada caso resulte aplicable, y a falta de previsión expresa, facilitarán a la Administración los informes, inspecciones y otros actos de investigación que requieran para el ejercicio de sus competencias, salvo que la revelación de la información solicitada por la Administración atentara contra el honor, la intimidad personal o familiar o supusieran la comunicación de datos confidenciales de terceros de los que tengan conocimiento por la prestación de servicios profesionales de diagnóstico, asesoramiento o defensa, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación de actividades terroristas.
2. Los interesados en un procedimiento que conozcan datos que permitan identificar a otros interesados que no hayan comparecido en él tienen el deber de proporcionárselos a la Administración actuante<sup>2</sup>.
3. Cuando las inspecciones requieran la entrada en el domicilio del afectado o en los restantes lugares que requieran autorización del titular, se estará a lo dispuesto en el artículo 100<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Arts. 179.3, 180, 207.3 c) y 226 de la LOUA, 32.1 d) y 2, 39.4, 78.3 c) y 100 del RDU y 22 d) del ROFIOTUV.

<sup>2</sup> Artículo 36.5 del RDU.

<sup>3</sup> Arts. 18.2 de la CE, 32.1 a) del RDU y 22 a) del ROFIOTUV.

**Artículo 22. Suspensión del plazo máximo para resolver<sup>4</sup>**

1. El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender en los siguientes casos:

- a) Cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, por el del plazo concedido, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 68 de la presente Ley.
- b) Cuando deba obtenerse un pronunciamiento previo y preceptivo de un órgano de la Unión Europea, por el tiempo que medie entre la petición, que habrá de comunicarse a los interesados, y la notificación del pronunciamiento a la Administración instructora, que también deberá serles comunicada.
- c) Cuando exista un procedimiento no finalizado en el ámbito de la Unión Europea que condicione directamente el contenido de la resolución de que se trate, desde que se tenga constancia de su existencia, lo que deberá ser comunicado a los interesados, hasta que se resuelva, lo que también habrá de ser notificado.
- d) Cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.
- e) Cuando deban realizarse pruebas técnicas o análisis contradictorios o dirimientes propuestos por los interesados, durante el tiempo necesario para la incorporación de los resultados al expediente.
- f) Cuando se inicien negociaciones con vistas a la conclusión de un pacto o convenio en los términos previstos en el artículo 86 de esta Ley, desde la declaración formal al respecto y hasta la conclusión sin efecto, en su caso, de las referidas negociaciones, que se constatará mediante declaración formulada por la Administración o los interesados.
- g) Cuando para la resolución del procedimiento sea indispensable la obtención de un previo pronunciamiento por parte de un órgano jurisdiccional, desde el momento en que se solicita, lo que habrá de comunicarse a los interesados, hasta que la Administración tenga constancia del mismo, lo que también deberá serles comunicado.

---

<sup>4</sup> Arts. 195.4 de la LOUA, 45.2, 47.2 y 65.5 del RDUa.

2. El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se suspenderá en los siguientes casos:

- a) Cuando una Administración Pública requiera a otra para que anule o revise un acto que entienda que es ilegal y que constituya la base para el que la primera haya de dictar en el ámbito de sus competencias, en el supuesto al que se refiere el apartado 5 del artículo 39 de esta Ley, desde que se realiza el requerimiento hasta que se atienda o, en su caso, se resuelva el recurso interpuesto ante la jurisdicción contencioso administrativa. Deberá ser comunicado a los interesados tanto la realización del requerimiento, como su cumplimiento o, en su caso, la resolución del correspondiente recurso contencioso-administrativo.
- b) Cuando el órgano competente para resolver decida realizar alguna actuación complementaria de las previstas en el artículo 87, desde el momento en que se notifique a los interesados el acuerdo motivado del inicio de las actuaciones hasta que se produzca su terminación.
- c) Cuando los interesados promuevan la recusación en cualquier momento de la tramitación de un procedimiento, desde que ésta se plantee hasta que sea resuelta por el superior jerárquico del recusado.

#### **Artículo 24. Silencio administrativo en procedimientos iniciados a solicitud del interesado<sup>5</sup>**

1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto en los supuestos en los que una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario. Cuando el procedimiento tenga por objeto el acceso a actividades o su ejercicio, la ley que disponga el carácter desestimatorio del silencio deberá fundarse en la concurrencia de razones imperiosas de interés general.

El silencio tendrá efecto desestimatorio en los procedimientos relativos al ejercicio del derecho de petición, a que se refiere el artículo 29 de la Constitución, aquellos cuya estimación tuviera como consecuencia que se transfirieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público, impliquen el ejercicio de actividades que

---

<sup>5</sup> Arts. 11.3 y 4 del TRLSRU15, 172.5 de la LOUA y 20.2 del RDU. Respecto a la imposibilidad de otorgar licencias urbanísticas que impliquen la adquisición de facultades o derechos contrarios a la ordenación territorial y urbanística, vid. la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 2009 (Rec. de casación en interés de ley n.º 45/2007).

puedan dañar el medio ambiente<sup>6</sup> y en los procedimientos de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

El sentido del silencio también será desestimatorio en los procedimientos de impugnación de actos y disposiciones y en los de revisión de oficio iniciados a solicitud de los interesados. No obstante, cuando el recurso de alzada se haya interpuesto contra la desestimación por silencio administrativo de una solicitud por el transcurso del plazo, se entenderá estimado el mismo si, llegado el plazo de resolución, el órgano administrativo competente no dictase y notificase resolución expresa, siempre que no se refiera a las materias enumeradas en el párrafo anterior de este apartado.

2. La estimación por silencio administrativo tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo finalizador del procedimiento. La desestimación por silencio administrativo tiene los solos efectos de permitir a los interesados la interposición del recurso administrativo o contencioso-administrativo que resulte procedente.

3. La obligación de dictar resolución expresa a que se refiere el apartado primero del artículo 21 se sujetará al siguiente régimen:

- a) En los casos de estimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior a la producción del acto sólo podrá dictarse de ser confirmatoria del mismo.
- b) En los casos de desestimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior al vencimiento del plazo se adoptará por la Administración sin vinculación alguna al sentido del silencio.

4. Los actos administrativos producidos por silencio administrativo se podrán hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier persona física o jurídica, pública o privada. Los mismos producen efectos desde el vencimiento del plazo máximo en el que debe dictarse y notificarse la resolución expresa sin que la misma se haya expedido, y su existencia puede ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado acreditativo del silencio producido. Este certificado se expedirá de oficio por el órgano competente para resolver en el plazo de quince días desde que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento. Sin perjuicio de lo anterior, el interesado podrá pedirlo en cualquier momento, computándose el plazo indicado anteriormente desde el día siguiente a aquél en que la petición tuviese entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para resolver.

---

<sup>6</sup> La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de junio de 2001 (C-230/00), Comisión de las Comunidades Europeas contra el Reino de Bélgica, establece la obligatoriedad de resolución expresa para la autorización de actividades que puedan ocasionar una situación de riesgo o peligro de valores medioambientales.

**Artículo 25. Falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio<sup>7</sup>**

1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa no exime a la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:

- a) En el caso de procedimientos de los que pudiera derivarse el reconocimiento o, en su caso, la constitución de derechos u otras situaciones jurídicas favorables, los interesados que hubieren comparecido podrán entender desestimadas sus pretensiones por silencio administrativo.
- b) En los procedimientos en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en el artículo 95.

2. En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución.

**Artículo 35. Motivación<sup>8</sup>**

1. Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho:
  - a) Los actos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos.
  - b) Los actos que resuelvan procedimientos de revisión de oficio de disposiciones o actos administrativos, recursos administrativos y procedimientos de arbitraje y los que declaren su inadmisión.
  - c) Los actos que se separen del criterio seguido en actuaciones precedentes o del dictamen de órganos consultivos.

---

<sup>7</sup> El plazo máximo para dictar resolución en los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado (art. 182.5 de la LOUA) y sancionador (art. 196.2 de la LOUA) es de un año desde la fecha del acuerdo de inicio. Este plazo está confirmado en los números 7.1.1 y 7.1.2 del Anexo I de la Ley 9/2001, de 12 de julio (BOJA n.º 87, de 31 de julio de 2001), por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos.

<sup>8</sup> Según los arts. 172.6 de la LOUA, 19.1 del RDUa, las resoluciones de otorgamiento y denegación de licencias deben ser motivadas. Igualmente las que se dicten en los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada y sancionadores, de acuerdo con las letras a) y h) del presente artículo.

- d) Los acuerdos de suspensión de actos, cualquiera que sea el motivo de ésta, así como la adopción de medidas provisionales previstas en el artículo 56.
- e) Los acuerdos de aplicación de la tramitación de urgencia, de ampliación de plazos y de realización de actuaciones complementarias.
- f) Los actos que rechacen pruebas propuestas por los interesados.
- g) Los actos que acuerden la terminación del procedimiento por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, así como los que acuerden el desistimiento por la Administración en procedimientos iniciados de oficio.
- h) Las propuestas de resolución en los procedimientos de carácter sancionador, así como los actos que resuelvan procedimientos de carácter sancionador o de responsabilidad patrimonial.
- i) Los actos que se dicten en el ejercicio de potestades discrecionales, así como los que deban serlo en virtud de disposición legal o reglamentaria expresa.

2. La motivación de los actos que pongan fin a los procedimientos selectivos y de concurrencia competitiva se realizará de conformidad con lo que dispongan las normas que regulen sus convocatorias, debiendo, en todo caso, quedar acreditados en el procedimiento los fundamentos de la resolución que se adopte.

#### **Artículo 47. Nulidad de pleno derecho**

1. Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

- a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.
- b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.
- c) Los que tengan un contenido imposible.
- d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.
- e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.
- f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.

g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley<sup>9</sup>.

2. También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.

### **Artículo 55. Información y actuaciones previas<sup>10</sup>**

1. Con anterioridad al inicio del procedimiento, el órgano competente podrá abrir un período de información o actuaciones previas con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la conveniencia o no de iniciar el procedimiento.

2. En el caso de procedimientos de naturaleza sancionadora las actuaciones previas se orientarán a determinar, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la incoación del procedimiento, la identificación de la persona o personas que pudieran resultar responsables y las circunstancias relevantes que concurren en unos y otros.

Las actuaciones previas serán realizadas por los órganos que tengan atribuidas funciones de investigación, averiguación e inspección en la materia y, en defecto de éstos, por la persona u órgano administrativo que se determine por el órgano competente para la iniciación o resolución del procedimiento.

### **Artículo 56. Medidas provisionales<sup>11</sup>**

1. Iniciado el procedimiento, el órgano administrativo competente para resolver, podrá adoptar, de oficio o a instancia de parte y de forma motivada, las medidas provisionales que estime oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, si existiesen elementos de juicio suficientes para ello, de acuerdo con los principios de proporcionalidad, efectividad y menor onerosidad.

2. Antes de la iniciación del procedimiento administrativo, el órgano competente para iniciar o instruir el procedimiento, de oficio o a instancia de parte, en los casos de urgencia inaplazable y para la protección provisional de los intereses implicados, podrá adoptar de forma motivada las medidas provisionales que resulten necesarias y proporcionadas. Las

---

<sup>9</sup> Arts. 68.2 de la LOUA (actos administrativos que autoricen parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable) y 169.5 de la LOUA (licencias contrarias a la ordenación territorial y urbanística en los supuestos previstos en el art. 185.2 de la ley).

<sup>10</sup> Artículo 36 del RDUA.

<sup>11</sup> Arts. 181 de la LOUA, 42 del RDUA y 22 e) y 33 del ROFIOTUV.

medidas provisionales deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción, el cual podrá ser objeto del recurso que proceda.

En todo caso, dichas medidas quedarán sin efecto si no se inicia el procedimiento en dicho plazo o cuando el acuerdo de iniciación no contenga un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.

3. De acuerdo con lo previsto en los dos apartados anteriores, podrán acordarse las siguientes medidas provisionales, en los términos previstos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

- a) Suspensión temporal de actividades.
- b) Prestación de fianzas.
- c) Retirada o intervención de bienes productivos o suspensión temporal de servicios por razones de sanidad, higiene o seguridad, el cierre temporal del establecimiento por estas u otras causas previstas en la normativa reguladora aplicable.
- d) Embargo preventivo de bienes, rentas y cosas fungibles computables en metálico por aplicación de precios ciertos.
- e) El depósito, retención o inmovilización de cosa mueble.
- f) La intervención y depósito de ingresos obtenidos mediante una actividad que se considere ilícita y cuya prohibición o cesación se pretenda.
- g) Consignación o constitución de depósito de las cantidades que se reclamen.
- h) La retención de ingresos a cuenta que deban abonar las Administraciones Públicas.
- i) Aquellas otras medidas que, para la protección de los derechos de los interesados, prevean expresamente las leyes, o que se estimen necesarias para asegurar la efectividad de la resolución.

4. No se podrán adoptar medidas provisionales que puedan causar perjuicio de difícil o imposible reparación a los interesados o que impliquen violación de derechos amparados por las leyes.

5. Las medidas provisionales podrán ser alzadas o modificadas durante la tramitación del procedimiento, de oficio o a instancia de parte, en virtud de circunstancias sobrevenidas o que no pudieron ser tenidas en cuenta en el momento de su adopción.

En todo caso, se extinguirán cuando surta efectos la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento correspondiente.

### **Artículo 63. Especialidades en el inicio de los procedimientos de naturaleza sancionadora<sup>12</sup>**

1. Los procedimientos de naturaleza sancionadora se iniciarán siempre de oficio por acuerdo del órgano competente y establecerán la debida separación entre la fase instructora y la sancionadora, que se encomendará a órganos distintos.

Se considerará que un órgano es competente para iniciar el procedimiento cuando así lo determinen las normas reguladoras del mismo.

2. En ningún caso se podrá imponer una sanción sin que se haya tramitado el oportuno procedimiento.

3. No se podrán iniciar nuevos procedimientos de carácter sancionador por hechos o conductas tipificadas como infracciones en cuya comisión el infractor persista de forma continuada, en tanto no haya recaído una primera resolución sancionadora, con carácter ejecutivo.

### **Artículo 64. Acuerdo de iniciación en los procedimientos de naturaleza sancionadora**

1. El acuerdo de iniciación se comunicará al instructor del procedimiento, con traslado de cuantas actuaciones existan al respecto, y se notificará a los interesados, entendiendo en todo caso por tal al inculpado<sup>13</sup>.

Asimismo, la incoación se comunicará al denunciante cuando las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean.

2. El acuerdo de iniciación deberá contener al menos:

- a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.
- b) Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.
- c) Identificación del instructor y, en su caso, Secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.

---

<sup>12</sup> Arts. 196.1 de la LOUA y 66.1 del RDUa.

<sup>13</sup> El artículo 65.2 del RDUa atribuye a los Inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda la instrucción de los procedimientos sancionadores, relativos a la disciplina urbanística, que se tramiten en el ámbito autonómico.

- d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.
  - e) Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que se puedan adoptar durante el mismo de conformidad con el artículo 56.
  - f) Indicación del derecho a formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.
3. Excepcionalmente, cuando en el momento de dictar el acuerdo de iniciación no existan elementos suficientes para la calificación inicial de los hechos que motivan la incoación del procedimiento, la citada calificación podrá realizarse en una fase posterior mediante la elaboración de un Pliego de cargos, que deberá ser notificado a los interesados.

### **Artículo 69. Declaración responsable y comunicación<sup>14</sup>**

1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. Las Administraciones podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por comunicación aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.

---

<sup>14</sup> El art. 11.5 del TRLSRU15 prevé la posibilidad de que las legislaciones autonómicas establezcan el régimen de declaración responsable o comunicación previa para la primera ocupación y utilización de edificaciones. La práctica de las mismas deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con el art. 28..1 b) del mismo texto legal.

3. Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la comunicación podrá presentarse dentro de un plazo posterior al inicio de la actividad cuando la legislación correspondiente lo prevea expresamente.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

5. Las Administraciones Públicas tendrán permanentemente publicados y actualizados modelos de declaración responsable y de comunicación, fácilmente accesibles a los interesados.

6. Únicamente será exigible, bien una declaración responsable, bien una comunicación para iniciar una misma actividad u obtener el reconocimiento de un mismo derecho o facultad para su ejercicio, sin que sea posible la exigencia de ambas acumulativamente.

### **Artículo 77. Medios y período de prueba**

1. Los hechos relevantes para la decisión de un procedimiento podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho, cuya valoración se realizará de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

2. Cuando la Administración no tenga por ciertos los hechos alegados por los interesados o la naturaleza del procedimiento lo exija, el instructor del mismo acordará la apertura de un período de prueba por un plazo no superior a treinta días ni inferior a diez, a fin de que puedan practicarse cuantas juzgue pertinentes. Asimismo, cuando lo considere necesario, el instructor, a petición de los interesados, podrá decidir la apertura de un período extraordinario de prueba por un plazo no superior a diez días.

3. El instructor del procedimiento sólo podrá rechazar las pruebas propuestas por los interesados cuando sean manifiestamente improcedentes o innecesarias, mediante resolución motivada.

4. En los procedimientos de carácter sancionador, los hechos declarados probados por resoluciones judiciales penales firmes vincularán a las Administraciones Públicas respecto de los procedimientos sancionadores que substancien.

5. Los documentos formalizados por los funcionarios a los que se reconoce la condición de autoridad y en los que, observándose los requisitos legales correspondientes se recojan los hechos constatados por aquéllos harán prueba de éstos salvo que se acredite lo contrario<sup>16</sup>.

6. Cuando la prueba consista en la emisión de un informe de un órgano administrativo, organismo público o Entidad de derecho público, se entenderá que éste tiene carácter preceptivo.

7. Cuando la valoración de las pruebas practicadas pueda constituir el fundamento básico de la decisión que se adopte en el procedimiento, por ser pieza imprescindible para la correcta evaluación de los hechos, deberá incluirse en la propuesta de resolución.

#### **Artículo 78. Práctica de prueba**

1. La Administración comunicará a los interesados, con antelación suficiente, el inicio de las actuaciones necesarias para la realización de las pruebas que hayan sido admitidas.

2. En la notificación se consignará el lugar, fecha y hora en que se practicará la prueba, con la advertencia, en su caso, de que el interesado puede nombrar técnicos para que le asistan.

3. En los casos en que, a petición del interesado, deban efectuarse pruebas cuya realización implique gastos que no deba soportar la Administración, ésta podrá exigir el anticipo de los mismos, a reserva de la liquidación definitiva, una vez practicada la prueba. La liquidación de los gastos se practicará uniendo los comprobantes que acrediten la realidad y cuantía de los mismos.

#### **Artículo 80. Emisión de informes**

1. Salvo disposición expresa en contrario, los informes serán facultativos y no vinculantes.

2. Los informes serán emitidos a través de medios electrónicos y de acuerdo con los requisitos que señala el artículo 26 en el plazo de diez días, salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor.

3. De no emitirse el informe en el plazo señalado, y sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora, se podrán proseguir las actuaciones salvo cuando se trate de un informe preceptivo, en cuyo caso se podrá suspender el transcurso

---

<sup>15</sup> Arts. 179.3 de la LOUA, 33.1 del RDU y 37.2 del ROFIOTUV.

del plazo máximo legal para resolver el procedimiento en los términos establecidos en la letra d) del apartado 1 del artículo 22.

4. Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones.

El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.

### **Artículo 82. Trámite de audiencia<sup>16</sup>**

1. Instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución<sup>17</sup>, se pondrán de manifiesto a los interesados o, en su caso, a sus representantes, para lo que se tendrán en cuenta las limitaciones previstas en su caso en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre.

La audiencia a los interesados será anterior a la solicitud del informe del órgano competente para el asesoramiento jurídico o a la solicitud del Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, en el caso que éstos formaran parte del procedimiento.

2. Los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

3. Si antes del vencimiento del plazo los interesados manifiestan su decisión de no efectuar alegaciones ni aportar nuevos documentos o justificaciones, se tendrá por realizado el trámite.

4. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado.

5. En los procedimientos de responsabilidad patrimonial a los que se refiere el artículo 32.9 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, será necesario en todo caso dar audiencia al contratista, notificándole cuantas actuaciones se realicen en el procedimiento, al efecto de que se persone en el mismo, exponga lo que a su derecho convenga y proponga cuantos medios de prueba estime necesarios.

---

<sup>16</sup> Artículo 47.1 del RDUA.

<sup>17</sup> El artículo 183.2 de la LOUA señala las especialidades de la propuesta de resolución en los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o reposición de la realidad física alterada.

**Artículo 85. Terminación en los procedimientos sancionadores**

1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.
2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.
3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

El porcentaje de reducción previsto en este apartado podrá ser incrementado reglamentariamente<sup>18</sup>.

**Artículo 88. Contenido<sup>19</sup>**

1. La resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo.

Cuando se trate de cuestiones conexas que no hubieran sido planteadas por los interesados, el órgano competente podrá pronunciarse sobre las mismas, poniéndolo antes de manifiesto a aquéllos por un plazo no superior a quince días, para que formulen las alegaciones que estimen pertinentes y aporten, en su caso, los medios de prueba.

2. En los procedimientos tramitados a solicitud del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la Administración de incoar de oficio un nuevo procedimiento, si procede.
3. Las resoluciones contendrán la decisión, que será motivada en los casos a que se refiere el artículo 35. Expresarán, además, los recursos que contra la misma procedan, órgano administrativo o judicial ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro que estimen oportuno.

---

<sup>18</sup> Respecto a la reducción de las sanciones urbanísticas, véanse los arts. 183.4 y 208.2 de la LOUA y 50.4 y 57 del RDUa.

<sup>19</sup> Artículo 49 del RDUa.

4. Sin perjuicio de la forma y lugar señalados por el interesado para la práctica de las notificaciones, la resolución del procedimiento se dictará electrónicamente y garantizará la identidad del órgano competente, así como la autenticidad e integridad del documento que se formalice mediante el empleo de alguno de los instrumentos previstos en esta Ley.

5. En ningún caso podrá la Administración abstenerse de resolver so pretexto de silencio, oscuridad o insuficiencia de los preceptos legales aplicables al caso, aunque podrá acordarse la inadmisión de las solicitudes de reconocimiento de derechos no previstos en el ordenamiento jurídico o manifiestamente carentes de fundamento, sin perjuicio del derecho de petición previsto por el artículo 29 de la Constitución.

6. La aceptación de informes o dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen al texto de la misma.

7. Cuando la competencia para instruir y resolver un procedimiento no recaiga en un mismo órgano, será necesario que el instructor eleve al órgano competente para resolver una propuesta de resolución.

En los procedimientos de carácter sancionador, la propuesta de resolución deberá ser notificada a los interesados en los términos previstos en el artículo siguiente.

#### **Artículo 89. Propuesta de resolución en los procedimientos de carácter sancionador**

1. El órgano instructor resolverá la finalización del procedimiento, con archivo de las actuaciones, sin que sea necesaria la formulación de la propuesta de resolución, cuando en la instrucción procedimiento se ponga de manifiesto que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La inexistencia de los hechos que pudieran constituir la infracción.
- b) Cuando los hechos no resulten acreditados.
- c) Cuando los hechos probados no constituyan, de modo manifiesto, infracción administrativa.
- d) Cuando no exista o no se haya podido identificar a la persona o personas responsables o bien aparezcan exentos de responsabilidad.
- e) Cuando se concluyera, en cualquier momento, que ha prescrito la infracción.

2. En el caso de procedimientos de carácter sancionador, una vez concluida la instrucción del procedimiento, el órgano instructor formulará una propuesta de resolución que deberá ser notificada a los interesados. La propuesta de resolución deberá indicar la puesta de manifiesto del procedimiento y el plazo para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que se estimen pertinentes.

3. En la propuesta de resolución se fijarán de forma motivada los hechos que se consideren probados y su exacta calificación jurídica, se determinará la infracción que, en su caso, aquéllos constituyan, la persona o personas responsables y la sanción que se proponga, la valoración de las pruebas practicadas, en especial aquellas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión, así como las medidas provisionales que, en su caso, se hubieran adoptado. Cuando la instrucción concluya la inexistencia de infracción o responsabilidad y no se haga uso de la facultad prevista en el apartado primero, la propuesta declarará esa circunstancia.

### **Artículo 90. Especialidades de la resolución en los procedimientos sancionadores**

1. En el caso de procedimientos de carácter sancionador, además del contenido previsto en los dos artículos anteriores, la resolución incluirá la valoración de las pruebas practicadas, en especial aquellas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión, fijarán los hechos y, en su caso, la persona o personas responsables, la infracción o infracciones cometidas y la sanción o sanciones que se imponen, o bien la declaración de no existencia de infracción o responsabilidad.

2. En la resolución no se podrán aceptar hechos distintos de los determinados en el curso del procedimiento, con independencia de su diferente valoración jurídica. No obstante, cuando el órgano competente para resolver considere que la infracción o la sanción revisten mayor gravedad que la determinada en la propuesta de resolución, se notificará al inculpado para que aporte cuantas alegaciones estime convenientes en el plazo de quince días.

3. La resolución que ponga fin al procedimiento será ejecutiva cuando no quepa contra ella ningún recurso ordinario en vía administrativa, pudiendo adoptarse en la misma las disposiciones cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sea ejecutiva y que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales que en su caso se hubieran adoptado.

Cuando la resolución sea ejecutiva, se podrá suspender cautelarmente, si el interesado manifiesta a la Administración su intención de interponer recurso contencioso-administrativo contra la resolución firme en vía administrativa. Dicha suspensión cautelar finalizará cuando:

a) Haya transcurrido el plazo legalmente previsto sin que el interesado haya interpuesto recurso contencioso administrativo.

b) Habiendo el interesado interpuesto recurso contencioso-administrativo:

1º No se haya solicitado en el mismo trámite la suspensión cautelar de la resolución impugnada.

2º El órgano judicial se pronuncie sobre la suspensión cautelar solicitada, en los términos previstos en ella.

4. Cuando las conductas sancionadas hubieran causado daños o perjuicios a las Administraciones y la cuantía destinada a indemnizar estos daños no hubiera quedado determinada en el expediente, se fijará mediante un procedimiento complementario, cuya resolución será inmediatamente ejecutiva<sup>20</sup>. Este procedimiento será susceptible de terminación convencional, pero ni ésta ni la aceptación por el infractor de la resolución que pudiera recaer implicarán el reconocimiento voluntario de su responsabilidad. La resolución del procedimiento pondrá fin a la vía administrativa.

#### **Artículo 96. Tramitación simplificada del procedimiento administrativo común<sup>21</sup>**

1. Cuando razones de interés público o la falta de complejidad del procedimiento así lo aconsejen, las Administraciones Públicas podrán acordar, de oficio o a solicitud del interesado, la tramitación simplificada del procedimiento.

En cualquier momento del procedimiento anterior a su resolución, el órgano competente para su tramitación podrá acordar continuar con arreglo a la tramitación ordinaria.

2. Cuando la Administración acuerde de oficio la tramitación simplificada del procedimiento deberá notificarlo a los interesados. Si alguno de ellos manifestara su oposición expresa, la Administración deberá seguir la tramitación ordinaria.

3. Los interesados podrán solicitar la tramitación simplificada del procedimiento. Si el órgano competente para la tramitación aprecia que no concurre alguna de las razones previstas en el apartado 1, podrá desestimar dicha solicitud, en el plazo de cinco días desde su presentación, sin que exista posibilidad de recurso por parte del interesado. Transcurrido el mencionado plazo de cinco días se entenderá desestimada la solicitud.

4. En el caso de procedimientos en materia de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas, si una vez iniciado el procedimiento administrativo el órgano competente para su tramitación considera inequívoca la relación de causalidad entre el funcionamiento del servicio público y la lesión, así como la valoración del daño y el cálculo de la cuantía de la indemnización, podrá acordar de oficio la suspensión del procedimiento general y la iniciación de un procedimiento simplificado.

5. En el caso de procedimientos de naturaleza sancionadora, se podrá adoptar la tramitación simplificada del procedimiento cuando el órgano competente para iniciar el

---

<sup>20</sup> Arts. 182.1 c) de la LOUA y 61.1 c) del RDUa.

<sup>21</sup> Arts. 183.5 de la LOUA y 52 del RDUa.

procedimiento considere que, de acuerdo con lo previsto en su normativa reguladora, existen elementos de juicio suficientes para calificar la infracción como leve, sin que quepa la oposición expresa por parte del interesado prevista en el apartado 2.

6. Salvo que reste menos para su tramitación ordinaria, los procedimientos administrativos tramitados de manera simplificada deberán ser resueltos en treinta días, a contar desde el siguiente al que se notifique al interesado el acuerdo de tramitación simplificada del procedimiento, y constarán únicamente de los siguientes trámites:

- a) Inicio del procedimiento de oficio o a solicitud del interesado.
- b) Subsanación de la solicitud presentada, en su caso.
- c) Alegaciones formuladas al inicio del procedimiento durante el plazo de cinco días.
- d) Trámite de audiencia, únicamente cuando la resolución vaya a ser desfavorable para el interesado.
- e) Informe del servicio jurídico, cuando éste sea preceptivo.
- f) Informe del Consejo General del Poder Judicial, cuando éste sea preceptivo.
- g) Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma en los casos en que sea preceptivo. Desde que se solicite el Dictamen al Consejo de Estado, u órgano equivalente, hasta que éste sea emitido, se producirá la suspensión automática del plazo para resolver.

El órgano competente solicitará la emisión del Dictamen en un plazo tal que permita cumplir el plazo de resolución del procedimiento. El Dictamen podrá ser emitido en el plazo de quince días si así lo solicita el órgano competente.

En todo caso, en el expediente que se remita al Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente, se incluirá una propuesta de resolución. Cuando el Dictamen sea contrario al fondo de la propuesta de resolución, con independencia de que se atienda o no este criterio, el órgano competente para resolver acordará continuar el procedimiento con arreglo a la tramitación ordinaria, lo que se notificará a los interesados. En este caso, se entenderán convalidadas todas las actuaciones que se hubieran realizado durante la tramitación simplificada del procedimiento, a excepción del Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente.

- h) Resolución.

7. En el caso que un procedimiento exigiera la realización de un trámite no previsto en el apartado anterior, deberá ser tramitado de manera ordinaria.

### **Artículo 100. Medios de ejecución forzosa<sup>22</sup>**

1. La ejecución forzosa por las Administraciones Públicas se efectuará, respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

- a) Apremio sobre el patrimonio.
- b) Ejecución subsidiaria.
- c) Multa coercitiva.
- d) Compulsión sobre las personas.

2. Si fueran varios los medios de ejecución admisibles se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.

3. Si fuese necesario entrar en el domicilio del afectado o en los restantes lugares que requieran la autorización de su titular, las Administraciones Públicas deberán obtener el consentimiento del mismo o, en su defecto, la oportuna autorización judicial.

### **Artículo 102. Ejecución subsidiaria<sup>23</sup>**

1. Habrá lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado.

2. En este caso, las Administraciones Públicas realizarán el acto, por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado.

3. El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

4. Dicho importe podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

### **Artículo 103. Multa coercitiva<sup>24</sup>**

1. Cuando así lo autoricen las Leyes, y en la forma y cuantía que éstas determinen, las Administraciones Públicas pueden, para la ejecución de determinados actos, imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en los siguientes supuestos:

---

<sup>22</sup> Artículo 41 del RDUa.

<sup>23</sup> Arts. 184.2 de la LOUA, 41 y 50.2 del RDUa.

<sup>24</sup> Arts. 184.1 de la LOUA y 41 del RDUa.

- a) Actos personalísimos en que no proceda la compulsión directa sobre la persona del obligado.
  - b) Actos en que, procediendo la compulsión, la Administración no la estimara conveniente.
  - c) Actos cuya ejecución pueda el obligado encargar a otra persona.
2. La multa coercitiva es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas.

### **Artículo 106. Revisión de disposiciones y actos nulos<sup>25</sup>**

1. Las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 47.1.
2. Asimismo, en cualquier momento, las Administraciones Públicas de oficio, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma si lo hubiere, podrán declarar la nulidad de las disposiciones administrativas en los supuestos previstos en el artículo 47.2.
3. El órgano competente para la revisión de oficio podrá acordar motivadamente la inadmisión a trámite de las solicitudes formuladas por los interesados, sin necesidad de recabar Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, cuando las mismas no se basen en alguna de las causas de nulidad del artículo 47.1 o carezcan manifiestamente de fundamento, así como en el supuesto de que se hubieran desestimado en cuanto al fondo otras solicitudes sustancialmente iguales.
4. Las Administraciones Públicas, al declarar la nulidad de una disposición o acto, podrán establecer, en la misma resolución, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados, si se dan las circunstancias previstas en los artículos 32.2 y 34.1 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público sin perjuicio de que, tratándose de una disposición, subsistan los actos firmes dictados en aplicación de la misma.
5. Cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio, el transcurso del plazo de seis meses desde su inicio sin dictarse resolución producirá la caducidad del mismo. Si el procedimiento se hubiera iniciado a solicitud de interesado, se podrá entender la misma desestimada por silencio administrativo.

---

<sup>25</sup> Arts. 190 de la LOUA y 59 del RDUa.

## **§ 3.2 LEY 40/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DE RÉGIMEN JURÍDICO DEL SECTOR PÚBLICO (Selección)**

*(BOE núm. 236, de 2 de Octubre de 2015)*

### **Artículo 25. Principio de legalidad**

1. La potestad sancionadora de las Administraciones Públicas se ejercerá cuando haya sido expresamente reconocida por una norma con rango de Ley, con aplicación del procedimiento previsto para su ejercicio y de acuerdo con lo establecido en esta Ley y en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, cuando se trate de Entidades Locales, de conformidad con lo dispuesto en el Título XI de la Ley 7/1985, de 2 de abril.
2. El ejercicio de la potestad sancionadora corresponde a los órganos administrativos que la tengan expresamente atribuida, por disposición de rango legal o reglamentario.
3. Las disposiciones de este Capítulo serán extensivas al ejercicio por las Administraciones Públicas de su potestad disciplinaria respecto del personal a su servicio, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la relación de empleo.
4. Las disposiciones de este capítulo no serán de aplicación al ejercicio por las Administraciones Públicas de la potestad sancionadora respecto de quienes estén vinculados a ellas por relaciones reguladas por la legislación de contratos del sector público o por la legislación patrimonial de las Administraciones Públicas.

### **Artículo 26. Irretroactividad**

1. Serán de aplicación las disposiciones sancionadoras vigentes en el momento de producirse los hechos que constituyan infracción administrativa.
2. Las disposiciones sancionadoras producirán efecto retroactivo en cuanto favorezcan al presunto infractor o al infractor, tanto en lo referido a la tipificación de la infracción como a la sanción y a sus plazos de prescripción, incluso respecto de las sanciones pendientes de cumplimiento al entrar en vigor la nueva disposición.

## **Artículo 27. Principio de tipicidad**

1. Sólo constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico previstas como tales infracciones por una Ley, sin perjuicio de lo dispuesto para la Administración Local en el Título XI de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Las infracciones administrativas se clasificarán por la Ley en leves, graves y muy graves.

2. Únicamente por la comisión de infracciones administrativas podrán imponerse sanciones que, en todo caso, estarán delimitadas por la Ley.

3. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo podrán introducir especificaciones o graduaciones al cuadro de las infracciones o sanciones establecidas legalmente que, sin constituir nuevas infracciones o sanciones, ni alterar la naturaleza o límites de las que la Ley contempla, contribuyan a la más correcta identificación de las conductas o a la más precisa determinación de las sanciones correspondientes.

4. Las normas definidoras de infracciones y sanciones no serán susceptibles de aplicación analógica.

## **Artículo 28. Responsabilidad**

1. Sólo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa las personas físicas y jurídicas, así como, cuando una Ley les reconozca capacidad de obrar, los grupos de afectados, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios independientes o autónomos, que resulten responsables de los mismos a título de dolo o culpa<sup>1</sup>.

2. Las responsabilidades administrativas que se deriven de la comisión de una infracción serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada por el mismo a su estado originario, así como con la indemnización por los daños y perjuicios causados, que será determinada y exigida por el órgano al que corresponda el ejercicio de la potestad sancionadora<sup>2</sup>. De no satisfacerse la indemnización en el plazo que al efecto se determine en función de su cuantía, se procederá en la forma prevista en el artículo 101 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. Cuando el cumplimiento de una obligación establecida por una norma con rango de Ley corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan. No obstante, cuando la sanción sea pecuniaria y sea posible se individualizará en la resolución en función del grado de participación de cada responsable<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Arts. 193, 194 de la LOUA, 63 y 64 del RDUa.

<sup>2</sup> Arts. 168.1, 187, 192 de la LOUA, 4.1, 55, 56 y 61 del RDUa.

<sup>3</sup> Arts. 200 de la LOUA y 70 del RDUa.

4. Las leyes reguladoras de los distintos regímenes sancionadores podrán tipificar como infracción el incumplimiento de la obligación de prevenir la comisión de infracciones administrativas por quienes se hallen sujetos a una relación de dependencia o vinculación. Asimismo, podrán prever los supuestos en que determinadas personas responderán del pago de las sanciones pecuniarias impuestas a quienes de ellas dependan o estén vinculadas.

### **Artículo 29. Principio de proporcionalidad<sup>4</sup>**

1. Las sanciones administrativas, sean o no de naturaleza pecuniaria, en ningún caso podrán implicar, directa o subsidiariamente, privación de libertad.

2. El establecimiento de sanciones pecuniarias deberá prever que la comisión de las infracciones tipificadas no resulte más beneficioso para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

3. En la determinación normativa del régimen sancionador, así como en la imposición de sanciones por las Administraciones Públicas se deberá observar la debida idoneidad y necesidad de la sanción a imponer y su adecuación a la gravedad del hecho constitutivo de la infracción. La graduación de la sanción considerará especialmente los siguientes criterios:

- a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.
- b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.
- c) La naturaleza de los perjuicios causados.
- d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

4. Cuando lo justifique la debida adecuación entre la sanción que deba aplicarse con la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y las circunstancias concurrentes, el órgano competente para resolver podrá imponer la sanción en el grado inferior.

5. Cuando de la comisión de una infracción derive necesariamente la comisión de otra u otras, se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida.

6. Será sancionable, como infracción continuada, la realización de una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo o semejantes preceptos administrativos, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Artículo 71.3 del RDUa.

<sup>5</sup> Arts. 201.4 de la LOUA y 84.2 del RDUa.

### **Artículo 30. Prescripción<sup>6</sup>**

1. Las infracciones y sanciones prescribirán según lo dispuesto en las leyes que las establezcan. Si éstas no fijan plazos de prescripción, las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses; las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.

2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

En el caso de desestimación presunta del recurso de alzada interpuesto contra la resolución por la que se impone la sanción, el plazo de prescripción de la sanción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo legalmente previsto para la resolución de dicho recurso.

### **Artículo 31. Concurrencia de sanciones<sup>7</sup>**

1. No podrán sancionarse los hechos que lo hayan sido penal o administrativamente, en los casos en que se aprecie identidad del sujeto, hecho y fundamento.

2. Cuando un órgano de la Unión Europea hubiera impuesto una sanción por los mismos hechos, y siempre que no concurra la identidad de sujeto y fundamento, el órgano competente para resolver deberá tenerla en cuenta a efectos de graduar la que, en su caso, deba imponer, pudiendo minorarla, sin perjuicio de declarar la comisión de la infracción.

---

<sup>6</sup> Arts. 210, 211 de la LOUA, 84 y 85 del RDUa.

<sup>7</sup> Artículo 71 del RDUa.

**Artículo 140. Principios de las relaciones interadministrativas<sup>8</sup>**

1. Las diferentes Administraciones Públicas actúan y se relacionan con otras Administraciones y entidades u organismos vinculados o dependientes de éstas de acuerdo con los siguientes principios:

- a) Lealtad institucional.
- b) Adecuación al orden de distribución de competencias establecido en la Constitución y en los Estatutos de Autonomía y en la normativa del régimen local.
- c) Colaboración, entendido como el deber de actuar con el resto de Administraciones Públicas para el logro de fines comunes.
- d) Cooperación, cuando dos o más Administraciones Públicas, de manera voluntaria y en ejercicio de sus competencias, asumen compromisos específicos en aras de una acción común.
- e) Coordinación, en virtud del cual una Administración Pública y, singularmente, la Administración General del Estado, tiene la obligación de garantizar la coherencia de las actuaciones de las diferentes Administraciones Públicas afectadas por una misma materia para la consecución de un resultado común, cuando así lo prevé la Constitución y el resto del ordenamiento jurídico.
- f) Eficiencia en la gestión de los recursos públicos, compartiendo el uso de recursos comunes, salvo que no resulte posible o se justifique en términos de su mejor aprovechamiento.
- g) Responsabilidad de cada Administración Pública en el cumplimiento de sus obligaciones y compromisos.
- h) Garantía e igualdad en el ejercicio de los derechos de todos los ciudadanos en sus relaciones con las diferentes Administraciones.
- i) Solidaridad interterritorial de acuerdo con la Constitución.

2. En lo no previsto en el presente Título, las relaciones entre la Administración General del Estado o las Administraciones de las Comunidades Autónomas con las Entidades que integran la Administración Local se regirán por la legislación básica en materia de régimen local.

---

<sup>8</sup> Arts. 4 de la LOUA y 3 del RDUa.

## **Artículo 141. Deber de colaboración entre las Administraciones Públicas<sup>9</sup>**

### 1. Las Administraciones Públicas deberán:

- a) Respetar el ejercicio legítimo por las otras Administraciones de sus competencias.
- b) Ponderar, en el ejercicio de las competencias propias, la totalidad de los intereses públicos implicados y, en concreto, aquellos cuya gestión esté encomendada a las otras Administraciones.
- c) Facilitar a las otras Administraciones la información que precisen sobre la actividad que desarrollen en el ejercicio de sus propias competencias o que sea necesaria para que los ciudadanos puedan acceder de forma integral a la información relativa a una materia.
- d) Prestar, en el ámbito propio, la asistencia que las otras Administraciones pudieran solicitar para el eficaz ejercicio de sus competencias.
- e) Cumplir con las obligaciones concretas derivadas del deber de colaboración y las restantes que se establezcan normativamente.

2. La asistencia y colaboración requerida sólo podrá negarse cuando el organismo público o la entidad del que se solicita no esté facultado para prestarla de acuerdo con lo previsto en su normativa específica, no disponga de medios suficientes para ello o cuando, de hacerlo, causara un perjuicio grave a los intereses cuya tutela tiene encomendada o al cumplimiento de sus propias funciones o cuando la información solicitada tenga carácter confidencial o reservado. La negativa a prestar la asistencia se comunicará motivadamente a la Administración solicitante.

3. La Administración General del Estado, las de las Comunidades Autónomas y las de las Entidades Locales deberán colaborar y auxiliarse para la ejecución de sus actos que hayan de realizarse o tengan efectos fuera de sus respectivos ámbitos territoriales. Los posibles costes que pueda generar el deber de colaboración podrán ser repercutidos cuando así se acuerde.

---

<sup>9</sup> Arts. 28.4 del RDU, 19, 20 y 22 h) del ROFIOTUV.

### **Artículo 142. Técnicas de colaboración.**

Las obligaciones que se derivan del deber de colaboración se harán efectivas a través de las siguientes técnicas:

- a) El suministro de información, datos, documentos o medios probatorios que se hallen a disposición del organismo público o la entidad al que se dirige la solicitud y que la Administración solicitante precise disponer para el ejercicio de sus competencias<sup>10</sup>.
- b) La creación y mantenimiento de sistemas integrados de información administrativa con el fin de disponer de datos actualizados, completos y permanentes referentes a los diferentes ámbitos de actividad administrativa en todo el territorio nacional.
- c) El deber de asistencia y auxilio, para atender las solicitudes formuladas por otras Administraciones para el mejor ejercicio de sus competencias, en especial cuando los efectos de su actividad administrativa se extiendan fuera de su ámbito territorial.
- d) Cualquier otra prevista en una Ley.

---

<sup>10</sup> Art. 28.3 del RDUa.



### **§ 3.3 LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL (Selección)<sup>1</sup>**

*(BOE núm. 80, de 3 de abril de 1985)*

#### **Artículo 2<sup>2</sup>.**

1. Para la efectividad de la autonomía garantizada constitucionalmente a las Entidades locales, la legislación del Estado y la de las Comunidades Autónomas, reguladora de los distintos sectores de acción pública, según la distribución constitucional de competencias, deberá asegurar a los Municipios, las Provincias y las islas su derecho a intervenir en cuantos asuntos afecten directamente al círculo de sus intereses, atribuyéndoles las competencias que proceda en atención a las características de la actividad pública de que se trate y a la capacidad de gestión de la Entidad local, de conformidad con los principios de descentralización y de máxima proximidad de la gestión administrativa a los ciudadanos.
2. Las Leyes básicas del Estado previstas constitucionalmente deberán determinar las competencias que ellas mismas atribuyan o que, en todo caso, deban corresponder a los Entes locales en las materias que regulen.

#### **Artículo 4<sup>3</sup>.**

1. En su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, corresponden en todo caso a los municipios, las provincias y las islas:
  - a) Las potestades reglamentaria y de autoorganización.

---

<sup>1</sup> Recuérdese el principio competencial recogido en el artículo 149.1.18° CE.

<sup>2</sup> Se modifica el apartado 1 por el art. 1.1 de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre.

Se declara que el apartado 2 no es inconstitucional si se interpreta conforme al fundamento jurídico 3 de la Sentencia del TC 214/1989, de 21 de diciembre.

<sup>3</sup> Se modifica por el art. 1.1 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre. Se declara la inconstitucionalidad y nulidad del inciso destacado del apartado 2 por Sentencia del TC 214/1989, de 21 de diciembre.

- b) Las potestades tributaria y financiera.
- c) La potestad de programación o planificación.
- d) Las potestades expropiatoria y de investigación, deslinde y recuperación de oficio de sus bienes.
- e) La presunción de legitimidad y la ejecutividad de sus actos.
- f) Las potestades de ejecución forzosa y sancionadora.
- g) La potestad de revisión de oficio de sus actos y acuerdos.
- h) Las prelación y preferencias y demás prerrogativas reconocidas a la Hacienda Pública para los créditos de la misma, sin perjuicio de las que correspondan a las Haciendas del Estado y de las comunidades autónomas ; así como la inembargabilidad de sus bienes y derechos en los términos previstos en las leyes.

2. Lo dispuesto en el número precedente podrá ser de aplicación a las entidades territoriales de ámbito inferior al municipal y, asimismo, a las comarcas, áreas metropolitanas y demás entidades locales, debiendo las leyes de las comunidades autónomas concretar cuáles de aquellas potestades serán de aplicación, excepto en el supuesto de las mancomunidades, que se rigen por lo dispuesto en el apartado siguiente.

3. Corresponden a las mancomunidades de municipios, para la prestación de los servicios o la ejecución de las obras de su competencia, las potestades señaladas en el apartado 1 de este artículo que determinen sus Estatutos. En defecto de previsión estatutaria, les corresponderán todas las potestades enumeradas en dicho apartado, siempre que sean precisas para el cumplimiento de su finalidad, y de acuerdo con la legislación aplicable a cada una de dichas potestades, en ambos casos.

#### **Artículo 7<sup>4</sup>.**

- 1. Las competencias de las Entidades Locales son propias o atribuidas por delegación.
- 2. Las competencias propias de los Municipios, las Provincias, las Islas y demás Entidades Locales territoriales solo podrán ser determinadas por Ley y se ejercen en régimen de autonomía y bajo la propia responsabilidad, atendiendo siempre a la debida coordinación en su programación y ejecución con las demás Administraciones Públicas.
- 3. El Estado y las Comunidades Autónomas, en el ejercicio de sus respectivas competencias, podrán delegar en las Entidades Locales el ejercicio de sus competencias.

---

<sup>4</sup> Se modifica por el art. 1.3 de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre.

Las competencias delegadas se ejercen en los términos establecidos en la disposición o en el acuerdo de delegación, según corresponda, con sujeción a las reglas establecidas en el artículo 27, y preverán técnicas de dirección y control de oportunidad y eficiencia.

4. Las Entidades Locales solo podrán ejercer competencias distintas de las propias y de las atribuidas por delegación cuando no se ponga en riesgo la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal, de acuerdo con los requerimientos de la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera y no se incurra en un supuesto de ejecución simultánea del mismo servicio público con otra Administración Pública. A estos efectos, serán necesarios y vinculantes los informes previos de la Administración competente por razón de materia, en el que se señale la inexistencia de duplicidades, y de la Administración que tenga atribuida la tutela financiera sobre la sostenibilidad financiera de las nuevas competencias.

En todo caso, el ejercicio de estas competencias deberá realizarse en los términos previstos en la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

#### **Artículo 12<sup>5</sup>.**

1. El término municipal es el territorio en que el ayuntamiento ejerce sus competencias.
2. Cada municipio pertenecerá a una sola provincia.

#### **Artículo 13<sup>6</sup>.**

1. La creación o supresión de municipios, así como la alteración de términos municipales, se regularán por la legislación de las Comunidades Autónomas sobre régimen local, sin que la alteración de términos municipales pueda suponer, en ningún caso, modificación de los límites provinciales. Requerirán en todo caso audiencia de los municipios interesados y dictamen del Consejo de Estado o del órgano consultivo superior de los Consejos de Gobierno de las Comunidades Autónomas, si existiere, así como informe de la Administración que ejerza la tutela financiera. Simultáneamente a la petición de este dictamen se dará conocimiento a la Administración General del Estado.

2. La creación de nuevos municipios solo podrá realizarse sobre la base de núcleos de población territorialmente diferenciados, de al menos 5.000 habitantes y siempre que los municipios resultantes sean financieramente sostenibles, cuenten con recursos suficientes para el cumplimiento de las competencias municipales y no suponga disminución en la calidad de los servicios que venían siendo prestados.

---

<sup>5</sup> Se modifica por el art. 1.1 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.  
Se modifica por el art. único.1 de la Ley 4/1996, de 10 de enero.

<sup>6</sup> Se modifica por el art. 1.5 de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre.  
Se modifica por el art. 1.1 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

3. Sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas, el Estado, atendiendo a criterios geográficos, sociales, económicos y culturales, podrá establecer medidas que tiendan a fomentar la fusión de municipios con el fin de mejorar la capacidad de gestión de los asuntos públicos locales.

4. Los municipios, con independencia de su población, colindantes dentro de la misma provincia podrán acordar su fusión mediante un convenio de fusión, sin perjuicio del procedimiento previsto en la normativa autonómica. El nuevo municipio resultante de la fusión no podrá segregarse hasta transcurridos diez años desde la adopción del convenio de fusión.

Al municipio resultante de esta fusión le será de aplicación lo siguiente:

- a) El coeficiente de ponderación que resulte de aplicación de acuerdo con el artículo 124.1 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo se incrementará en 0,10.
- b) El esfuerzo fiscal y el inverso de la capacidad tributaria que le corresponda en ningún caso podrá ser inferior al más elevado de los valores previos que tuvieran cada municipio por separado antes de la fusión de acuerdo con el artículo 124.1 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.
- c) Su financiación mínima será la suma de las financiaciones mínimas que tuviera cada municipio por separado antes de la fusión de acuerdo con el artículo 124.2 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.
- d) De la aplicación de las reglas contenidas en las letras anteriores no podrá derivarse, para cada ejercicio, un importe total superior al que resulte de lo dispuesto en el artículo 123 del citado texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- e) Se sumarán los importes de las compensaciones que, por separado, corresponden a los municipios que se fusionen y que se derivan de la reforma del Impuesto sobre Actividades Económicas de la disposición adicional décima de la Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de Reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, actualizadas en los mismos términos que los ingresos tributarios del Estado en cada ejercicio respecto a 2004, así como la compensación adicional, regulada en la disposición adicional segunda de la Ley 22/2005, de 18 de noviembre, actualizada en los mismos términos que los ingresos tributarios del Estado en cada ejercicio respecto a 2006.
- f) Queda dispensado de prestar nuevos servicios mínimos de los previstos en el artículo 26 que le corresponda por razón de su aumento poblacional.
- g) Durante, al menos, los cinco primeros años desde la adopción del convenio de fusión, tendrá preferencia en la asignación de planes de cooperación local, subvenciones,

convenios u otros instrumentos basados en la concurrencia. Este plazo podrá prorrogarse por la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

La fusión conllevará:

- a) La integración de los territorios, poblaciones y organizaciones de los municipios, incluyendo los medios personales, materiales y económicos, del municipio fusionado. A estos efectos, el Pleno de cada Corporación aprobará las medidas de redimensionamiento para la adecuación de las estructuras organizativas, inmobiliarias, de personal y de recursos resultantes de su nueva situación. De la ejecución de las citadas medidas no podrá derivarse incremento alguno de la masa salarial en los municipios afectados.
  - b) El órgano del gobierno del nuevo municipio resultante estará constituido transitoriamente por la suma de los concejales de los municipios fusionados en los términos previstos en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General.
  - c) Si se acordara en el Convenio de fusión, cada uno de los municipios fusionados, o alguno de ellos podrá funcionar como forma de organización desconcentrada de conformidad con lo previsto en el artículo 24 bis.
  - d) El nuevo municipio se subrogará en todos los derechos y obligaciones de los anteriores municipios, sin perjuicio de lo previsto en la letra e).
  - e) Si uno de los municipios fusionados estuviera en situación de déficit se podrán integrar, por acuerdo de los municipios fusionados, las obligaciones, bienes y derechos patrimoniales que se consideren liquidables en un fondo, sin personalidad jurídica y con contabilidad separada, adscrito al nuevo municipio, que designará un liquidador al que le corresponderá la liquidación de este fondo. Esta liquidación deberá llevarse a cabo durante los cinco años siguientes desde la adopción del convenio de fusión, sin perjuicio de los posibles derechos que puedan corresponder a los acreedores. La aprobación de las normas a las que tendrá que ajustarse la contabilidad del fondo corresponderá al Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, a propuesta de la Intervención General de la Administración del Estado.
  - f) El nuevo municipio aprobará un nuevo presupuesto para el ejercicio presupuestario siguiente a la adopción del convenio de fusión.
5. Las Diputaciones provinciales o entidades equivalentes, en colaboración con la Comunidad Autónoma, coordinarán y supervisarán la integración de los servicios resultantes del proceso de fusión.
6. El convenio de fusión deberá ser aprobado por mayoría simple de cada uno de los plenos de los municipios fusionados. La adopción de los acuerdos previstos en el artículo 47.2, siempre que traigan causa de una fusión, será por mayoría simple de los miembros de la corporación.

## Artículo 21<sup>7</sup>.

1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones:
  - a) Dirigir el gobierno y la administración municipal.
  - b) Representar al ayuntamiento.
  - c) Convocar y presidir las sesiones del Pleno, salvo los supuestos previstos en esta ley y en la legislación electoral general, de la Junta de Gobierno Local, y de cualesquiera otros órganos municipales cuando así se establezca en disposición legal o reglamentaria, y decidir los empates con voto de calidad.
  - d) Dirigir, inspeccionar e impulsar los servicios y obras municipales.
  - e) Dictar bandos.
  - f) El desarrollo de la gestión económica de acuerdo con el Presupuesto aprobado, disponer gastos dentro de los límites de su competencia, concertar operaciones de crédito, con exclusión de las contempladas en el artículo 158.5 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, siempre que aquéllas estén previstas en el Presupuesto y su importe acumulado dentro de cada ejercicio económico no supere el 10 por ciento de sus recursos ordinarios, salvo las de tesorería que le corresponderán cuando el importe acumulado de las operaciones vivas en cada momento no supere el 15 por ciento de los ingresos corrientes liquidados en el ejercicio anterior, ordenar pagos y rendir cuentas ; todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
  - g) Aprobar la oferta de empleo público de acuerdo con el Presupuesto y la plantilla aprobados por el Pleno, aprobar las bases de las pruebas para la selección del personal y para los concursos de provisión de puestos de trabajo y distribuir las retribuciones complementarias que no sean fijas y periódicas.

---

<sup>7</sup> Se deroga el apartado 1.ñ) y .p) por la disposición derogatoria única.b) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre.

Se modifica por el art. 1.1 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

Se modifica el apartado 1.f) por el art. 46.1 de la Ley 55/1999, de 29 de diciembre.

Se modifica por el art. 1.3 de la Ley 11/1999, de 21 de abril.

Redactado el apartado 1.f) y .m) conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 184, de 3 de agosto de 1999.

Se añade la letra m) y se reordena la anterior letra m) como n) por el art. 4.1 y .2 de la Ley 7/1997, de 14 de abril.

Se añade el párrafo n) al apartado 1 por el art. 4.1, 4.2 del Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio.

Redactado conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 147, de 18 de junio de 1996.

- h) Desempeñar la jefatura superior de todo el personal, y acordar su nombramiento y sanciones, incluida la separación del servicio de los funcionarios de la Corporación y el despido del personal laboral, dando cuenta al Pleno, en estos dos últimos casos, en la primera sesión que celebre. Esta atribución se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 99.1 y 3 de esta ley.
  - i) Ejercer la jefatura de la Policía Municipal.
  - j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.
  - k) El ejercicio de las acciones judiciales y administrativas y la defensa del ayuntamiento en las materias de su competencia, incluso cuando las hubiere delegado en otro órgano, y, en caso de urgencia, en materias de la competencia del Pleno, en este supuesto dando cuenta al mismo en la primera sesión que celebre para su ratificación.
  - l) La iniciativa para proponer al Pleno la declaración de lesividad en materias de la competencia de la Alcaldía.
  - m) Adoptar personalmente, y bajo su responsabilidad, en caso de catástrofe o de infortunios públicos o grave riesgo de los mismos, las medidas necesarias y adecuadas dando cuenta inmediata al Pleno.
  - n) Sancionar las faltas de desobediencia a su autoridad o por infracción de las ordenanzas municipales, salvo en los casos en que tal facultad esté atribuida a otros órganos.
  - ñ) (Derogada)
  - o) La aprobación de los proyectos de obras y de servicios cuando sea competente para su contratación o concesión y estén previstos en el presupuesto.
  - p) (Derogada)
  - q) El otorgamiento de las licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local.
  - r) Ordenar la publicación, ejecución y hacer cumplir los acuerdos del Ayuntamiento.
  - s) Las demás que expresamente le atribuyan la leyes y aquellas que la legislación del Estado o de las comunidades autónomas asignen al municipio y no atribuyan a otros órganos municipales.
2. Corresponde asimismo al Alcalde el nombramiento de los Tenientes de Alcalde.
3. El Alcalde puede delegar el ejercicio de sus atribuciones, salvo las de convocar y presidir las sesiones del Pleno y de la Junta de Gobierno Local, decidir los empates con el voto de calidad, la concertación de operaciones de crédito, la jefatura superior de todo el

personal, la separación del servicio de los funcionarios y el despido del personal laboral, y las enunciadas en los párrafos a), e), j), k), l) y m) del apartado 1 de este artículo. No obstante, podrá delegar en la Junta de Gobierno Local el ejercicio de las atribuciones contempladas en el párrafo j).

### **Artículo 22<sup>8</sup>.**

1. El Pleno, integrado por todos los Concejales, es presidido por el Alcalde.
2. Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:
  - a) El control y la fiscalización de los órganos de gobierno.
  - b) Los acuerdos relativos a la participación en organizaciones supramunicipales; alteración del término municipal; creación o supresión de municipios y de las entidades a que se refiere el artículo 45; creación de órganos desconcentrados; alteración de la capitalidad del municipio y el cambio de nombre de éste o de aquellas entidades y la adopción o modificación de su bandera, enseña o escudo.
  - c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.
  - d) La aprobación del reglamento orgánico y de las ordenanzas.
  - e) La determinación de los recursos propios de carácter tributario; la aprobación y modificación de los presupuestos, y la disposición de gastos en materia de su competencia y la aprobación de las cuentas ; todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

---

<sup>8</sup> Se modifica el apartado 2 por la disposición adicional 9.1 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Se modifica el apartado 2 por la disposición adicional 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Se deroga el apartado 1.n) y .o) por la disposición derogatoria única.b) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre.

Se modifica el párrafo primero y las letras c) y o) del apartado 2 por la disposición adicional 9.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo.

Se modifica por el art. 1.1 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

Se modifica por el art. 1.4 de la Ley 11/1999, de 21 de abril.

Se modifica el apartado 2.c) por el art. 4.3 de la Ley 7/1997, de 14 de abril.

Se modifica el apartado 2.c) por el art. 4.3 del Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio.

Redactado conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 147, de 18 de junio de 1996.

- f) La aprobación de las formas de gestión de los servicios y de los expedientes de municipalización.
  - g) La aceptación de la delegación de competencias hecha por otras Administraciones públicas.
  - h) El planteamiento de conflictos de competencias a otras entidades locales y demás Administraciones públicas.
  - i) La aprobación de la plantilla de personal y de la relación de puestos de trabajo, la fijación de la cuantía de las retribuciones complementarias fijas y periódicas de los funcionarios y el número y régimen del personal eventual.
  - j) El ejercicio de acciones judiciales y administrativas y la defensa de la corporación en materias de competencia plenaria.
  - k) La declaración de lesividad de los actos del Ayuntamiento.
  - l) La alteración de la calificación jurídica de los bienes de dominio público.
  - m) La concertación de las operaciones de crédito cuya cuantía acumulada, dentro de cada ejercicio económico, exceda del 10 por ciento de los recursos ordinarios del Presupuesto -salvo las de tesorería, que le corresponderán cuando el importe acumulado de las operaciones vivas en cada momento supere el 15 por ciento de los ingresos corrientes liquidados en el ejercicio anterior- todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
  - n) (Derogada)
  - ñ) La aprobación de los proyectos de obras y servicios cuando sea competente para su contratación o concesión, y cuando aún no estén previstos en los presupuestos.
  - o) (Derogada)
  - p) Aquellas otras que deban corresponder al Pleno por exigir su aprobación una mayoría especial.
  - q) Las demás que expresamente le confieran las leyes.
3. Corresponde, igualmente, al Pleno la votación sobre la moción de censura al Alcalde y sobre la cuestión de confianza planteada por el mismo, que serán públicas y se realizarán mediante llamamiento nominal en todo caso, y se rigen por lo dispuesto en la legislación electoral general.
4. El Pleno puede delegar el ejercicio de sus atribuciones en el Alcalde y en la Junta de Gobierno Local, salvo las enunciadas en el apartado 2, párrafos a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) y p), y en el apartado 3 de este artículo.

### **Artículo 23<sup>9</sup>.**

1. La Junta de Gobierno Local se integra por el Alcalde y un número de Concejales no superior al tercio del número legal de los mismos, nombrados y separados libremente por aquél, dando cuenta al Pleno.
2. Corresponde a la Junta de Gobierno Local:
  - a) La asistencia al Alcalde en el ejercicio de sus atribuciones.
  - b) Las atribuciones que el Alcalde u otro órgano municipal le delegue o le atribuyan las leyes.
3. Los Tenientes de Alcalde sustituyen, por el orden de su nombramiento y en los casos de vacante, ausencia o enfermedad, al Alcalde, siendo libremente designados y removidos por éste de entre los miembros de la Junta de Gobierno Local y, donde ésta no exista, de entre los Concejales.
4. El Alcalde puede delegar el ejercicio de determinadas atribuciones en los miembros de la Junta de Gobierno Local y, donde ésta no exista, en los Tenientes de Alcalde, sin perjuicio de las delegaciones especiales que, para cometidos específicos, pueda realizar en favor de cualesquiera Concejales, aunque no pertenecieran a aquélla.

### **Artículo 25<sup>10</sup>.**

1. El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.
2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

---

<sup>9</sup> Se modifica por el art. 1.1 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

Se modifica el apartado 2.b) por el art. 1.5 de la Ley 11/1999, de 21 de abril.

<sup>10</sup> Se modifica por el art. 1.8 de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre.

- a) Urbanismo: planeamiento<sup>11,12</sup> gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.
- b) Medio ambiente urbano: en particular, parques y jardines públicos, gestión de los residuos sólidos urbanos y protección contra la contaminación acústica, lumínica y atmosférica en las zonas urbanas.
- c) Abastecimiento de agua potable a domicilio y evacuación y tratamiento de aguas residuales.
- d) Infraestructura viaria y otros equipamientos de su titularidad.
- e) Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.
- f) Policía local, protección civil, prevención y extinción de incendios.
- g) Tráfico, estacionamiento de vehículos y movilidad. Transporte colectivo urbano.
- h) Información y promoción de la actividad turística de interés y ámbito local.
- i) Ferias, abastos, mercados, lonjas y comercio ambulante.
- j) Protección de la salubridad pública.
- k) Cementerios y actividades funerarias.
- l) Promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre.
- m) Promoción de la cultura y equipamientos culturales.

---

<sup>11</sup> Matiza, entre otras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 13 de abril de 2004 que “Si en el procedimiento de elaboración del planeamiento urbanístico las Leyes reguladoras de la materia prevén la intervención –de alcance diverso– de otras Administraciones públicas es porque, con carácter general, aquella decisión puede afectar también a intereses cuya gestión constituye el objeto de competencias atribuidas a otras organizaciones jurídico-públicas distintas del municipio. También se justifica la mencionada intervención de otros sujetos públicos distintos de la Administración municipal por las exigencias del principio de colaboración que aconseja la audiencia, el intercambio de información y la ponderación de intereses ajenos (art. 4 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común y por los controles de legalidad que, de conformidad con la Constitución pueden ejercer, en el ámbito del urbanismo, las Comunidades Autónomas sobre las entidades locales.”

<sup>12</sup> Véase el art. 31.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 9 de la Ley de Autonomía Local de Andalucía.

- n) Participar en la vigilancia del cumplimiento de la escolaridad obligatoria y cooperar con las Administraciones educativas correspondientes en la obtención de los solares necesarios para la construcción de nuevos centros docentes. La conservación, mantenimiento y vigilancia de los edificios de titularidad local destinados a centros públicos de educación infantil, de educación primaria o de educación especial.
  - ñ) Promoción en su término municipal de la participación de los ciudadanos en el uso eficiente y sostenible de las tecnologías de la información y las comunicaciones.
3. Las competencias municipales en las materias enunciadas en este artículo se determinarán por Ley debiendo evaluar la conveniencia de la implantación de servicios locales conforme a los principios de descentralización, eficiencia, estabilidad y sostenibilidad financiera.
4. La Ley a que se refiere el apartado anterior deberá ir acompañada de una memoria económica que refleje el impacto sobre los recursos financieros de las Administraciones Públicas afectadas y el cumplimiento de los principios de estabilidad, sostenibilidad financiera y eficiencia del servicio o la actividad. La Ley debe prever la dotación de los recursos necesarios para asegurar la suficiencia financiera de las Entidades Locales sin que ello pueda conllevar, en ningún caso, un mayor gasto de las Administraciones Públicas.

Los proyectos de leyes estatales se acompañarán de un informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas en el que se acrediten los criterios antes señalados.

- 5. La Ley determinará la competencia municipal propia de que se trate, garantizando que no se produce una atribución simultánea de la misma competencia a otra Administración Pública.

### **Artículo 36<sup>13</sup>.**

- 1. Son competencias propias de la Diputación o entidad equivalente las que le atribuyan en este concepto las leyes del Estado y de las Comunidades Autónomas en los diferentes sectores de la acción pública y, en todo caso, las siguientes:
  - a) La coordinación de los servicios municipales entre sí para la garantía de la prestación integral y adecuada a que se refiere el apartado a) del número 2 del artículo 31.
  - b) La asistencia y cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión. En todo caso garantizará en los municipios de menos de 1.000 habitantes la prestación de los servicios de secretaría e intervención.

---

<sup>13</sup> Se modifica por el art. 1.13 de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre.

Se modifica por el art. 1.1 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

- c) La prestación de servicios públicos de carácter supramunicipal y, en su caso, supracomarcal y el fomento o, en su caso, coordinación de la prestación unificada de servicios de los municipios de su respectivo ámbito territorial. En particular, asumirá la prestación de los servicios de tratamiento de residuos en los municipios de menos de 5.000 habitantes, y de prevención y extinción de incendios en los de menos de 20.000 habitantes, cuando éstos no procedan a su prestación.
- d) La cooperación en el fomento del desarrollo económico y social y en la planificación en el territorio provincial, de acuerdo con las competencias de las demás Administraciones Públicas en este ámbito.
- e) El ejercicio de funciones de coordinación en los casos previstos en el artículo 116 bis.
- f) Asistencia en la prestación de los servicios de gestión de la recaudación tributaria, en periodo voluntario y ejecutivo, y de servicios de apoyo a la gestión financiera de los municipios con población inferior a 20.000 habitantes.
- g) La prestación de los servicios de administración electrónica y la contratación centralizada en los municipios con población inferior a 20.000 habitantes.
- h) El seguimiento de los costes efectivos de los servicios prestados por los municipios de su provincia. Cuando la Diputación detecte que estos costes son superiores a los de los servicios coordinados o prestados por ella, ofrecerá a los municipios su colaboración para una gestión coordinada más eficiente de los servicios que permita reducir estos costes.
- i) La coordinación mediante convenio, con la Comunidad Autónoma respectiva, de la prestación del servicio de mantenimiento y limpieza de los consultorios médicos en los municipios con población inferior a 5000 habitantes.

#### **Artículo 44<sup>14</sup>.**

1. Se reconoce a los municipios el derecho a asociarse con otros en mancomunidades para la ejecución en común de obras y servicios determinados de su competencia.
2. Las mancomunidades tienen personalidad y capacidad jurídicas para el cumplimiento de sus fines específicos y se rigen por sus Estatutos propios. Los Estatutos han de regular el ámbito territorial de la entidad, su objeto y competencia, órganos de gobierno y recursos, plazo de duración y cuantos otros extremos sean necesarios para su funcionamiento.

En todo caso, los órganos de gobierno serán representativos de los ayuntamientos mancomunados.

---

<sup>14</sup> Se modifica por el art. 1.1 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

3. El procedimiento de aprobación de los estatutos de las mancomunidades se determinará por la legislación de las comunidades autónomas y se ajustará, en todo caso, a las siguientes reglas:

- a) La elaboración corresponderá a los concejales de la totalidad de los municipios promotores de la mancomunidad, constituidos en asamblea.
- b) La Diputación o Diputaciones provinciales interesadas emitirán informe sobre el proyecto de estatutos.
- c) Los Plenos de todos los ayuntamientos aprueban los estatutos.

4. Se seguirá un procedimiento similar para la modificación o supresión de mancomunidades.

5. Podrán integrarse en la misma mancomunidad municipios pertenecientes a distintas comunidades autónomas, siempre que lo permitan las normativas de las comunidades autónomas afectadas.

#### **Artículo 47<sup>15</sup>.**

1. Los acuerdos de las corporaciones locales se adoptan, como regla general, por mayoría simple de los miembros presentes. Existe mayoría simple cuando los votos afirmativos son más que los negativos.

2. Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias:

- a) Creación y supresión de municipios y alteración de términos municipales.
- b) Creación, modificación y supresión de las entidades a que se refiere el artículo 45 de esta ley.
- c) Aprobación de la delimitación del término municipal.
- d) Alteración del nombre y de la capitalidad del municipio.
- e) Adopción o modificación de su bandera, enseña o escudo.

---

<sup>15</sup> Se modifica por el art. 1.1 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

Se modifica el apartado 3 por el art. 1.12 de la Ley 11/1999, de 21 de abril.

Redactado el apartado 3.g) conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 184, de 3 de agosto de 1999.

Se modifica el apartado 3.i) por el art. 4.4 de la Ley 7/1997, de 14 de abril.

Se modifica el apartado 3.i) por el art. 4.4 del Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio.

Redactado conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 147, de 18 de junio de 1996

- f) Aprobación y modificación del reglamento orgánico propio de la corporación.
  - g) Creación, modificación o disolución de mancomunidades u otras organizaciones asociativas, así como la adhesión a las mismas y la aprobación y modificación de sus estatutos.
  - h) Transferencia de funciones o actividades a otras Administraciones públicas, así como la aceptación de las delegaciones o encomiendas de gestión realizadas por otras administraciones, salvo que por ley se impongan obligatoriamente.
  - i) Cesión por cualquier título del aprovechamiento de los bienes comunales.
  - j) Concesión de bienes o servicios por más de cinco años, siempre que su cuantía exceda del 20 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto.
  - k) Municipalización o provincialización de actividades en régimen de monopolio y aprobación de la forma concreta de gestión del servicio correspondiente.
  - l) Aprobaciones de operaciones financieras o de crédito y concesiones de quitas o esperas, cuando su importe supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios de su presupuesto, así como las operaciones de crédito previstas en el artículo 158.5 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.
  - ll) Los acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.
  - m) Enajenación de bienes, cuando su cuantía exceda del 20 por ciento de los recursos ordinarios de su presupuesto.
  - n) Alteración de la calificación jurídica de los bienes demaniales o comunales.
  - ñ) Cesión gratuita de bienes a otras Administraciones o instituciones públicas.
  - o) Las restantes determinadas por la ley.
3. Las normas relativas a adopción de acuerdos en los municipios señalados en el artículo 121 de esta ley, son las contenidas en el apartado 2 del artículo 123.

### **Artículo 56<sup>16</sup>.**

1. Las Entidades locales tienen el deber de remitir a las Administraciones del Estado y de las Comunidades Autónomas, en los plazos y forma que reglamentariamente se determinen, copia o, en su caso, extracto comprensivo de los actos y acuerdos de las

---

<sup>16</sup> Téngase en cuenta el Decreto 41/2008, de 12 de febrero, por el que se regula la remisión de actos y acuerdos de las Entidades Locales a la Administración de la Junta de Andalucía.

mismas. Los Presidentes y, de forma inmediata, los Secretarios de las Corporaciones serán responsables del cumplimiento de este deber.

2. En todo caso, las Administraciones del Estado y de las Comunidades Autónomas estarán facultadas, con el fin de comprobar la efectividad, en su aplicación y, respectivamente, de la legislación estatal y la autonómica, para recabar y obtener información concreta sobre la actividad municipal, pudiendo solicitar incluso la exhibición de expedientes y la emisión de informes.

3. La Administración del Estado y la de las Comunidades Autónomas deberán facilitar el acceso de los representantes legales de las Entidades locales a los instrumentos de planificación, programación y gestión de obras y servicios que les afecten directamente.

### **Artículo 60.**

Cuando una Entidad local incumpliera las obligaciones impuestas directamente por la Ley de forma que tal incumplimiento afectará al ejercicio de competencias de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma, y cuya cobertura económica estuviere legalmente o presupuestariamente garantizada, una u otra, según su respectivo ámbito competencial, deberá recordarle su cumplimiento concediendo al efecto el plazo que fuere necesario. Si, transcurrido dicho plazo, nunca inferior a un mes, el incumplimiento persistiera, se procederá a adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de la obligación a costa y en sustitución de la Entidad local.

### **Artículo 63.**

1. Junto a los sujetos legitimados en el régimen general del proceso contencioso-administrativo podrán impugnar los actos y acuerdos de las Entidades locales que incurran en infracción del ordenamiento jurídico:

- a) La Administración del Estado y la de las Comunidades Autónomas, en los casos y términos previstos en este Capítulo.
- b) Los miembros de las corporaciones que hubieran votado en contra de tales actos y acuerdos.

2. Están igualmente legitimadas en todo caso las Entidades locales territoriales para la impugnación de las disposiciones y actos de la Administraciones del Estado y de las Comunidades Autónomas que lesionen su autonomía, tal como ésta resulta garantizada por la Constitución y esta Ley.

3. Asimismo, las Entidades locales territoriales estarán legitimadas para promover, en los términos del artículo 119 de esta Ley, la impugnación ante el Tribunal Constitucional de leyes del Estado o de las Comunidades Autónomas cuando se estime que son éstas las que lesionan la autonomía constitucionalmente garantizada.

**Artículo 64<sup>17</sup>.**

La Administración del Estado y la de las Comunidades Autónomas pueden solicitar ampliación de la información a que se refiere el número 1 del artículo 56, que deberá remitirse en el plazo máximo de veinte días hábiles, excepto en el caso previsto en el artículo 67 de esta Ley, en el que lo será de cinco días hábiles. En tales casos se suspende el cómputo de los plazos a que se refieren el número 2 del artículo 65 y el 1 del artículo 67, que se reanudarán a partir de la recepción de la documentación interesada.

**Artículo 65<sup>18</sup>.**

1. Cuando la Administración del Estado o de las Comunidades Autónomas considere, en el ámbito de las respectivas competencias, que un acto o acuerdo de alguna Entidad local infringe el ordenamiento jurídico, podrá requerirla, invocando expresamente el presente artículo, para que anule dicho acto en el plazo máximo de un mes.

2. El requerimiento deberá ser motivado y expresar la normativa que se estime vulnerada. Se formulará en el plazo de quince días hábiles a partir de la recepción de la comunicación del acuerdo.

3. La Administración del Estado o, en su caso, la de la Comunidad Autónoma, podrá impugnar el acto o acuerdo ante la jurisdicción contencioso-administrativa dentro del plazo señalado para la interposición del recurso de tal naturaleza señalado en la Ley Reguladora de dicha Jurisdicción, contado desde el día siguiente a aquel en que venza el requerimiento dirigido a la Entidad local, o al de la recepción de la comunicación de la misma rechazando el requerimiento, si se produce dentro del plazo señalado para ello.

4. La Administración del Estado o, en su caso, la de la Comunidad Autónoma, podrá también impugnar directamente el acto o acuerdo ante la jurisdicción contencioso-administrativa, sin necesidad de formular requerimiento, en el plazo señalado en la Ley Reguladora de dicha Jurisdicción.

**Artículo 66<sup>19</sup>.**

Los actos o acuerdos de las Entidades locales que menoscaben competencias del Estado o de las Comunidades Autónomas, interfieran su ejercicio o excedan de la competencia de dichas Entidades, podrán ser impugnados por cualquiera de los procedimientos previstos en el artículo anterior.

La impugnación deberá precisar la lesión o, en su caso, extralimitación competencial que la motiva y las normas legales vulneradas en que se funda. En el caso de que, además,

---

<sup>17</sup> Se modifica por el art. 1.18 de la Ley 11/1999, de 21 de abril.

<sup>18</sup> Se modifica por el art. 1.19 de la Ley 11/1999, de 21 de abril.

<sup>19</sup> Se modifica el primer párrafo por el art. 1.20 de la Ley 11/1999, de 21 de abril.

contuviera petición expresa de suspensión del acto o acuerdo impugnado, razonada en la integridad y efectividad del interés general o comunitario afectado, el Tribunal, si la estima fundada, acordará dicha suspensión en el primer trámite subsiguiente a la presentación de la impugnación. No obstante, a instancia de la Entidad local y oyendo a la Administración demandante, podrá alzar en cualquier momento, en todo o en parte, la suspensión decretada, en caso de que de ella hubiera de derivarse perjuicio al interés local no justificado por las exigencias del interés general o comunitario hecho valer en la impugnación.

### **Artículo 67<sup>20</sup>.**

1. Si una Entidad local adoptara actos o acuerdos que atenten gravemente al interés general de España, el Delegado del Gobierno, previo requerimiento para su anulación al Presidente de la Corporación efectuado dentro de los diez días siguientes al de la recepción de aquéllos, podrá suspenderlos y adoptar las medidas pertinentes para la protección de dicho interés.
2. El plazo concedido al Presidente de la Corporación en el requerimiento de anulación no podrá ser superior a cinco días. El del ejercicio de la facultad de suspensión será de diez días, contados a partir del siguiente al de la finalización del plazo del requerimiento o al de la respuesta del Presidente de la Corporación, si fuese anterior.
3. Acordada la suspensión de un acto o acuerdo, el Delegado del Gobierno deberá impugnarlo en el plazo de diez días desde la suspensión ante la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

### **Artículo 68.**

1. Las Entidades locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.
2. Cualquier vecino que se hallare en pleno goce de sus derechos civiles y políticos podrá requerir su ejercicio a la Entidad interesada. Este requerimiento, del que se dará conocimiento a quienes pudiesen resultar afectados por las correspondientes acciones, suspenderá el plazo para el ejercicio de las mismas por un término de treinta días hábiles.
3. Si en el plazo de esos treinta días la entidad no acordara el ejercicio de las acciones solicitadas, los vecinos podrán ejercitar dicha acción en nombre e interés de la Entidad local.
4. De prosperar la acción, el actor tendrá derecho a ser reembolsado por la Entidad de las costas procesales y a la indemnización de cuantos daños y perjuicios se le hubieran seguido.

---

<sup>20</sup> Se modifica por el art. 1.21 de la Ley 11/1999, de 21 de abril.

Redactado el apartado 1 conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 184, de 3 de agosto de 1999.

**Artículo 70<sup>21</sup>.**

1. Las sesiones del Pleno de las Corporaciones locales son públicas. No obstante, podrán ser secretos el debate y votación de aquellos asuntos que puedan afectar al derecho fundamental de los ciudadanos a que se refiere el artículo 18.1 de la Constitución, cuando así se acuerde por mayoría absoluta.

No son públicas las sesiones de las Comisiones de Gobierno.

2. Los<sup>22</sup> acuerdos que adopten las Corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista en la Ley. Las Ordenanzas, incluidas las normas de los Planes urbanísticos, se publican en el «Boletín Oficial» de la provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. Idéntica regla es de aplicación a los presupuestos, en los términos del artículo 112.3, de esta Ley<sup>23</sup>.

<sup>21</sup> Véase la Sentencia del TC 161/2013, de 26 de septiembre, en cuanto que declara constitucional el apartado 1, párrafo segundo, siempre que se interprete en el sentido de que no se refiere a las decisiones relativas a las atribuciones delegadas por el pleno, conforme a lo expuesto en el fundamento jurídico 9.

Se modifica por el art. 1.1 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

Se modifica el apartado 2 por el art. único de la Ley 39/1994, de 30 de diciembre.

<sup>22</sup> Desde la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 se disponía que *“Los planes, una vez anunciada la aprobación son públicos, ejecutivos y obligatorios, no sólo para los administrados, sino también para la Administración. Ésta no podrá dispensar su observancia ni aquellos efectuar uso u obra en discordancia con la ordenación.”*

El artículo 131 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, determinó que *“Los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Proyectos y Catálogos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 124.”* Y este artículo, bajo el epígrafe, precisamente, de *“Publicación”*, dispuso, a su vez, en su apartado 1, que *“Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento se publicarán en el Boletín Oficial correspondiente, estableciendo en su apartado tercero que Respecto a las normas urbanísticas y ordenanzas en ellos contenidas se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.”*

En cuanto a la legislación de régimen local, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local señalaba en el art. 70.2 -redacción originaria- que *“(…) las Ordenanzas, incluidas las normas de los Planes urbanísticos, se publican en el «Boletín Oficial» de la provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2.”*

Este artículo 70.2 fue reformado por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, aclarando que *“(…) Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el “Boletín Oficial” de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2.”*

<sup>23</sup> La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia 3419/2003, de 28 de noviembre, en su Fundamento Jurídico 3º indica que *“El Ayuntamiento no debería fundamentar la inaplicación del Plan de 1986 en que el mismo no se ha publicado, ya que este defecto formal es atribuible a él, que conoce perfectamente el contenido de dicho Plan ya que ha nacido de su voluntad, y por tanto negar su aplicación sería tanto como ir contra sus propios actos. Debiendo precisar que la eficacia del Plan a través de su publicación tiene su verdadero contenido en el principio constitucional de publicidad de las disposiciones de carácter general. No es eficaz una*

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos de las Corporaciones locales y sus antecedentes, así como a consultar los archivos y registros en los términos que disponga la legislación de desarrollo del artículo 105, letra b), de la Constitución. La denegación o limitación de este derecho, en todo cuanto afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos o la intimidad de las personas, deberá verificarse mediante resolución motivada.

### **Artículo 70 ter.<sup>24</sup>**

1. Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

---

*disposición general que no sea conocida por sus destinatarios. Pues bien, esta razón de ser de la publicidad no alcanza al autor de la disposición ya que la conoce. Cuestión distinta sería que un tercero alegara este motivo impugnatorio; pero alegado sólo por la Administración autora del Plan no puede ser fundamento para eludir el cumplimiento de la normativa que ella mismo ha determinado sea de aplicación general en el Término Municipal". En idéntico sentido, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía 3416/2010, de 28 de septiembre y 3446/2010, de 30 de septiembre.*

<sup>24</sup> Se añade por la disposición adicional 9.2 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Téngase en cuenta que este artículo ya fue añadido por la Ley 8/2007, de 28 de mayo.

Se añade por la disposición adicional 9.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Téngase en cuenta que este artículo ya había sido añadido por la Ley 8/2007, de 28 de mayo.

Se añade por la disposición adicional 9.2 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo

**Artículo 84<sup>25</sup>.**

1. Las Entidades locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios:
  - a) Ordenanzas y bandos.
  - b) Sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo. No obstante, cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se estará a lo dispuesto en la misma.
  - c) Sometimiento a comunicación previa o a declaración responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
  - d) Sometimiento a control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma.
  - e) Órdenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo.
2. La actividad de intervención de las Entidades locales se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue.
3. Las licencias o autorizaciones otorgadas por otras Administraciones Públicas no eximen a sus titulares de obtener las correspondientes licencias de las Entidades locales, respetándose en todo caso lo dispuesto en las correspondientes leyes sectoriales.

**Artículo 121. Ámbito de aplicación<sup>26</sup>.**

1. Las normas previstas en este título serán de aplicación:
  - a) A los municipios cuya población supere los 250.000 habitantes.
  - b) A los municipios capitales de provincia cuya población sea superior a los 175.000 habitantes.

---

<sup>25</sup> Se modifica por el art. 1.2 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre.  
Se añade el apartado 3 por el art. 1.25 de la Ley 11/1999, de 21 de abril.

<sup>26</sup> Se añade por el art. 1.4 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

- c) A los municipios que sean capitales de provincia, capitales autonómicas o sedes de las instituciones autonómicas.
- d) Asimismo, a los municipios cuya población supere los 75.000 habitantes, que presenten circunstancias económicas, sociales, históricas o culturales especiales.

En los supuestos previstos en los párrafos c) y d), se exigirá que así lo decidan las Asambleas Legislativas correspondientes a iniciativa de los respectivos ayuntamientos.

2. Cuando un municipio, de acuerdo con las cifras oficiales de población resultantes de la revisión del padrón municipal aprobadas por el Gobierno con referencia al 1 de enero del año anterior al del inicio de cada mandato de su ayuntamiento, alcance la población requerida para la aplicación del régimen previsto en este título, la nueva corporación dispondrá de un plazo máximo de seis meses desde su constitución para adaptar su organización al contenido de las disposiciones de este Título.

A estos efectos, se tendrá en cuenta exclusivamente la población resultante de la indicada revisión del padrón, y no las correspondientes a otros años de cada mandato.

3. Los municipios a los que resulte de aplicación el régimen previsto en este título, continuarán rigiéndose por el mismo aun cuando su cifra oficial de población se reduzca posteriormente por debajo del límite establecido en esta ley.

### **Artículo 123. Atribuciones del Pleno<sup>27</sup>.**

- 1. Corresponden al Pleno las siguientes atribuciones:
  - a) El control y la fiscalización de los órganos de gobierno.
  - b) La votación de la moción de censura al Alcalde y de la cuestión de confianza planteada por éste, que será pública y se realizará mediante llamamiento nominal en todo caso y se registrará en todos sus aspectos por lo dispuesto en la legislación electoral general.
  - c) La aprobación y modificación de los reglamentos de naturaleza orgánica. Tendrán en todo caso naturaleza orgánica:
    - La regulación del Pleno.
    - La regulación del Consejo Social de la ciudad.
    - La regulación de la Comisión Especial de Sugerencias y Reclamaciones.

---

<sup>27</sup> Se añade por el art. 1.4 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre

- La regulación de los órganos complementarios y de los procedimientos de participación ciudadana.
  - La división del municipio en distritos, y la determinación y regulación de los órganos de los distritos y de las competencias de sus órganos representativos y participativos, sin perjuicio de las atribuciones del Alcalde para determinar la organización y las competencias de su administración ejecutiva.
  - La determinación de los niveles esenciales de la organización municipal, entendiéndose por tales las grandes áreas de gobierno, los coordinadores generales, dependientes directamente de los miembros de la Junta de Gobierno Local, con funciones de coordinación de las distintas Direcciones Generales u órganos similares integradas en la misma área de gobierno, y de la gestión de los servicios comunes de éstas u otras funciones análogas y las Direcciones Generales u órganos similares que culminen la organización administrativa, sin perjuicio de las atribuciones del Alcalde para determinar el número de cada uno de tales órganos y establecer niveles complementarios inferiores.
  - La regulación del órgano para la resolución de las reclamaciones económico-administrativas.
- d) La aprobación y modificación de las ordenanzas y reglamentos municipales.
- e) Los acuerdos relativos a la delimitación y alteración del término municipal ; la creación o supresión de las entidades a que se refiere el artículo 45 de esta ley ; la alteración de la capitalidad del municipio y el cambio de denominación de éste o de aquellas Entidades, y la adopción o modificación de su bandera, enseña o escudo.
- f) Los acuerdos relativos a la participación en organizaciones supramunicipales.
- g) La determinación de los recursos propios de carácter tributario.
- h) La aprobación de los presupuestos, de la plantilla de personal, así como la autorización de gastos en las materias de su competencia. Asimismo, aprobará la cuenta general del ejercicio correspondiente.
- i) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.
- j) La transferencia de funciones o actividades a otras Administraciones públicas, así como la aceptación de las delegaciones o encomiendas de gestión realizadas por otras Administraciones, salvo que por ley se impongan obligatoriamente.
- k) La determinación de las formas de gestión de los servicios, así como el acuerdo de creación de organismos autónomos, de entidades públicas empresariales y de sociedades mercantiles para la gestión de los servicios de competencia municipal, y la aprobación de los expedientes de municipalización.

- l) Las facultades de revisión de oficio de sus propios actos y disposiciones de carácter general.
- m) El ejercicio de acciones judiciales y administrativas y la defensa jurídica del Pleno en las materias de su competencia.
- n) Establecer el régimen retributivo de los miembros del Pleno, de su secretario general, del Alcalde, de los miembros de la Junta de Gobierno Local y de los órganos directivos municipales.
- ñ) El planteamiento de conflictos de competencia a otras entidades locales y otras Administraciones públicas.
- o) Acordar la iniciativa prevista en el último inciso del artículo 121.1, para que el municipio pueda ser incluido en el ámbito de aplicación del título X de esta ley.
- p) Las demás que expresamente le confieran las leyes.

2. Se requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno, para la adopción de los acuerdos referidos en los párrafos c), e), f), j) y o) y para los acuerdos que corresponda adoptar al Pleno en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.

Los demás acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos.

3. Únicamente pueden delegarse las competencias del Pleno referidas en los párrafos d), k), m) y ñ) a favor de las comisiones referidas en el apartado 4 del artículo anterior.

### **Artículo 124. El Alcalde<sup>28</sup>.**

- 1. El Alcalde ostenta la máxima representación del municipio.
- 2. El Alcalde es responsable de su gestión política ante el Pleno.
- 3. El Alcalde tendrá el tratamiento de Excelencia.
- 4. En particular, corresponde al Alcalde el ejercicio de las siguientes funciones:
  - a) Representar al ayuntamiento.
  - b) Dirigir la política, el gobierno y la administración municipal, sin perjuicio de la acción colegiada de colaboración en la dirección política que, mediante el ejercicio de las

---

<sup>28</sup> Se añade por el art. 1.4 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

funciones ejecutivas y administrativas que le son atribuidas por esta ley, realice la Junta de Gobierno Local.

- c) Establecer directrices generales de la acción de gobierno municipal y asegurar su continuidad.
- d) Convocar y presidir las sesiones del Pleno y las de la Junta de Gobierno Local y decidir los empates con voto de calidad.
- e) Nombrar y cesar a los Tenientes de Alcalde y a los Presidentes de los Distritos.
- f) Ordenar la publicación, ejecución y cumplimiento de los acuerdos de los órganos ejecutivos del ayuntamiento.
- g) Dictar bandos, decretos e instrucciones.
- h) Adoptar las medidas necesarias y adecuadas en casos de extraordinaria y urgente necesidad, dando cuenta inmediata al Pleno.
- i) Ejercer la superior dirección del personal al servicio de la Administración municipal.
- j) La Jefatura de la Policía Municipal.
- k) Establecer la organización y estructura de la Administración municipal ejecutiva, sin perjuicio de las competencias atribuidas al Pleno en materia de organización municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo c) del apartado 1 del artículo 123.
- l) El ejercicio de las acciones judiciales y administrativas en materia de su competencia y, en caso de urgencia, en materias de la competencia del Pleno, en este supuesto dando cuenta al mismo en la primera sesión que celebre para su ratificación.
- m) Las facultades de revisión de oficio de sus propios actos.
- n) La autorización y disposición de gastos en las materias de su competencia.
- ñ) Las demás que le atribuyan expresamente las leyes y aquéllas que la legislación del Estado o de las comunidades autónomas asignen al municipio y no se atribuyan a otros órganos municipales.

5. El Alcalde podrá delegar mediante decreto las competencias anteriores en la Junta de Gobierno Local, en sus miembros, en los demás concejales y, en su caso, en los coordinadores generales, directores generales u órganos similares, con excepción de las señaladas en los párrafos b), e), h) y j), así como la de convocar y presidir la Junta de Gobierno Local, decidir los empates con voto de calidad y la de dictar bandos. Las atribuciones previstas en los párrafos c) y k) sólo serán delegables en la Junta de Gobierno Local.

### **Artículo 127. Atribuciones de la Junta de Gobierno Local<sup>29</sup>.**

1. Corresponde a la Junta de Gobierno Local:
  - a) La aprobación de los proyectos de ordenanzas y de los reglamentos, incluidos los orgánicos, con excepción de las normas reguladoras del Pleno y sus comisiones.
  - b) La aprobación del proyecto de presupuesto.
  - c) La aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno.
  - d) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.
  - e) La concesión de cualquier tipo de licencia, salvo que la legislación sectorial la atribuya expresamente a otro órgano.
  - f) **(Derogada)**
  - g) El desarrollo de la gestión económica, autorizar y disponer gastos en materia de su competencia, disponer gastos previamente autorizados por el Pleno, y la gestión del personal.
  - h) Aprobar la relación de puestos de trabajo, las retribuciones del personal de acuerdo con el presupuesto aprobado por el Pleno, la oferta de empleo público, las bases de las convocatorias de selección y provisión de puestos de trabajo, el número y régimen del personal eventual, la separación del servicio de los funcionarios del Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 99 de esta ley, el despido del personal laboral, el régimen disciplinario y las demás decisiones en materia de personal que no estén expresamente atribuidas a otro órgano.

La composición de los tribunales de oposiciones será predominantemente técnica, debiendo poseer todos sus miembros un nivel de titulación igual o superior al exigido para el ingreso en las plazas convocadas. Su presidente podrá ser nombrado entre

---

<sup>29</sup> Se modifica la letra m) y se añade la n) al apartado 1 por el art. 1.32 de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre. Se deroga el apartado 1.f) por la disposición derogatoria única.b) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre. Se añade por el art. 1.4 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

los miembros de la Corporación o entre el personal al servicio de las Administraciones públicas.

- i) El nombramiento y el cese de los titulares de los órganos directivos de la Administración municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional octava para los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional.
- j) El ejercicio de las acciones judiciales y administrativas en materia de su competencia.
- k) Las facultades de revisión de oficio de sus propios actos.
- l) Ejercer la potestad sancionadora salvo que por ley esté atribuida a otro órgano.
- m) Designar a los representantes municipales en los órganos colegiados de gobierno o administración de los entes, fundaciones o sociedades, sea cual sea su naturaleza, en los que el Ayuntamiento sea partícipe.
- n) Las demás que le correspondan, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

2. La Junta de Gobierno Local podrá delegar en los Tenientes de Alcalde, en los demás miembros de la Junta de Gobierno Local, en su caso, en los demás concejales, en los coordinadores generales, directores generales u órganos similares, las funciones enumeradas en los párrafos e), f), g), h) con excepción de la aprobación de la relación de puestos de trabajo, de las retribuciones del personal, de la oferta de empleo público, de la determinación del número y del régimen del personal eventual y de la separación del servicio de los funcionarios, y l) del apartado anterior.



### **§ 3.4 LEY 29/1998, DE 13 DE JULIO, REGULADORA DE LA JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA (Selección)**

*(BOE núm. 167, de 14 de julio de 1998)*

#### **Artículo 8<sup>30</sup>.**

1. Los Juzgados de lo Contencioso-administrativo conocerán, en única o primera instancia según lo dispuesto en esta ley, de los recursos que se deduzcan frente a los actos de las entidades locales o de las entidades y corporaciones dependientes o vinculadas a las mismas, excluidas las impugnaciones de cualquier clase de instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Conocerán, asimismo, en única o primera instancia de los recursos que se deduzcan frente a los actos administrativos de la Administración de las comunidades autónomas, salvo cuando procedan del respectivo Consejo de Gobierno, cuando tengan por objeto:
  - a) Cuestiones de personal, salvo que se refieran al nacimiento o extinción de la relación de servicio de funcionarios públicos de carrera.
  - b) Las sanciones administrativas que consistan en multas no superiores a 60.000 euros y en ceses de actividades o privación de ejercicio de derechos que no excedan de seis meses.
  - c) Las reclamaciones por responsabilidad patrimonial cuya cuantía no exceda de 30.050 euros.

---

<sup>30</sup> Se modifica el apartado 6 por la disposición final 1 de la Ley 26/2015, de 28 de julio.

Se modifica el apartado 4 por el art. 3.1 de la Ley 37/2011, de 10 de octubre.

Se modifica el apartado 6 por la disposición adicional 7.1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio.

Se modifica por la disposición adicional 14.2 de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre.

Se añade un segundo párrafo al apartado 5 por la disposición final 14.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero.

3. Conocerán en única o primera instancia de los recursos que se deduzcan frente a disposiciones y actos de la Administración periférica del Estado y de las comunidades autónomas, contra los actos de los organismos, entes, entidades o corporaciones de derecho público, cuya competencia no se extienda a todo el territorio nacional y contra las resoluciones de los órganos superiores cuando confirmen íntegramente los dictados por aquéllos en vía de recurso, fiscalización o tutela.

Se exceptúan los actos de cuantía superior a 60.000 euros dictados por la Administración periférica del Estado y los organismos públicos estatales cuya competencia no se extienda a todo el territorio nacional, o cuando se dicten en ejercicio de sus competencias sobre dominio público, obras públicas del Estado, expropiación forzosa y propiedades especiales.

4. Conocerán, igualmente, de todas las resoluciones que se dicten en materia de extranjería por la Administración periférica del Estado o por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas.

5. Corresponde conocer a los Juzgados de las impugnaciones contra actos de las Juntas Electorales de Zona y de las formuladas en materia de proclamación de candidaturas y candidatos efectuada por cualquiera de las Juntas Electorales, en los términos previstos en la legislación electoral.

6. Conocerán también los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de las autorizaciones para la entrada en domicilios y restantes lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular, siempre que ello proceda para la ejecución forzosa de actos de la administración pública, salvo que se trate de la ejecución de medidas de protección de menores acordadas por la Entidad Pública competente en la materia.

Asimismo, corresponderá a los Juzgados de lo Contencioso-administrativo la autorización o ratificación judicial de las medidas que las autoridades sanitarias consideren urgentes y necesarias para la salud pública e impliquen privación o restricción de la libertad o de otro derecho fundamental.

Además, los Juzgados de lo Contencioso-administrativo conocerán de las autorizaciones para la entrada e inspección de domicilios, locales, terrenos y medios de transporte que haya sido acordada por la Comisión Nacional de la Competencia, cuando, requiriendo dicho acceso e inspección el consentimiento de su titular, éste se oponga a ello o exista riesgo de tal oposición<sup>31</sup>.

### **Artículo 10<sup>32</sup>.**

1. Las Salas de lo Contencioso-Administrativo de los Tribunales Superiores de Justicia conocerán en única instancia de los recursos que se deduzcan en relación con:

---

<sup>31</sup> Véase artículo 22.a) del Decreto 225/2006, de 26 de diciembre.

<sup>32</sup> Se renumera la letra K) como m) y se añaden las nuevas letras k) y l) al apartado 1 por el art. 3.1 de la Ley 34/2010, de 5 de agosto.

Se modifica el apartado 1 por la disposición adicional 7.2 de la Ley 15/2007, de 3 de julio.

- a) Los actos de las Entidades locales y de las Administraciones de las Comunidades Autónomas, cuyo conocimiento no esté atribuido a los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo.
- b) Las disposiciones generales emanadas de las Comunidades Autónomas y de las Entidades locales.
- c) Los actos y disposiciones de los órganos de gobierno de las asambleas legislativas de las Comunidades Autónomas, y de las instituciones autonómicas análogas al Tribunal de Cuentas y al Defensor del Pueblo, en materia de personal, administración y gestión patrimonial.
- d) Los actos y resoluciones dictados por los Tribunales Económico-Administrativos Regionales y Locales que pongan fin a la vía económico-administrativa.
- e) Las resoluciones dictadas por el Tribunal Económico-Administrativo Central en materia de tributos cedidos.
- f) Los actos y disposiciones de las Juntas Electorales Provinciales y de Comunidades Autónomas, así como los recursos contencioso-electorales contra acuerdos de las Juntas Electorales sobre proclamación de electos y elección y proclamación de Presidentes de Corporaciones locales, en los términos de la legislación electoral.
- g) Los convenios entre Administraciones públicas cuyas competencias se ejerzan en el ámbito territorial de la correspondiente Comunidad Autónoma.
- h) La prohibición o la propuesta de modificación de reuniones previstas en la Ley Orgánica 9/1983, de 15 de julio, Reguladora del Derecho de Reunión.
- i) Los actos y resoluciones dictados por órganos de la Administración General del Estado cuya competencia se extienda a todo el territorio nacional y cuyo nivel orgánico sea inferior al de Ministro o Secretario de Estado en materias de personal, propiedades especiales y expropiación forzosa.
- j) Los actos y resoluciones de los órganos de las Comunidades Autónomas competentes para la aplicación de la Ley de Defensa de la Competencia.
- k) Las resoluciones dictadas por el órgano competente para la resolución de recursos en materia de contratación previsto en el artículo 311 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, en relación con los contratos incluidos en el ámbito competencial de las Comunidades Autónomas o de las Corporaciones locales.
- l) Las resoluciones dictadas por los Tribunales Administrativos Territoriales de Recursos Contractuales.
- m) Cualesquiera otras actuaciones administrativas no atribuidas expresamente a la competencia de otros órganos de este orden jurisdiccional.

2. Conocerán, en segunda instancia, de las apelaciones promovidas contra sentencias y autos dictados por los Juzgados de lo Contencioso-administrativo, y de los correspondientes recursos de queja.
3. También les corresponde, con arreglo a lo establecido en esta Ley, el conocimiento de los recursos de revisión contra las sentencias firmes de los Juzgados de lo Contencioso-administrativo.
4. Conocerán de las cuestiones de competencia entre los Juzgados de lo Contencioso-administrativo con sede en la Comunidad Autónoma.
5. Conocerán del recurso de casación para la unificación de doctrina previsto en el artículo 99.
6. Conocerán del recurso de casación en interés de la ley previsto en el artículo 101.

## **Artículo 12.**

1. La Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo conocerá en única instancia de los recursos que se deduzcan en relación con:
  - a) Los actos y disposiciones del Consejo de Ministros y de las Comisiones Delegadas del Gobierno.
  - b) Los actos y disposiciones del Consejo General del Poder Judicial.
  - c) Los actos y disposiciones en materia de personal, administración y gestión patrimonial adoptados por los órganos competentes del Congreso de los Diputados, del Senado, del Tribunal Constitucional, del Tribunal de Cuentas y del Defensor del Pueblo.
2. Conocerá también de:
  - a) Los recursos de casación de cualquier modalidad, en los términos establecidos por esta Ley, y los correspondientes recursos de queja.
  - b) Los recursos de casación y revisión contra las resoluciones dictadas por el Tribunal de Cuentas, con arreglo a lo establecido en su Ley de Funcionamiento.
  - c) Los recursos de revisión contra sentencias firmes dictadas por las Salas de lo Contencioso-administrativo de los Tribunales Superiores de Justicia, de la Audiencia Nacional y del Tribunal Supremo, salvo lo dispuesto en el artículo 61.1.1. o de la Ley Orgánica del Poder Judicial.
3. Asimismo conocerá de:
  - a) Los recursos que se deduzcan en relación con los actos y disposiciones de la Junta Electoral Central, así como los recursos contencioso-electorales que se deduzcan

contra los acuerdos sobre proclamación de electos en los términos previstos en la legislación electoral.

- b) Los recursos deducidos contra actos de las Juntas Electorales adoptados en el procedimiento para elección de miembros de las Salas de Gobierno de los Tribunales, en los términos de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

### **TÍTULO III**

## **OBJETO DEL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**

### **CAPÍTULO I**

#### **Actividad administrativa impugnabile**

#### **Artículo 25.**

1. El recurso contencioso-administrativo es admisible en relación con las disposiciones de carácter general y con los actos expresos y presuntos de la Administración pública que pongan fin a la vía administrativa, ya sean definitivos o de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos o intereses legítimos.

2. También es admisible el recurso contra la inactividad de la Administración y contra sus actuaciones materiales que constituyan vía de hecho, en los términos establecidos en esta Ley.

#### **Artículo 26.**

1. Además de la impugnación directa de las disposiciones de carácter general, también es admisible la de los actos que se produzcan en aplicación de las mismas, fundada en que tales disposiciones no son conformes a Derecho.

2. La falta de impugnación directa de una disposición general o la desestimación del recurso que frente a ella se hubiera interpuesto no impiden la impugnación de los actos de aplicación con fundamento en lo dispuesto en el apartado anterior.

#### **Artículo 27.**

1. Cuando un Juez o Tribunal de lo Contencioso administrativo hubiere dictado sentencia firme estimatoria por considerar ilegal el contenido de la disposición general aplicada, deberá plantear la cuestión de ilegalidad ante el Tribunal competente para conocer del recurso directo contra la disposición, salvo lo dispuesto en los dos apartados siguientes.

2. Cuando el Juez o Tribunal competente para conocer de un recurso contra un acto fundado en la invalidez de una disposición general lo fuere también para conocer del recurso directo contra ésta, la sentencia declarará la validez o nulidad de la disposición general.

3. Sin necesidad de plantear cuestión de ilegalidad, el Tribunal Supremo anulará cualquier disposición general cuando, en cualquier grado, conozca de un recurso contra un acto fundado en la ilegalidad de aquella norma.

### **Artículo 28.**

No es admisible el recurso contencioso-administrativo respecto de los actos que sean reproducción de otros anteriores definitivos y firmes y los confirmatorios de actos consentidos por no haber sido recurridos en tiempo y forma.

### **Artículo 29.**

1. Cuando la Administración, en virtud de una disposición general que no precise de actos de aplicación o en virtud de un acto, contrato o convenio administrativo, esté obligada a realizar una prestación concreta en favor de una o varias personas determinadas, quienes tuvieran derecho a ella pueden reclamar de la Administración el cumplimiento de dicha obligación. Si en el plazo de tres meses desde la fecha de la reclamación, la Administración no hubiera dado cumplimiento a lo solicitado o no hubiera llegado a un acuerdo con los interesados, éstos pueden deducir recurso contencioso-administrativo contra la inactividad de la Administración.

2. Cuando la Administración no ejecute sus actos firmes podrán los afectados solicitar su ejecución, y si ésta no se produce en el plazo de un mes desde tal petición, podrán los solicitantes formular recurso contencioso-administrativo, que se tramitará por el procedimiento abreviado regulado en el artículo 78.

## **TÍTULO IV**

### **PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Procedimiento en primera o única instancia**

##### ***Sección 1ª. Diligencias preliminares***

### **Artículo 43.**

Cuando la propia Administración autora de algún acto pretenda demandar su anulación ante la Jurisdicción Contencioso-administrativa deberá, previamente, declararlo lesivo para el interés público.

**Artículo 44<sup>33</sup>.**

1. En los litigios entre Administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una Administración interponga recurso contencioso-administrativo contra otra, podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material, o inicie la actividad a que esté obligada.

Cuando la Administración contratante, el contratista o terceros pretendan recurrir las decisiones adoptadas por los órganos administrativos a los que corresponde resolver los recursos especiales y las reclamaciones en materia de contratación a que se refiere la legislación de Contratos del Sector Público interpondrán el recurso directamente y sin necesidad de previo requerimiento o recurso administrativo.

2. El requerimiento deberá dirigirse al órgano competente mediante escrito razonado que concretará la disposición, acto, actuación o inactividad, y deberá producirse en el plazo de dos meses contados desde la publicación de la norma o desde que la Administración requirente hubiera conocido o podido conocer el acto, actuación o inactividad.

3. El requerimiento se entenderá rechazado si, dentro del mes siguiente a su recepción, el requerido no lo contestara.

4. Queda a salvo lo dispuesto sobre esta materia en la legislación de régimen local.

**Artículo 46.**

1. El plazo para interponer el recurso contencioso administrativo será de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de la disposición impugnada o al de la notificación o publicación del acto que ponga fin a la vía administrativa, si fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de seis meses y se contará, para el solicitante y otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquél en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

2. En los supuestos previstos en el artículo 29, los dos meses se contarán a partir del día siguiente al vencimiento de los plazos señalados en dicho artículo.

3. Si el recurso contencioso-administrativo se dirigiera contra una actuación en vía de hecho, el plazo para interponer el recurso será de diez días a contar desde el día siguiente a la terminación del plazo establecido en el artículo 30. Si no hubiere requerimiento, el plazo será de veinte días desde el día en que se inició la actuación administrativa en vía de hecho.

---

<sup>33</sup> Se añade un párrafo al apartado 1 por el art. 3.5 de la Ley 34/2010, de 5 de agosto.

4. El plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo se contará desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución expresa del recurso potestativo de reposición o en que éste deba entenderse presuntamente desestimado.

5. El plazo para interponer recurso de lesividad será de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha de la declaración de lesividad.

6. En los litigios entre Administraciones, el plazo para interponer recurso contencioso-administrativo será de dos meses, salvo que por Ley se establezca otra cosa. Cuando hubiera precedido el requerimiento regulado en los tres primeros apartados del artículo 44, el plazo se contará desde el día siguiente a aquel en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente rechazado.

### **Artículo 129.**

1. Los interesados podrán solicitar en cualquier estado del proceso la adopción de cuantas medidas aseguren la efectividad de la sentencia.

2. Si se impugnare una disposición general, y se solicitare la suspensión de la vigencia de los preceptos impugnados, la petición deberá efectuarse en el escrito de interposición o en el de demanda.

### **Artículo 130.**

1. Previa valoración circunstanciada de todos los intereses en conflicto, la medida cautelar podrá acordarse únicamente cuando la ejecución del acto o la aplicación de la disposición pudieran hacer perder su finalidad legítima al recurso.

2. La medida cautelar podrá denegarse cuando de ésta pudiera seguirse perturbación grave de los intereses generales o de tercero que el Juez o Tribunal ponderará en forma circunstanciada.

### § 3.5 LEY ORGÁNICA 10/1995, DE 23 DE NOVIEMBRE, DEL CÓDIGO PENAL (Selección)

(BOE núm. 281, de 24 de noviembre de 1995)

#### Artículo 24<sup>34</sup>.

1. A los efectos penales se reputará autoridad al que por sí solo o como miembro de alguna corporación, tribunal u órgano colegiado tenga mando o ejerza jurisdicción propia. En todo caso, tendrán la consideración de autoridad los miembros del Congreso de los Diputados, del Senado, de las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas y del Parlamento Europeo. Se reputará también autoridad a los funcionarios del Ministerio Fiscal.

---

<sup>34</sup> La Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 2015 recuerda que *“la jurisprudencia ha señalado que el concepto de funcionario público contenido en el artículo 24 del Código Penal según el cual (...), es un concepto aplicable a efectos penales, como se desprende del mismo precepto, que es diferente del característico del ámbito administrativo, dentro del cual los funcionarios son personas incorporadas a la Administración pública por una relación de servicios profesionales y retribuidos, regulada por el derecho administrativo. Por el contrario, se trata de un concepto más amplio que éste, pues sus elementos son exclusivamente el relativo al origen del nombramiento, que ha de serlo por una de las vías que el artículo 24 enumera, y de otro lado, la participación en funciones públicas, con independencia de otros requisitos referidos a la incorporación formal a la Administración Pública o relativos a la temporalidad o permanencia en el cargo, (STS n.º 1292/2000, de 10 de julio (RJ 2000, 6210); STS n.º 68/2003, de 27 de enero (RJ 2003, 1033); STS n.º 333/2003, de 28 de febrero (RJ 2003, 2727) y STS n.º 663/2005, de 23 de mayo, RJ 2005, 7339), e incluso de la clase o tipo de función pública. Se trata, como señalan tanto la doctrina como la jurisprudencia (SSTS de 22 de enero de 2003 (RJ 2003,1067) y 19 de diciembre de 2000 (RJ 2000, 10190), de un concepto «nutrido de ideas funcionales de raíz jurídico-política, acorde con un planteamiento político- criminal que exige, por la lógica de la protección de determinados bienes jurídicos, atribuir la condición de funcionario en atención a las funciones y fines propios del derecho penal y que, sólo eventualmente coincide con los criterios del derecho administrativo». Así, se trata de proteger el ejercicio de la función pública en su misión de servir a los intereses generales, de manera que la condición de funcionario a efectos penales se reconoce con arreglo a los criterios expuestos tanto en los casos en los que la correcta actuación de la función pública se ve afectada por conductas delictivas desarrolladas por quienes participan en ella, como en aquellos otros casos en los que son acciones de los particulares las que, al ir dirigidas contra quienes desempeñan tales funciones, atacan su normal desenvolvimiento y perjudican la consecución de sus fines característicos. A través, pues, de la incidencia del concepto, se defienden tanto los intereses de la Administración como los de los ciudadanos.”*

2. Se considerará funcionario público todo el que por disposición inmediata de la Ley o por elección o por nombramiento de autoridad competente participe en el ejercicio de funciones públicas.

**Artículo 31 bis<sup>35</sup>.**

1. En los supuestos previstos en este Código, las personas jurídicas serán penalmente responsables:

- a) De los delitos cometidos en nombre o por cuenta de las mismas, y en su beneficio directo o indirecto, por sus representantes legales o por aquellos que actuando individualmente o como integrantes de un órgano de la persona jurídica, están autorizados para tomar decisiones en nombre de la persona jurídica u ostentan facultades de organización y control dentro de la misma.
- b) De los delitos cometidos, en el ejercicio de actividades sociales y por cuenta y en beneficio directo o indirecto de las mismas, por quienes, estando sometidos a la autoridad de las personas físicas mencionadas en el párrafo anterior, han podido realizar los hechos por haberse incumplido gravemente por aquéllos los deberes de supervisión, vigilancia y control de su actividad atendidas las concretas circunstancias del caso.

2. Si el delito fuere cometido por las personas indicadas en la letra a) del apartado anterior, la persona jurídica quedará exenta de responsabilidad si se cumplen las siguientes condiciones:

- 1<sup>a</sup> El órgano de administración ha adoptado y ejecutado con eficacia, antes de la comisión del delito, modelos de organización y gestión que incluyen las medidas de vigilancia y control idóneas para prevenir delitos de la misma naturaleza o para reducir de forma significativa el riesgo de su comisión.
- 2<sup>a</sup> La supervisión del funcionamiento y del cumplimiento del modelo de prevención implantado ha sido confiada a un órgano de la persona jurídica con poderes autónomos de iniciativa y de control o que tenga encomendada legalmente la función de supervisar la eficacia de los controles internos de la persona jurídica.
- 3<sup>a</sup> Los autores individuales han cometido el delito eludiendo fraudulentamente los modelos de organización y de prevención y

---

<sup>35</sup> Se modifica por el art. único.20 de la Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo.

Se modifica el párrafo primero del apartado 5 por el art. único.1 de la Ley Orgánica 7/2012, de 27 de diciembre.

Se añade por el art. único.4 de la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio.

4ª No se ha producido una omisión o un ejercicio insuficiente de sus funciones de supervisión, vigilancia y control por parte del órgano al que se refiere la condición 2.ª

En los casos en los que las anteriores circunstancias solamente puedan ser objeto de acreditación parcial, esta circunstancia será valorada a los efectos de atenuación de la pena.

3. En las personas jurídicas de pequeñas dimensiones, las funciones de supervisión a que se refiere la condición 2.ª del apartado 2 podrán ser asumidas directamente por el órgano de administración. A estos efectos, son personas jurídicas de pequeñas dimensiones aquéllas que, según la legislación aplicable, estén autorizadas a presentar cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

4. Si el delito fuera cometido por las personas indicadas en la letra b) del apartado 1, la persona jurídica quedará exenta de responsabilidad si, antes de la comisión del delito, ha adoptado y ejecutado eficazmente un modelo de organización y gestión que resulte adecuado para prevenir delitos de la naturaleza del que fue cometido o para reducir de forma significativa el riesgo de su comisión.

En este caso resultará igualmente aplicable la atenuación prevista en el párrafo segundo del apartado 2 de este artículo.

5. Los modelos de organización y gestión a que se refieren la condición 1.ª del apartado 2 y el apartado anterior deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1º Identificarán las actividades en cuyo ámbito puedan ser cometidos los delitos que deben ser prevenidos.
- 2º Establecerán los protocolos o procedimientos que concreten el proceso de formación de la voluntad de la persona jurídica, de adopción de decisiones y de ejecución de las mismas con relación a aquéllos.
- 3º Dispondrán de modelos de gestión de los recursos financieros adecuados para impedir la comisión de los delitos que deben ser prevenidos.
- 4º Impondrán la obligación de informar de posibles riesgos e incumplimientos al organismo encargado de vigilar el funcionamiento y observancia del modelo de prevención.
- 5º Establecerán un sistema disciplinario que sancione adecuadamente el incumplimiento de las medidas que establezca el modelo.
- 6º Realizarán una verificación periódica del modelo y de su eventual modificación cuando se pongan de manifiesto infracciones relevantes de sus disposiciones, o cuando se produzcan cambios en la organización, en la estructura de control o en la actividad desarrollada que los hagan necesarios.

## **Artículo 131<sup>36</sup>.**

### 1. Los delitos prescriben:

A los veinte años, cuando la pena máxima señalada al delito sea prisión de quince o más años.

A los quince, cuando la pena máxima señalada por la ley sea inhabilitación por más de diez años, o prisión por más de diez y menos de quince años.

A los diez, cuando la pena máxima señalada por la ley sea prisión o inhabilitación por más de cinco años y que no exceda de diez.

A los cinco, los demás delitos, excepto los delitos leves y los delitos de injurias y calumnias, que prescriben al año.

2. Cuando la pena señalada por la ley fuere compuesta, se estará, para la aplicación de las reglas comprendidas en este artículo, a la que exija mayor tiempo para la prescripción.

3. Los delitos de lesa humanidad y de genocidio y los delitos contra las personas y bienes protegidos en caso de conflicto armado, salvo los castigados en el artículo 614, no prescribirán en ningún caso.

Tampoco prescribirán los delitos de terrorismo, si hubieren causado la muerte de una persona.

4. En los supuestos de concurso de infracciones o de infracciones conexas, el plazo de prescripción será el que corresponda al delito más grave.

---

<sup>36</sup> Se modifica por el art. único.72 de la Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo.

Se suprime el último párrafo del apartado 1 por la disposición final 2.1 de la Ley Orgánica 3/2011, de 28 de enero.

Se modifican los apartados 4 y el cuarto párrafo del 1, se añade el 5 y se suprime el párrafo quinto del 1 por el art. único.33 de la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio.

Se modifican los apartados 1 y 4 por el art. único. 47 de la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre.

## **TÍTULO XVI**

### **DE LOS DELITOS RELATIVOS A LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO, LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y EL MEDIO AMBIENTE<sup>37</sup>**

#### **CAPÍTULO I**

##### **De los delitos sobre la ordenación del territorio y el urbanismo<sup>38</sup>**

#### **Artículo 319<sup>39</sup>.**

1. Se impondrán las penas de prisión de un año y seis meses a cuatro años, multa de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triplo del montante de dicho beneficio, e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años, a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural, o por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.
2. Se impondrá la pena de prisión de uno a tres años, multa de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triplo del montante de dicho beneficio, e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años, a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en el suelo no urbanizable.
3. En cualquier caso, los jueces o tribunales, motivadamente, podrán<sup>40</sup> ordenar, a cargo del autor del hecho, la demolición de la obra y la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, sin perjuicio de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe, y valorando las circunstancias, y oída la Administración competente, condicionarán

---

<sup>37</sup> Se modifica la rúbrica por el art. único.88 de la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio.

<sup>38</sup> Se modifica la rúbrica por el art. único.89 de la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio.

<sup>39</sup> Se modifica el apartado 3 por el art. único.171 de la Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo.

Se modifica por el art. único.90 de la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio.

<sup>40</sup> Sobre las limitaciones al carácter potestativo de la demolición, la jurisprudencia creada por las Sentencias del Tribunal Supremo, de 21 de junio de 2012, 22 de mayo de 2013, 24 de noviembre de 2014, 11 de noviembre de 2016.

temporalmente la demolición a la constitución de garantías que aseguren el pago de aquéllas. En todo caso se dispondrá el decomiso de las ganancias provenientes del delito cualesquiera que sean las transformaciones que hubieren podido experimentar.

4. En los supuestos previstos en este artículo, cuando fuere responsable una persona jurídica de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 bis de este Código se le impondrá la pena de multa de uno a tres años, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del doble al cuádruple del montante de dicho beneficio.

Atendidas las reglas establecidas en el artículo 66 bis, los jueces y tribunales podrán asimismo imponer las penas recogidas en las letras b) a g) del apartado 7 del artículo 33.

### **Artículo 320<sup>41</sup>.**

1. La autoridad o funcionario público<sup>42</sup> que, a sabiendas de su injusticia, haya informado favorablemente instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de licencias contrarias a las normas de ordenación territorial o urbanística vigentes, o que con motivo de inspecciones haya silenciado la infracción de dichas normas o que haya omitido la realización de inspecciones de carácter obligatorio será castigado con la pena establecida en el artículo 404 de este Código y, además, con la de prisión de un año y seis meses a cuatro años y la de multa de doce a veinticuatro meses.

2. Con las mismas penas se castigará a la autoridad o funcionario público que por sí mismo o como miembro de un organismo colegiado haya resuelto o votado a favor de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, los proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de las licencias a que se refiere el apartado anterior, a sabiendas de su injusticia.

## **CAPÍTULO V**

### **Disposiciones comunes**

### **Artículo 338.**

Cuando las conductas definidas en este Título afecten a algún espacio natural protegido, se impondrán las penas superiores en grado a las respectivamente previstas.

---

<sup>41</sup> Se modifica por el art. único.91 de la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio.

<sup>42</sup> Véase artículo 24 del Código Penal.

**Artículo 339<sup>43</sup>.**

Los jueces o tribunales ordenarán la adopción, a cargo del autor del hecho, de las medidas necesarias encaminadas a restaurar el equilibrio ecológico perturbado, así como de cualquier otra medida cautelar necesaria para la protección de los bienes tutelados en este Título.

**Artículo 340.**

Si el culpable de cualquiera de los hechos tipificados en este Título hubiera procedido voluntariamente a reparar el daño causado, los Jueces y Tribunales le impondrán la pena inferior en grado a las respectivamente previstas.

**Artículo 468<sup>44</sup>.**

1. Los que quebrantaren su condena, medida de seguridad, prisión, medida cautelar, conducción o custodia serán castigados con la pena de prisión de seis meses a un año si estuvieran privados de libertad, y con la pena de multa de doce a veinticuatro meses en los demás casos<sup>45</sup>.

---

<sup>43</sup> Se modifica por el art. único.100 de la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio.

<sup>44</sup> Se añade el apartado 3 por el art. único.233 de la Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo.  
Se modifica el apartado 2 por el art. único.135 de la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio.  
Se modifica por el art. 40 de la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre.  
Se modifica por el art. único.147 de la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre.

<sup>45</sup> El artículo 181.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre determina que la orden de suspensión de las obras o el cese del acto o el uso podrá notificarse a *"cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo"*. Ahora bien, si la Administración garante notificada dicha orden de suspensión a la persona presuntamente responsable de la infracción urbanística, en caso de continuar con las obras o mantenerse en el uso/acto, podría darse traslado al Ministerio Fiscal para así configurar el tipo de este delito.



### **§ 3.6 REAL DECRETO DE 24 DE JULIO DE 1889 POR EL QUE SE PUBLICA EL CÓDIGO CIVIL (Selección)**

*(BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889)*

#### **Artículo 1<sup>46</sup>.**

1. Las fuentes del ordenamiento jurídico español son la ley, la costumbre y los principios generales del derecho.
2. Carecerán de validez las disposiciones que contradigan otra de rango superior.
3. La costumbre sólo regirá en defecto de ley aplicable, siempre que no sea contraria a la moral o al orden público, y que resulte probada.

Los usos jurídicos que no sean meramente interpretativos de una declaración de voluntad, tendrán la consideración de costumbre.

4. Los principios generales del derecho se aplicarán en defecto de ley o costumbre, sin perjuicio de su carácter informador del ordenamiento jurídico.
5. Las normas jurídicas contenidas en los tratados internacionales no serán de aplicación directa en España en tanto no hayan pasado a formar parte del ordenamiento interno mediante su publicación íntegra en el «Boletín Oficial del Estado».
6. La jurisprudencia complementará el ordenamiento jurídico con la doctrina que, de modo reiterado, establezca el Tribunal Supremo al interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del derecho.

---

<sup>46</sup> Se modifica por el Decreto 1836/1974, de 31 de mayo.

7. Los Jueces y Tribunales tienen el deber inexcusable de resolver en todo caso los asuntos de que conozcan, ateniéndose al sistema de fuentes establecido.

#### **Artículo 2<sup>47</sup>.**

1. Las leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa.

2. Las leyes sólo se derogan por otras posteriores. La derogación tendrá el alcance que expresamente se disponga y se extenderá siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia sea incompatible con la anterior. Por la simple derogación de una ley no recobran vigencia las que ésta hubiere derogado.

3. Las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren lo contrario.

#### **Artículo 3<sup>48</sup>.**

1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.

2. La equidad habrá de ponderarse en la aplicación de las normas, si bien las resoluciones de los Tribunales sólo podrán descansar de manera exclusiva en ella cuando la ley expresamente lo permita.

jurisprudencia

#### **Artículo 4<sup>49</sup>.**

1. Procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón.

2. Las leyes penales, las excepcionales y las de ámbito temporal no se aplicarán a supuestos ni en momentos distintos de los comprendidos expresamente en ellas.

---

<sup>47</sup> Se modifica por el Decreto 1836/1974, de 31 de mayo.

<sup>48</sup> Se modifica por el Decreto 1836/1974, de 31 de mayo.

<sup>49</sup> Se modifica por el Decreto 1836/1974, de 31 de mayo.

3. Las disposiciones de este Código se aplicarán como supletorias en las materias regidas por otras leyes.

jurisprudencia

### **Artículo 6<sup>50</sup>.**

1. La ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento. El error de derecho producirá únicamente aquellos efectos que las leyes determinen.

2. La exclusión voluntaria de la ley aplicable y la renuncia a los derechos en ella reconocidos sólo serán válidas cuando no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros.

3. Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.

4. Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir.

### **Artículo 7<sup>51</sup>.**

1. Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe<sup>52</sup>.

2. La Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con

<sup>50</sup> Se modifica por el Decreto 1836/1974, de 31 de mayo.

<sup>51</sup> Se modifica por el Decreto 1836/1974, de 31 de mayo.

<sup>52</sup> Recuérdese la doctrina de los actos propios, *nemo potest contra proprium actum venire*, “la llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contra factum proprium surgida originariamente en el ámbito del Derecho privado, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos” (STC 73/1988, de 21 de abril). Tiene su último fundamento en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, que impone un deber de coherencia y limita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables (SSTS 9/12/2010, 09/03/2012, 25/02/2013). El principio de que nadie puede ir contra sus propios actos solo tiene aplicación cuando lo realizado se oponga a los actos que previamente hubieren creado una situación o relación de derecho que no podía ser alterada unilateralmente por quien se hallaba obligado a respetarla (SSTS 9 de diciembre de 2010, 7 de diciembre de 2010, 25 de febrero 2013).

daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso.

### **Artículo 8<sup>53</sup>.**

1. Las leyes penales, las de policía y las de seguridad pública obligan a todos los que se hallen en territorio español.

jurisprudencia

### **Artículo 348.**

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.

### **Artículo 349.**

Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por Autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización.

Si no precediere este requisito, los Jueces ampararán y, en su caso, reintegrarán en la posesión al expropiado.

### **Artículo 350.**

El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía.

### **Artículo 392.**

Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.

---

<sup>53</sup> Se deroga el apartado 2 por la disposición derogatoria única.2.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero.

Se modifica por el Decreto 1836/1974, de 31 de mayo

**Artículo 396<sup>54</sup>.**

Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados<sup>55</sup>.

**Artículo 530.**

La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

<sup>54</sup> Se modifica por la disposición adicional única.1 de la Ley 8/1999, de 6 de abril. Téngase en cuenta lo establecido en la disposición adicional única.2 de la citada Ley. Se modifica por el art. 1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio. Se modifica por el art. 1 de la Ley de 26 de octubre de 1939

<sup>55</sup> Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

### **Artículo 531.**

También pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada.

### **Artículo 532.**

Las servidumbres pueden ser continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes.

Continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante, sin la intervención de ningún hecho del hombre.

Discontinuas son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre.

Aparentes, las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores, que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas.

No aparentes, las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia.

### **Artículo 533.**

Las servidumbres son además positivas o negativas.

Se llama positiva a la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, y negativa la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre.

### **Artículo 534.**

Las servidumbres son inseparables de la finca a la que activa o pasivamente pertenecen.

### **Artículo 535.**

Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.

Si es el predio dominante el que se divide entre dos o más, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no alterando el lugar de su uso, ni agravándola de otra manera.

### **Artículo 536.**

Las servidumbres se establecen por la ley o por la voluntad de los propietarios. Aquéllas se llaman legales y éstas voluntarias.

**Artículo 1254.**

El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio.

jurisprudencia

**Artículo 1261.**

No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:

- 1º Consentimiento de los contratantes.
- 2º Objeto cierto que sea materia del contrato.
- 3º Causa de la obligación que se establezca.

jurisprudencia

**Artículo 1271<sup>56</sup>.**

Pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, aun las futuras.

Sobre la herencia futura no se podrá, sin embargo, celebrar otros contratos que aquéllos cuyo objeto sea practicar entre vivos la división de un caudal y otras disposiciones particionales, conforme a lo dispuesto en el artículo 1056.

Pueden ser igualmente objeto de contrato todos los servicios que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres.

---

<sup>56</sup> Se modifica el párrafo segundo por la disposición final 1.2 de la Ley 7/2003, de 1 de abril.



## **§ 3.7 LEY HIPOTECARIA APROBADA POR DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 (Selección)**

*(BOE núm. 58, de 27 de febrero de 1946)*

### **Artículo 3.<sup>1</sup>**

Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

### **Artículo 9.<sup>2</sup>**

El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

- a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

---

<sup>1</sup> Véanse los arts. 66 del TRLSRU15, 2 y 57 del RHU.

<sup>2</sup> Modificado por el artículo 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

- b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

- c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.
- d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.
- e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

- f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.
- g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.
- h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.
- i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.

### **Artículo 103 bis<sup>3</sup>.**

1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial.

Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite.

2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia.

### **Artículo 202<sup>4</sup>.**

Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

---

<sup>3</sup> Añadido por la Disposición final 12.2 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.

<sup>4</sup> Modificado por el artículo 1.8, de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. Véanse los arts. 28 del TRLSRU15, 176 de la LOUA, 27 del RDUa y 45 a 55 del RHU.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.

#### **Artículo 204<sup>5</sup>.**

Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos:

- 1º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.
- 2º Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria.
- 3º Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa.
- 4º Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde.
- 5º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.

Quando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.

Una vez practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo anterior.

---

<sup>5</sup> Modificado por el artículo 1.10, de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. Véanse los arts. 68 del TRLSRU15 y 4 a 21 del RHU.



## **§ 3.8 REAL DECRETO 1093/1997, DE 4 DE JULIO, POR EL QUE APRUEBA EL REGLAMENTO PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA (Selección)**

*(BOE núm. 175, de 23 de julio de 1997)*

### **CAPÍTULO I Disposiciones generales**

#### **Artículo 1. Actos inscribibles<sup>6</sup>.**

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, además de los actos expresamente regulados en este Real Decreto, los siguientes:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización.
2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.
3. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico, incluso como cuando den lugar a un derecho separado del suelo, mediante la apertura de folio independiente.
4. Las condiciones especiales de concesión de licencias en los términos previstos por las Leyes.
5. La incoación de expedientes que tengan por objeto la declaración del incumplimiento del deber de urbanizar o edificar o que se instruyan en materia de disciplina urbanística sobre fincas determinadas, así como la iniciación del procedimiento que tenga por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.
6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de las licencias, así como de la demanda formulada en dicho recurso.

---

<sup>6</sup> Arts. 65 del TRLSRU15, 177 de la LOUA y 28 del RDUa.

7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el apartado anterior, cuando se refieran a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

8. Cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

## **Artículo 2. Título inscribible<sup>7</sup>.**

El título para la inscripción de los actos a que se refiere el artículo 1 se sujetará a las siguientes reglas:

1. Los que tengan su origen en negocios o contratos entre particulares deberán formalizarse en escritura pública y los que tengan su origen en actuaciones jurisdiccionales se inscribirán en virtud de mandamiento del Juez o Tribunal correspondiente, en el que se transcriba la providencia o el auto recaído o se ordene la inscripción de la sentencia de que se trate.

2. Salvo los casos en que la legislación establezca otra cosa, los actos administrativos se inscribirán mediante certificación de la misma naturaleza que cumpla los siguientes requisitos:

- a) Que se expida, en ejemplar duplicado, por el Secretario de la entidad u órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado.
- b) Que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa, salvo lo dispuesto en este Reglamento para acuerdos determinados.
- c) Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo.

3. En el supuesto contemplado en el apartado 2, el Registrador, una vez practicado el asiento que corresponda, archivará uno de los ejemplares de la certificación y devolverá el otro con nota de las operaciones realizadas. En el caso de que deniegue o suspenda total o parcialmente la inscripción deberá hacer constar el medio que, a su juicio, fuese procedente para subsanar el defecto que motivó la suspensión, o bien la forma más adecuada, en su caso, de obtener la inscripción en el supuesto de que el defecto, por su carácter insubsanable, hubiera motivado la denegación del título.

---

<sup>7</sup> Arts. 66 del TRLSRU15, 2 y 3 de la LH y 33 a 38 del RH.

### **Artículo 3. Planos de situación<sup>8</sup>.**

Los documentos públicos a que se refiere el artículo 2, cualquiera que sea su clase y la naturaleza del acto o negocio inscribible, se presentarán ante el Registrador para la calificación y práctica de los asientos respectivos, acompañados del plano de la finca o fincas a que afecten, de acuerdo con lo dispuesto en las reglas siguientes:

1. El plano se archivará en los términos previstos en el inciso segundo del apartado 4 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Podrá acompañarse también al plano citado copia del mismo en soporte magnético u óptico.
2. El Registrador remitirá copia del mismo a la Oficina Catastral competente, para que, en los términos establecidos en la legislación aplicable, dicha Oficina remita, en su caso, al mismo los datos identificadores de la finca o fincas objeto del acto de que se trate.
3. Cuando el acto inscribible se origine en un procedimiento tramitado ante la Administración urbanística, el plano que ha de acompañar al título será el que sirva de base al acuerdo administrativo procedente o a la licencia cuya concesión constituya requisito para la inscripción. En los demás supuestos, deberá acompañarse plano a escala adecuada de la finca o fincas objeto del título inscribible.

## **CAPÍTULO II**

### **Inscripción de los proyectos de equidistribución<sup>9</sup>**

#### **Artículo 4. Fincas y derechos sujetos**

Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma.

#### **Artículo 5. Nota marginal de iniciación del procedimiento**

1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de

---

<sup>8</sup> Artículo 9 b) de la LH.

<sup>9</sup> Arts. 68 del TRLSRU15 y 204 de la LH.

dominio y cargas. En la solicitud constará las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.
3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.
4. La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes.

### **Artículo 6. Título inscribible.**

Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.

### **Artículo 7. Circunstancias que ha de contener el título.**

El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente:

1. Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda.
2. Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.
3. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.
4. Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

5. En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.
6. Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11.
7. Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.
8. Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.
9. Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.1.
10. Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.
11. Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.
12. Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, con apertura de folio independiente a su aprovechamiento, se aportará plano aparte de las mismas. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

### **Artículo 8. Inmatriculación, rectificación de descripción y formación de fincas de origen**

La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para:

1. La inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los efectos previstos en este párrafo deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución.

2. La realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución.

### **Artículo 9. Reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen**

Cuando alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución constare inscrita a favor de persona distinta de quien justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre aquélla, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido podrá realizarse conforme a las siguientes reglas:

1. Cuando los títulos públicos intermedios tan sólo estuviesen pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de ésta. Si fuese preciso, para la obtención de copias de tales títulos tendrá interés legítimo para solicitar su expedición el órgano actuante, la Junta de Compensación o la entidad competente para la ejecución de la unidad.
2. Si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada en el expediente tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registral en el domicilio que constare del asiento y si tal circunstancia no resultare del Registro, por edictos. Si dicho titular no compareciere, ni tampoco formulare oposición el Ministerio Fiscal, la inscripción de la finca de origen se practicará a favor de quien hubiere justificado su derecho por cualquier título. De la misma forma se practicará la inscripción en caso de que el titular hubiere comparecido en el expediente y no se opusiera al contenido del proyecto.
3. Si la inscripción contradictoria tuviera treinta o menos de treinta años de antigüedad, la reanudación del tracto interrumpido dentro del expediente sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición.
4. La realización de los trámites a que se refieren los apartados anteriores deberá llevarse a efecto por la Administración actuante y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto, que deberá contener la referencia a los documentos en que se apoya la reanudación del tracto, a las notificaciones realizadas, a su destinatario y a las comparecencias que, en su caso, hayan tenido lugar por parte de los interesados.
5. Si no se cumplen los requisitos de los apartados anteriores, la Administración actuante adjudicará las fincas de resultado al titular registral de las de origen, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta. El Registrador de la Propiedad hará la inscripción sin indicación alguna de la posible contradicción.
6. El procedimiento regulado en los apartados 2 a 5 podrá ser tramitado por Notario competente para actuar en el Distrito donde se sitúe la finca, a instancia del titular de la finca incluida en la unidad de ejecución. Si se diera este supuesto, el Notario requerido dará cuenta del hecho al órgano actuante y el resultado del expediente se formalizará en acta de notoriedad, cuya primera copia se remitirá, asimismo, al órgano actuante, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

### **Artículo 10. Doble inmatriculación. Titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen. Titular en ignorado paradero**

Cuando la finca incluida en el proyecto de equidistribución hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si la finca constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación.
2. Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.
3. Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

### **Artículo 11. Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen**

Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.

2. Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.
3. Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.
4. Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.
5. Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquélla en la finca de resultado.
6. Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado, se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los apartados 3, 4 y 5, en cuanto fuesen aplicables al caso.
7. Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la de la nota marginal de iniciación de expediente y de los que el órgano actuante tenga como cimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicará a su traslado lo dispuesto en los apartados 3 y 4, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere el apartado 5.
8. Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.

## **Artículo 12. Imposibilidad de subsistencia de cargas compatibles con las determinaciones del planeamiento**

Cuando se trate de derechos o cargas compatibles con la ordenación o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o características o usos de la finca de resultado, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Tanto en el caso de que la situación a que se refiere este artículo resultase del proyecto inscrito, como en el supuesto de que fuere apreciada directamente por el Registrador, éste procederá al traslado de la carga o derecho de que se trate conforme a lo dispuesto en

las reglas contenidas en el artículo anterior. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo.

2. El Registrador hará constar el traslado y la situación de imposibilidad de subsistencia que afecta al derecho o carga trasladado en la nota de despacho de la certificación del proyecto, haciendo constar en dicha nota si la situación que afecta al derecho o carga de que se trate ha sido apreciada por la Administración actuante o en la calificación registral del título. En este último caso hará constar, asimismo, las razones que estime oportunas para entender el derecho o carga de imposible subsistencia sobre la finca de resultado.

3. En todo caso, los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca.

4. Si alguno de dichos titulares no estuviese conforme con la calificación registral sobre la imposibilidad de subsistencia del derecho o carga o no conviniera con la otra parte sobre su valoración o la de la hipoteca que ha de garantizar el crédito correspondiente, podrán acudir al Juzgado competente en el orden jurisdiccional civil, para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad, y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

5. En caso de que se planteara la situación litigiosa a que se refiere el número anterior, podrá pedirse la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la demanda correspondiente.

### **Artículo 13. Inscripción de las fincas de resultado.**

La inscripción de las fincas de resultado se practicará a favor del titular registral, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los artículos siguientes. Si las fincas de origen constasen inscritas a favor de varios titulares en proindivisión o de personas casadas y el proyecto no especificase la forma de la adjudicación, las fincas de resultado se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas las de origen o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a éstas fuese aplicable.

### **Artículo 14. Práctica de los asientos posteriores a la nota marginal de iniciación del proyecto.**

Practicada la nota a que se refiere el artículo 5, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si el proyecto adjudicare las fincas de resultado a los titulares de las fincas de origen, según los asientos vigentes en el momento de la presentación del título de equidistribución en el Registro, la inscripción se practicará a favor de éstos, aunque fueren distintos de los que constaban como titulares en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota.

2. Si el proyecto adjudicare las fincas de resultado a los que eran titulares de las fincas de origen en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota

marginal a que se refiere el artículo 5, la inscripción se llevará a cabo a favor de dichos titulares y se cancelarán las inscripciones de dominio de fecha posterior a la de la nota, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren practicado.

3. Cuando fueran varias las inscripciones de dominio de la finca de origen posteriores a la que resulta de la certificación y el título de equidistribución adjudicare la finca de resultado al titular de cualesquiera de ellas, la inscripción se practicará a favor de éste y se cancelarán sólo las inscripciones de dominio posteriores a la del adjudicatario.

4. Las cancelaciones a que se refieren este artículo y el siguiente se practicarán por nota marginal.

### **Artículo 15. Cancelación de derechos y cargas inscritos con posterioridad a la fecha de la nota.**

Cuando la finca de origen estuviere sujeta a derechos o cargas no mencionados en el proyecto de equidistribución e inscritos con posterioridad a la fecha de la nota, los asientos correspondientes se cancelarán, en todo caso, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren constituido.

### **Artículo 16. Nota marginal de referencia a la cancelación formal**

Cuando se practique la cancelación formal de asientos, conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, se hará constar, por nota al margen de la inscripción de la finca de resultado, la existencia de los asientos que han sido objeto de dicha cancelación, el título que los hubiere motivado y su respectiva fecha.

### **Artículo 17. Título para la rectificación de la inscripción de la finca de resultado en caso de cancelación formal**

Practicada la cancelación formal y tomada la nota a que se refiere el artículo anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Para la inscripción del dominio de la finca de resultado o de los derechos constituidos sobre la de origen, a favor de los causahabientes del titular de esta última, será necesaria la presentación del título que motivó la práctica del asiento cancelado, acompañada de la rectificación que corresponda, formalizada en escritura pública, en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de las fincas resultantes del proyecto y la conformidad para la práctica de los nuevos asientos del titular registral de la finca adjudicada y de los titulares de los derechos cancelados.

2. Cuando no pudiere obtenerse la conformidad del titular de la finca de resultado, ni de todos los titulares de derechos cancelados, a efectos de la rectificación procedente, ésta podrá practicarse en virtud de acuerdo firme de la Administración actuante en el que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que se adopte, a solicitud de todos o alguno de los titulares de derechos cancelados, formalmente conforme a lo dispuesto en los artículos 14 y 15.
  - b) Que se notifique el proyecto de rectificación al titular registral, adjudicatario de la finca de resultado y a los de derechos y cargas formalmente cancelados y que no hubieran instado el acuerdo. La notificación se hará en el domicilio que constare del Registro y, en otro caso, por edictos.
3. No será necesaria la conformidad de los titulares registrales y bastará instancia ante el Registrador del titular del derecho cancelado cuando la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro.
  4. En tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el presente artículo respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal no podrá practicarse asiento alguno sobre la finca de resultado adjudicada al titular primitivo de la finca de origen.

#### **Artículo 18. Reglas para la inscripción del proyecto de equidistribución**

La inscripción del proyecto de equidistribución se practicará conforme a las siguientes reglas:

1. La inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución.
2. Si se hubieran agrupado en el proyecto las fincas de origen, la inscripción de la agrupación se practicará a favor de la comunidad de los interesados en el procedimiento y en la nota de referencia se hará constar su carácter instrumental.
3. Si no se agruparan las fincas de origen, en la cancelación de sus asientos se harán constar los datos de las fincas de resultado que el proyecto adjudique, por subrogación real, a su titular y, en su caso, la finca de resultado a que ha sido trasladada cada carga o derecho compatible con la ordenación. Las fincas de resultado se inscribirán en folio y bajo número independiente, con traslado de las cargas que le corresponden.

#### **Artículo 19. De la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar**

Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad

a la práctica de la afección. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:

1. En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente:
  - a) Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.
  - b) El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.
2. En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello sin perjuicio de que en caso de pago por cualesquiera de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga se subrogue en el crédito con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por nota marginal.
3. No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.
4. En el proyecto podrá establecerse, con los requisitos que, en cada caso, exija el órgano actuante, que la afección no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.

#### **Artículo 20. Caducidad y cancelación de la afección.**

La caducidad y cancelación de la afección a que se refiere el artículo anterior se sujetará a las siguientes reglas:

1. La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.
2. La afección podrá cancelarse antes de su fecha de caducidad:

- a) En caso de reparcelación, a instancia de cualesquiera de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.
- b) En caso de compensación, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización, y, además, cuando se hubiese constituido Junta de Compensación, certificación de la misma acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística.
- c) La regla contenida en el párrafo b) que antecede se aplicará en todos los casos en los que la legislación urbanística atribuya la obligación de realizar materialmente la urbanización a los administrados.

### **Artículo 21. De la expropiación del titular no adherido a la Junta de Compensación**

En el caso de que determinados propietarios no se adhieran al sistema de compensación, si el expediente de expropiación que ha de seguirse fuese declarado de urgencia conforme a lo establecido en cada caso por la legislación urbanística aplicable, podrán aplicarse a dicho expediente las normas contenidas en el capítulo III del presente Real Decreto sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta. En este caso, tomada la anotación preventiva a que se refiere la legislación expropiatoria, el proyecto de compensación se tramitará y concluirá en forma ordinaria y, una vez aprobado definitivamente dicho proyecto, la finca o fincas de resultado que correspondan por subrogación real a la ocupada se inscribirán a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiario de la expropiación, sin perjuicio de las acciones que la legislación urbanística atribuya al propietario en orden a la determinación del justiprecio.

## **CAPÍTULO VI**

### **Inscripción de las obras nuevas<sup>10</sup>**

#### **Artículo 45. Inscripción de obras nuevas**

Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificadas, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente.

<sup>10</sup> Arts. 28 del TRLSRU15, 176 de la LOUA y 27 del RDUa.

#### **Artículo 46. Requisitos para la inscripción del título.**

Para inscribir los títulos comprendidos en el artículo anterior será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible.
2. Si el edificio estuviere en construcción, que se acredite por el técnico a que se refiere el artículo 50 que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia.
3. Si el edificio se declarara concluido, el certificado deberá acreditar, además de lo previsto en los números anteriores, que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente.

#### **Artículo 47. Título y nota marginal de finalización de la obra declarada en construcción.**

Cuando la obra se hubiere declarado e inscrito en construcción, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Su finalización deberá hacerse constar por nota al margen de la inscripción. Dicha nota se practicará en virtud de acta notarial en la que cualquiera de los legitimados, conforme a lo dispuesto en este artículo, acrediten dicha finalización mediante incorporación de la certificación referida en el apartado 3 del artículo anterior.
2. Será inscribible el acta a que se refiere el párrafo anterior cuando hubiese sido requerido su otorgamiento por el titular registral o por las siguientes personas:
  - a) Aquella que hubiere declarado la obra nueva en construcción, aun cuando hubiese transmitido el dominio en todo o en parte.
  - b) Si la finca perteneciese a varios titulares en pro indiviso, los que reúnan la mayoría necesaria para realizar actos de administración.
  - c) El presidente de la junta de propietarios, si el edificio se hubiese constituido en régimen de propiedad horizontal.
  - d) Cualquiera de los cónyuges, si el inmueble estuviese atribuido a su sociedad conyugal.

#### **Artículo 48. Incorporación o testimonio notarial de documentos complementarios**

Para la inscripción registral de los títulos por los que se declare la obra nueva, o su terminación, será necesario que la incorporación de documentos complementarios se sujete a las siguientes reglas:

1. En las escrituras de declaración de obra nueva habrá de testimoniarse literalmente la licencia concedida.

2. En caso de que la concesión de la licencia tenga lugar por acto presunto, se incorporarán a la escritura, en original o por testimonio:

- a) La certificación administrativa del acto presunto.
- b) En caso de que no se hubiere expedido esta última, el escrito de solicitud de la licencia y, en su caso, el de denuncia de la mora, el escrito de solicitud de la certificación del acto presunto, todos ellos sellados por la Administración actuante, y la manifestación expresa del declarante de que, en los plazos legalmente establecidos para la concesión de la licencia solicitada y para la expedición de la certificación del acto presunto, no se le ha comunicado por la Administración la correspondiente resolución denegatoria de la licencia solicitada ni tampoco se le ha expedido la certificación del acto presunto.

#### **Artículo 49. Certificado del técnico**

La justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores podrá hacerse:

1. Por comparecencia del técnico en el mismo acto del otorgamiento de la escritura o autorización del acta que, en cada caso, proceda.
2. Por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse.
3. Por la presentación de la certificación del técnico, con el carácter de documento complementario del título inscribible. En este caso, la firma del certificado debe ser objeto de legitimación notarial, y en su contenido se deberá hacer expresa referencia a la descripción de la obra en construcción o finalizada objeto de la escritura o del acta, así como el nombre del Notario autorizante, fecha del documento y número del protocolo.

#### **Artículo 50. Técnico competente**

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo, se tendrá por técnico competente:

1. El que por sí solo o en unión de otros técnicos hubiere firmado el proyecto para el que se concedió la licencia de edificación.
2. El que por sí solo o en unión de otros tuviere encomendada la dirección de la obra.
3. Cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes.
4. El técnico municipal del Ayuntamiento competente que tenga encomendada dicha función.

### **Artículo 51. Inscripción de títulos que tengan por objeto la obra declarada en construcción**

Cuando en el asiento no constare la terminación de la obra nueva, los títulos que tengan por objeto el edificio o alguno de sus pisos o locales, se inscribirán con la descripción resultante de aquél, haciendo constar el Registrador en la nota de despacho que la obra está pendiente de que se practique la nota registral de su finalización, único medio de dar publicidad «erga omnes» del cumplimiento de lo prevenido en la licencia correspondiente.

### **Artículo 52. Reglas aplicables a otras construcciones**

Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.
- b) Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.
- c) Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación.

### **Artículo 53. Requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal**

Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión.
- b) Cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes.

#### **Artículo 54. Notificaciones que ha de realizar el Registrador de la Propiedad**

Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los artículos 48.2 y 52, párrafo a), inciso segundo, y harán constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación.

#### **Artículo 55. Calificación registral**

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento para la inscripción de declaraciones de obra nueva, de tal forma que los documentos que no reúnan los requisitos exigidos no serán inscribibles, sin perjuicio de lo dispuesto, sobre publicidad registral de la irregularidad urbanística, en la legislación aplicable en cada caso.

### **CAPÍTULO VII**

#### **Anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística**

#### **Artículo 56. Anotación preventiva de incoación de expedientes de disciplina urbanística<sup>11</sup>**

La Administración legalmente competente, con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieren con anterioridad a la infracción, podrá acordar que se tome anotación preventiva de la incoación de dichos expedientes. La anotación sólo podrá practicarse sobre la finca en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso.

#### **Artículo 57. Título para practicar la anotación<sup>12</sup>**

El título para practicar la anotación será la certificación expedida por el Secretario de la Administración competente en la que se hagan constar, además de las circunstancias previstas en el artículo 2.2, las siguientes:

1. Fecha del acuerdo y órgano que lo hubiere adoptado.
2. Que el acuerdo ha sido notificado al titular registral.
3. El objeto del expediente, su fecha de iniciación y la solicitud expresa de que se tome la anotación.

<sup>11</sup> Arts. 65.1 c) del TRLSRU15 y 28.1 k) del RDUa.

<sup>12</sup> Artículo 66 del TRLSRU15.

### **Artículo 58. Actuación del Registrador de la Propiedad. Certificación y nota de expedición**

Practicada la anotación, el Registrador devolverá uno de los ejemplares con nota de haberse extendido el asiento al que acompañará certificación de dominio y cargas de la finca anotada, en la que se haga constar el domicilio de sus respectivos titulares, si éste constare del Registro. De la expedición de la certificación se tomará nota al margen de la última inscripción de dominio.

### **Artículo 59. Notificación de la anotación**

La Administración actuante notificará la adopción del acuerdo por el que fue ordenada la práctica de la anotación a todos los titulares del dominio y cargas, según la certificación expedida.

### **Artículo 60. Duración y prórroga de la anotación<sup>13</sup>**

La anotación practicada tendrá un plazo de duración de cuatro años y podrá prorrogarse por un año más a instancia de la Administración que la hubiere solicitado.

### **Artículo 61. Prórroga de la anotación en caso de recurso contencioso-administrativo**

No obstante lo establecido en el artículo anterior, cuando se interpusiese recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo que motivó la anotación preventiva, la Administración podrá solicitar al Tribunal que conozca del proceso que la anotación preventiva quede prorrogada hasta que haya recaído resolución administrativa firme en el procedimiento.

### **Artículo 62. Cancelación de la anotación preventiva antes de la terminación del expediente**

La anotación preventiva practicada por incoación del procedimiento sancionador podrá cancelarse antes de la terminación del expediente, cuando aquélla caduque, por solicitud de la Administración que la ordenó, cuando se disponga por resolución judicial, o cuando concluya el procedimiento sin resolución expresa sobre el fondo.

El título para practicar la cancelación será, según los casos:

1. La certificación administrativa del acuerdo en el que se ordene la cancelación o se declare sobreesido el expediente, o solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca anotada a la que se acompañe dicha certificación.

---

<sup>13</sup> Artículo 67.2 del TRLSRU15.

2. El mandamiento judicial dictado en ejecución de la sentencia o del auto en que se hubiese decretado la cancelación.

La cancelación se practicará sin perjuicio de la indemnización que, en su caso, pudiera corresponder al titular de la finca en el supuesto en que se declare injustificado el acuerdo que ordenó la práctica en la anotación cancelada.

### **Artículo 63. Efectos registrales de la terminación del expediente<sup>14</sup>**

Cuando adquiera firmeza la resolución de la Administración a cuyo favor se hubiere tomado la anotación, por la que se declare la existencia de la infracción o el incumplimiento de las obligaciones correspondientes, se practicarán, según los casos, los siguientes asientos:

1. Si la resolución impusiere el deber de ceder fincas determinadas o partes concretas de las mismas, se practicará asiento de inscripción, siempre que la certificación correspondiente cumpliera con los requisitos establecidos en el artículo 2 de este Reglamento y el acuerdo no fuese susceptible de recurso jurisdiccional.
2. Si el acuerdo firme de la Administración actuante impusiera una sanción económica que diese lugar a procedimiento de apremio, se tomará, si se ordena, la anotación preventiva de embargo a que se refiere el artículo 66.
3. En los demás casos la terminación del expediente se hará constar por nota marginal, que producirá los efectos generales a que se refiere el artículo 73.
4. La certificación del acuerdo por el que se declare la terminación del expediente provocará, en todo caso, la cancelación de la anotación preventiva.

### **Artículo 64. Efectos registrales de la terminación del expediente en vía jurisdiccional**

Cuando el expediente administrativo hubiese sido recurrido en vía jurisdiccional, la sentencia, auto o resolución que ponga fin al procedimiento dará lugar a la práctica de los asientos que la misma ordene, en los términos y con los efectos previstos en el artículo 71 para las resoluciones judiciales que pongan fin al recurso contencioso-administrativo.

### **Artículo 65. Cancelación de los asientos practicados como consecuencia de la terminación del expediente**

La cancelación de los asientos practicados como consecuencia de la terminación del expediente, a que se refieren los artículos anteriores, podrá llevarse a efecto según los casos:

<sup>14</sup> Arts. 65.1 g) del TRLSRU15, 177 j) de la LOUA y 28.1 j) y k) del RDUU.

1. Cuando se trate de inscripciones éstas sólo podrán ser canceladas conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.
2. Cuando se trate de las notas marginales a que se refiere el artículo 63.3, su cancelación podrá obtenerse por acuerdo de la Administración, o en virtud de resolución judicial por las que se declaren la inexistencia de la infracción, la improcedencia de las órdenes de restauración del orden jurídico o de que ha tenido lugar el incumplimiento de los deberes correspondientes. También podrá practicarse por solicitud del titular registral a la que se acompañe la certificación del acuerdo de la Administración en el que resuelva la cancelación de la nota, o la documentación que acredite, conforme a lo dispuesto en la Ley, la obtención de dicho acuerdo por silencio positivo o, en su caso, la sentencia correspondiente.

### **Artículo 66. Anotación de embargo en caso de sanción económica<sup>15</sup>**

En los expedientes que puedan dar lugar a la imposición de una sanción económica, la Administración actuante podrá solicitar la práctica de anotación preventiva de embargo, conforme a lo establecido en la legislación para el apremio a favor de la Hacienda Pública. En el caso de que se practicare la anotación a favor de una entidad urbanística colaboradora, será requisito previo que se acredite la constitución de la misma. Los efectos de la anotación preventiva de embargo se producirán desde su propia fecha, aunque previamente se hubiere practicado anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Anotaciones preventivas ordenadas en proceso contencioso-administrativo**

#### **Artículo 67. Anotación preventiva por interposición de recurso contencioso-administrativo<sup>16</sup>**

El que promoviere recurso contencioso-administrativo contra los actos de la Administración pública que tengan por objeto la aprobación definitiva de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de licencias, podrá solicitar, con el escrito de interposición o después, si existiere justificación suficiente, que se tome anotación preventiva sobre fincas concretas y determinadas que resulten afectadas por el acto impugnado, ofreciendo indemnización por los perjuicios que pudieran seguirse en caso de ser desestimado el recurso, de tal forma que la falta de la caución que, en su caso, exija el Tribunal para evitar daños al titular de la finca o derecho anotado, impedirá la práctica de la anotación.

---

<sup>15</sup> Arts. 65.1 c) del TRLSRU15 y 84 a 88 del RGR.

<sup>16</sup> Arts. 65.1 f) del TRLSRU15, 129 a 136 y Disposición transitoria octava de la LJCA.

### **Artículo 68. Tramitación de la solicitud de la anotación**

La solicitud de la anotación, acompañada de certificación registral de dominio y cargas, se substanciará por los trámites establecidos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Será requisito para la práctica del asiento el haber oído, en todo caso, al titular registral de la finca y a los que según la certificación sean titulares de derechos y cargas que consten en ésta, así como la prestación de la caución a que se refiere el artículo anterior.

### **Artículo 69. Título para la anotación**

La anotación se practicará en virtud de mandamiento judicial en el que se consigne literalmente la resolución dictada y que se ha prestado, en su caso, la caución correspondiente.

### **Artículo 70. Anotación preventiva de la demanda<sup>17</sup>**

La demanda interpuesta en el procedimiento será también anotable en los términos previstos en los artículos anteriores.

### **Artículo 71. Efectos de la sentencia que ponga fin al procedimiento jurisdiccional<sup>18</sup>**

La sentencia firme que ponga fin al procedimiento contencioso-administrativo en el que se hubiera ordenado la anotación preventiva producirá los siguientes efectos:

1. Será título bastante para practicar los asientos dispuestos en ella.
2. Cuando de la sentencia resulte la creación, modificación o extinción del dominio o de algún derecho real inscribible, se practicarán los asientos pertinentes en la forma establecida por el artículo 198 del Reglamento Hipotecario. Dicho artículo será de aplicación también respecto de la cancelación de asientos contradictorios practicados en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación preventiva, cuando la titularidad de los derechos proceda de actos sujetos al control de los Juzgados y Tribunales contencioso-administrativos, en cuyo caso, a efectos de la cancelación de los asientos originados por los títulos a que se refiere este artículo, se resolverá en este orden jurisdiccional lo que proceda en trámite de ejecución de sentencia, previa citación de los titulares de los derechos afectos por la posible cancelación.
3. Cuando de la sentencia no resulte la creación, modificación o extinción del dominio o de algún derecho real, o la modificación de la descripción de las fincas sobre las que se hubiese practicado, la propia sentencia será título bastante para la cancelación de la anotación.

<sup>17</sup> Artículo 65.1 f) del TRLSRU15.

<sup>18</sup> Artículo 65.1 g) del TRLSRU15.

### **Artículo 72. Prórroga y cancelación de la anotación<sup>19</sup>**

La duración, prórroga y las demás cuestiones no especialmente previstas en los artículos anteriores, se regirán por lo establecido en la legislación hipotecaria para la anotación preventiva de demanda.

## **CAPÍTULO IX**

### **Notas marginales**

### **Artículo 73. Duración y efectos de las notas marginales<sup>20</sup>**

Salvo que expresamente se establezca otra cosa, las notas marginales reguladas en el presente Reglamento tendrán vigencia indefinida.

Tales notas no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto.

### **Artículo 74. Nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas fincas<sup>21</sup>**

Cuando con ocasión de la concesión de licencias o de autorización de otras resoluciones administrativas, se impongan condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las Leyes o a los Planes, tales condiciones podrán hacerse constar por el Registrador de la Propiedad mediante nota marginal.

1. La nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa en la que conste literalmente el acuerdo adoptado.
2. En la misma se transcribirá literalmente el acuerdo que da lugar a su práctica y se especificará que no produce otro efecto que el previsto en el artículo anterior.
3. La nota marginal podrá cancelarse:
  - a) En virtud de certificación administrativa de la que conste que se han cumplido las condiciones impuestas o de solicitud del titular a la que se acompañe aquélla o la

---

<sup>19</sup> Artículo 67.2 del TRLSRU15, que establece una duración de cuatro años para estas anotaciones y su posibilidad de ser prorrogadas.

<sup>20</sup> Artículo 67.3 del TRLSRU15.

<sup>21</sup> Arts. 65.1 d) del TRLSRU15 y 28.1 II) del RDUa.

documentación acreditativa del acuerdo obtenido por acto presunto, conforme a lo dispuesto en la Ley.

- b) Cuando la licencia sometida a condición impusiere cualquier tipo de deberes al titular de la finca y no señalare plazo de cumplimiento de los mismos, ni tampoco fuere la condición de naturaleza definitiva, la nota se cancelará por caducidad transcurridos cuatro años desde su fecha. En caso de que en la licencia se hubiere señalado plazo, la caducidad de la nota se producirá transcurridos dos años a contar desde la fecha de cumplimiento de aquél. Artículo 75. Nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación.

Cuando la licencia de edificación, a cuyo amparo haya sido realizada una obra nueva, sea posteriormente declarada ilegal, por contravenir la ordenación urbanística aplicable, se hará constar por nota marginal. La nota se tomará en virtud de certificación de la resolución administrativa firme, o, en su caso, de la sentencia, en las que se declare la ilegalidad de la licencia y que el titular registral ha sido citado en el procedimiento.

#### **Artículo 75. Nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación<sup>21</sup>**

Cuando la licencia de edificación, a cuyo amparo haya sido realizada una obra nueva, sea posteriormente declarada ilegal, por contravenir la ordenación urbanística aplicable, se hará constar por nota marginal. La nota se tomará en virtud de certificación de la resolución administrativa firme, o, en su caso, de la sentencia, en las que se declare la ilegalidad de la licencia y que el titular registral ha sido citado en el procedimiento.

#### **Artículo 76. Nota marginal acreditativa de la concesión de licencias para obras y usos provisionales<sup>22</sup>**

La concesión de las licencias para usos y obras de carácter provisional y para los edificios fuera de ordenación, se harán constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente. La nota se tomará a solicitud del titular registral, o con su audiencia a requerimiento de la Administración actuante, a la que se acompañe certificación literal del acuerdo de concesión de la licencia y en ella se expresará, a la vista de la certificación administrativa, el deber de demolición de las edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en su caso, y con las demás consecuencias previstas en la legislación urbanística.

<sup>22</sup> Arts. 65.1 g) del TRLSRU15, 177.1 i) de la LOUA y 28.1 i) del RDUa.

<sup>23</sup> Artículo 177.1 e) y Disposición adicional primera de la LOUA, y arts. 28.1 e) y m) y 53.4 del RDUa.

### **Artículo 77. Nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento urbanístico<sup>24</sup>**

La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en cada finca determinada, como consecuencia del cumplimiento por su titular de los requisitos establecidos por la legislación urbanística aplicable, se podrá hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de su última inscripción de dominio, a la que se aplicarán las siguientes reglas:

1. El asiento se practicará por traslado del acuerdo de la Administración actuante, mediante certificación del mismo, o por solicitud del interesado a la que se acompañará la expresada certificación, con descripción de la finca de que se trate. Cuando el acuerdo de la Administración actuante se obtuviere por acto presunto, a la solicitud de la nota marginal se acompañará la documentación que acredite la adquisición conforme a lo dispuesto en la Ley.
2. A los efectos del contenido del dominio inscrito sobre la finca, los terceros adquirentes del mismo quedarán subrogados en los derechos y deberes urbanísticos resultantes del aprovechamiento que ha sido objeto de la nota marginal según el plan que en cada caso sea aplicable.
3. En caso de declaración administrativa de incumplimiento de deberes urbanísticos por el titular de una finca sujeta a derecho de hipoteca, el acreedor hipotecario podrá ejercitar las facultades que por menoscabo de la garantía le atribuya la legislación vigente. Además, el Juez, conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, a instancia del titular del crédito, podrá conceder a éste la administración y posesión interina de la finca, con la posibilidad de subrogarse en el cumplimiento de los deberes urbanísticos, si así se hubiere pactado en el título de constitución del gravamen.

## **CAPÍTULO X**

### **Inscripción de actos de parcelación**

#### **Artículo 78. Actuación de los Registradores de la Propiedad<sup>25</sup>**

Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviere prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.

---

<sup>24</sup> Artículo 65.1 e) del TRLSRU15.

<sup>25</sup> Arts. 26.2 del TRLSRU15, 66.4 de la LOUA y 8 a) del RDUA.

## **Artículo 79. Divisiones y segregaciones<sup>26</sup>**

En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en este artículo.

1. Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión.

2. Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80.

3. Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73.

4. Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

5. Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.o de la Ley Hipotecaria.

---

<sup>26</sup> Arts. 66.3 del TRLSRU15 y 28.3 del RDUJ.

**Artículo 80. Fincas de dimensión inferior a la parcela mínima de cultivo<sup>27</sup>**

Cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los Registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente, en los términos previstos en el apartado 5 del artículo anterior. Si dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, remitirá al Registrador certificación del contenido de la resolución recaída. En el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la Administración agraria aprecie la existencia de alguna excepción, el Registrador practicará los asientos solicitados. En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción. Si dicha resolución fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.

**Artículo 81. Parcela urbanística indivisible<sup>28</sup>**

En el caso de que la parcela resulte indivisible como consecuencia de lo dispuesto en la legislación urbanística se aplicarán las siguientes reglas:

1. Para poder reflejar en el Registro de la Propiedad la cualidad de indivisible de una parcela, el Ayuntamiento correspondiente comunicará al Registrador las dimensiones de la parcela mínima, de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, con referencia a las fincas concretas sobre las que se pretenda la actuación.
2. Cuando con la edificación permitida o existente se hubiese agotado la totalidad del aprovechamiento materializable sobre la finca, el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad al otorgarse licencia de edificación. Cuando la edificación consumiere sólo parte del aprovechamiento, la comunicación especificará la porción de terreno susceptible de segregación.
3. La cualidad de indivisible de la parcela se hará constar mediante nota al margen de la última inscripción de dominio vigente, cuando el Registrador de la Propiedad reciba la comunicación del número anterior y cuando se creen nuevas fincas por consecuencia de operaciones de modificaciones hipotecarias.

---

<sup>27</sup> Artículo 16.2 del TRLSR.U15.

<sup>28</sup> Arts. 26.2 y 3 del TRLSRU15 y 67 de la LOUA.

## **Artículo 82. División de parcelas edificadas<sup>29</sup>**

Cuando sobre las parcelas resultantes del expediente de equidistribución se construyan, conforme al planeamiento, diferentes edificios, éstos podrán constituir fincas registrales independientes sin necesidad de licencia de parcelación. Si la parcela fuere indivisible, sólo podrán crearse fincas registrales independientes si los distintos edificios se asientan sobre suelo común y se les somete a un mismo régimen de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario.



### **§ 3.9 LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO, DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA APROBADA POR DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 Y DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO (Selección)**

*(BOE núm. 151, de 25 de Junio de 2015)*

#### **Disposición adicional primera. Aplicación informática registral**

1. Para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado.
2. Para la homologación de la aplicación informática a que se refiere el número anterior, la Dirección General de los Registros y del Notariado deberá recabar el informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y de los Ministerios con competencia sobre las materias a que se refiere el apartado anterior.
3. El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España deberá presentar la solicitud de homologación de la nueva aplicación informática registral a que se refiere esta disposición adicional en el plazo de tres meses desde la aprobación de la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro prevista en el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Mientras no se obtenga dicha homologación, esta nueva aplicación no podrá ser utilizada.

---

<sup>29</sup> Arts. 26.4 del TRLSRU15, 53 del RHU, 169.1 a) de la LOUA y 8 a) del RDUa.

### **Disposición adicional quinta**

1. Los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.
2. Excepcionalmente, aquellos municipios que no pudieran cumplir lo dispuesto en el apartado anterior por falta de disponibilidades técnicas o presupuestarias, deberán notificarlo así al Colegio de Registradores en el referido plazo y, en todo caso, poner a disposición del Colegio de Registradores, para que a su vez lo haga a los Registradores territorialmente competentes, un ejemplar certificado y en soporte electrónico de todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, así como de sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor, inscritos en el Libro-registro de instrumentos de planeamiento de cada Ayuntamiento.

### **§ 3.10 REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO (Selección)**

*(BOE núm. 58, de 08 de Marzo de 2004)*

#### **Artículo 7. Bienes inmuebles urbanos y rústicos<sup>30</sup>**

1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.
2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana:
  - a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
  - b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.
  - c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
  - d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.

---

<sup>30</sup> La letra b) del apartado 2 ha sido modificada por el art. 2.4 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del catastro Inmobiliario.

- e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

3. Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

4. A efectos catastrales, tendrán la consideración de construcciones:

- a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.
- b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles, pantalanes e invernaderos, y excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.
- c) Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

No tendrán la consideración de construcciones aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporarse al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo, ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

### **Artículo 30. Procedimiento simplificado de valoración colectiva<sup>31</sup>**

1. El procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro y no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.

---

<sup>31</sup> Modificado por el artículo 2.16 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del catastro Inmobiliario.

2. Este procedimiento se regirá por las siguientes reglas:
- a) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento urbanístico de los bienes inmuebles, manteniendo los usos anteriormente fijados, se determinarán los nuevos valores catastrales de las fincas afectadas por aplicación del valor recogido para esos usos en la ponencia vigente conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.
  - b) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles, dichos bienes se valorarán tomando como valor del suelo el mínimo que corresponda a su nuevo uso, de los previstos en el polígono de valoración de la ponencia vigente en el que se hallen enclavados o, en defecto del mismo, el mínimo para dicho uso de los incluidos en la mencionada ponencia. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.
  - c) Cuando, con motivo de la modificación o desarrollo del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.
  - d) Se podrá aplicar el procedimiento de valoración previsto en el párrafo anterior cuando en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, los valores que sirvieron de base para la determinación de sus valores catastrales no se correspondan con los módulos específicos establecidos en la mencionada orden.
  - e) Cuando, con motivo de la modificación o aprobación del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados tomando como valor de suelo el mínimo de los previstos en la ponencia vigente para el uso de que se trate, sin perjuicio de la consideración, en su caso, de la urbanización pendiente de realizar. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.
  - f) A partir del momento de aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación u otro instrumento de gestión urbanística, las parcelas resultantes ubicadas en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar tomando como valor de suelo el que corresponda a su nuevo estado de desarrollo y de acuerdo con los criterios del párrafo anterior.
  - g) Cuando, con motivo de la anulación o modificación del planeamiento el suelo de los inmuebles pierda la consideración de suelo de naturaleza urbana, no estando incluidos en los supuestos recogidos en las letras c), d), e) y f) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar como bienes inmuebles rústicos, considerando, en su caso, su localización.

h) Cuando, con motivo de la aprobación o modificación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística se clasifiquen suelos como urbanizables o se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado y se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados, y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, los inmuebles rústicos afectados se valorarán considerando, en todo caso, su localización.

3. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y tendrán efectividad, con independencia del momento en que se produzca la notificación de su resolución, el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, excepto en el supuesto contemplado en la letra d) del apartado anterior, que tendrá eficacia el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.

En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados.

### **Disposición transitoria segunda. Valoración catastral de bienes inmuebles rústicos<sup>32</sup>**

Lo establecido en el Título II de esta Ley para la determinación del valor catastral queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación.

Hasta ese momento, el valor catastral de los referidos bienes será el resultado de capitalizar al tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto-Ley 7/1988, de 29 de diciembre, sobre prórroga y adaptación urgentes de determinadas normas tributarias o de los que se hayan aprobado posteriormente en sustitución de ellos, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, una vez incorporadas las alteraciones catastrales que hayan experimentado o experimenten en cada ejercicio.

---

<sup>32</sup> Modificado por el artículo 2.21 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del catastro Inmobiliario.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

En tanto se dicta dicha orden ministerial, el valor catastral del suelo de la parte del inmueble afectada por dicha clasificación y no ocupada por construcciones, será el resultado de multiplicar la citada superficie por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Estos criterios de valoración serán de aplicación a los inmuebles rústicos afectados a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.



## ÍNDICE COMPLETO

<b>1. LEGISLACIÓN ESTATAL</b> .....	11
§ 1.1 <b>CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA DE 1978. (SELECCIÓN DE ARTÍCULOS)</b> .....	13
<b>Artículo 9.</b> .....	13
<b>Artículo 18.</b> .....	15
<b>Artículo 24.</b> .....	16
<b>Artículo 33.</b> .....	17
<b>Artículo 45.</b> .....	17
<b>Artículo 46.</b> .....	18
<b>Artículo 47.</b> .....	18
<b>Artículo 103.</b> .....	19
<b>Artículo 117.</b> .....	19
<b>Artículo 118.</b> .....	20
<b>Artículo 132.</b> .....	20
<b>Artículo 137.</b> .....	20
<b>Artículo 140.</b> .....	20
<b>Artículo 148.</b> .....	21
<b>Artículo 149.</b> .....	23
<b>Disposición Derogatoria.</b> .....	25
§ 1.2 <b>LEY ORGÁNICA 2/2007, DE 19 DE MARZO, DE REFORMA DEL ESTATUTO DE AUTONOMÍA PARA ANDALUCÍA. (SELECCIÓN DE ARTÍCULOS)</b> .....	27
<b>Artículo 25.</b> Vivienda .....	27
<b>Artículo 28.</b> Medio ambiente .....	27
<b>Artículo 56.</b> Vivienda, urbanismo, ordenación del territorio y obras públicas .....	27
<b>Artículo 92.</b> Competencias propias de los municipios .....	29
<b>Artículo 195.</b> Conservación de la biodiversidad .....	31

<b>2. EN MATERIA DE SUELO</b> .....	33
<b>§ 2.1 REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (TEXTO COMPLETO)</b> . . .	35
<b>TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	37
<b>Artículo 1.</b> Objeto de esta ley .....	37
<b>Artículo 2.</b> Definiciones .....	37
<b>Artículo 3.</b> Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible .....	39
<b>Artículo 4.</b> Ordenación del territorio y ordenación urbanística .....	42
<b>TÍTULO I. CONDICIONES BÁSICAS DE LA IGUALDAD EN LOS DERECHOS Y DEBERES CONSTITUCIONALES DE LOS CIUDADANOS</b> .....	43
<b>Capítulo I. Estatuto básico del ciudadano</b> .....	43
<b>Artículo 5.</b> Derechos del ciudadano .....	43
<b>Artículo 6.</b> Deberes del ciudadano .....	45
<b>Capítulo II. Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística</b> . . .	45
<b>Artículo 7.</b> Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias .....	45
<b>Artículo 8.</b> Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias .....	47
<b>Artículo 9.</b> Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias .....	47
<b>Artículo 10.</b> Asociaciones administrativas .....	51
<b>Capítulo III. Estatuto jurídico de la propiedad del suelo</b> .....	51
<b>Artículo 11.</b> Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo .....	51
<b>Artículo 12.</b> Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades .....	53
<b>Artículo 13.</b> Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades . .	53
<b>Artículo 14.</b> Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades .....	56
<b>Artículo 15.</b> Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas .....	56
<b>Artículo 16.</b> Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas .....	58
<b>Artículo 17.</b> Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas .....	59
<b>Capítulo IV. Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas</b> .....	60
<b>Artículo 18.</b> Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias .....	60
<b>Artículo 19.</b> Los derechos de realojamiento y de retorno .....	63

<b>TÍTULO II. BASES DEL RÉGIMEN DEL SUELO, REGLAS PROCEDIMENTALES COMUNES Y NORMAS CIVILES</b>	65
<b>Capítulo I. Bases del régimen del suelo</b>	65
<b>Artículo 20.</b> Criterios básicos de utilización del suelo	65
<b>Artículo 21.</b> Situaciones básicas del suelo	66
<b>Artículo 22.</b> Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano	68
<b>Capítulo II. Reglas procedimentales comunes y normas civiles</b>	71
<b>Artículo 23.</b> Operaciones de distribución de beneficios y cargas	71
<b>Artículo 24.</b> Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano	72
<b>Artículo 25.</b> Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística	75
<b>Artículo 26.</b> Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios	76
<b>Artículo 27.</b> Transmisión de fincas y deberes urbanísticos	78
<b>Artículo 28.</b> Declaración de obra nueva	79
<b>TÍTULO III. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS</b>	81
<b>Artículo 29.</b> El Informe de Evaluación de los Edificios	81
<b>Artículo 30.</b> Capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios	82
<b>TÍTULO IV. COOPERACIÓN Y COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVAS</b>	83
<b>Artículo 31.</b> Cooperación interadministrativa	83
<b>Artículo 32.</b> Organización de la cooperación	84
<b>Artículo 33.</b> Convenios para la financiación de las actuaciones	84
<b>TÍTULO V. VALORACIONES</b>	85
<b>Artículo 34.</b> Ámbito del régimen de valoraciones	85
<b>Artículo 35.</b> Criterios generales para la valoración de inmuebles	86
<b>Artículo 36.</b> Valoración en el suelo rural	87
<b>Artículo 37.</b> Valoración en el suelo urbanizado	88
<b>Artículo 38.</b> Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización	89
<b>Artículo 39.</b> Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación	90
<b>Artículo 40.</b> Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas	91
<b>Artículo 41.</b> Régimen de la valoración	91
<b>TÍTULO VI. EXPROPIACIÓN FORZOSA Y RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL</b>	92
<b>Artículo 42.</b> Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística	92
<b>Artículo 43.</b> Justiprecio	93
<b>Artículo 44.</b> Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad	94

<b>Artículo 45.</b> Adquisición libre de cargas .....	94
<b>Artículo 46.</b> Modalidades de gestión de la expropiación .....	95
<b>Artículo 47.</b> Supuestos de reversión y de retasación .....	95
<b>Artículo 48.</b> Supuestos indemnizatorios .....	96
<b>TÍTULO VII. FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y GESTIÓN DEL SUELO .....</b>	<b>98</b>
<b>Capítulo I. Venta y sustitución forzosas .....</b>	<b>98</b>
<b>Artículo 49.</b> Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas .....	98
<b>Artículo 50.</b> Régimen de la venta o sustitución forzosas .....	98
<b>Capítulo II. Patrimonios públicos de suelo .....</b>	<b>99</b>
<b>Artículo 51.</b> Noción y finalidad .....	99
<b>Artículo 52.</b> Destino .....	99
<b>Capítulo III. Derecho de superficie .....</b>	<b>101</b>
<b>Artículo 53.</b> Contenido, constitución y régimen .....	101
<b>Artículo 54.</b> Transmisión, gravamen y extinción .....	102
<b>TÍTULO VIII. RÉGIMEN JURÍDICO .....</b>	<b>103</b>
<b>Capítulo I. Actuaciones ilegales y con el Ministerio fiscal .....</b>	<b>103</b>
<b>Artículo 55.</b> Actos nulos de pleno derecho .....	103
<b>Artículo 56.</b> Infracciones constitutivas de delito .....	103
<b>Capítulo II. Peticiones, actos y acuerdos .....</b>	<b>104</b>
<b>Artículo 57.</b> Peticiones .....	104
<b>Artículo 58.</b> Administración demandada en subrogación .....	104
<b>Artículo 59.</b> Ejecución forzosa y vía de apremio .....	104
<b>Artículo 60.</b> Revisión de oficio .....	105
<b>Capítulo III. Acciones y recursos .....</b>	<b>105</b>
<b>Artículo 61.</b> Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística ..	105
<b>Artículo 62.</b> Acción pública .....	105
<b>Artículo 63.</b> Acción ante Tribunales ordinarios .....	105
<b>Artículo 64.</b> Recurso contencioso-administrativo .....	106
<b>Capítulo IV. Registro de la Propiedad .....</b>	<b>106</b>
<b>Artículo 65.</b> Actos inscribibles .....	106
<b>Artículo 66.</b> Certificación administrativa .....	107
<b>Artículo 67.</b> Clases de asientos .....	108
<b>Artículo 68.</b> Expedientes de distribución de beneficios y cargas .....	108
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES</b>	
<b>Primera.</b> Sistema de información urbana y demás información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible .....	109

<b>Segunda.</b> Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas .....	110
<b>Tercera.</b> Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla .....	110
<b>Cuarta.</b> Gestión de suelos del patrimonio del Estado .....	111
<b>Quinta.</b> Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 .....	112
<b>Sexta.</b> Suelos forestales incendiados .....	112
<b>Séptima.</b> Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural .....	113
<b>Octava.</b> Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística .....	113
<b>Novena.</b> Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local .....	114
<b>Décima.</b> Actos promovidos por la Administración General del Estado .....	116
<b>Undécima.</b> Catastro inmobiliario .....	117
<b>Duodécima.</b> Infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios .....	117
<b>Décimo tercera.</b> Sanciones en materia de certificación energética de edificios y graduación.	119
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	
<b>Primera.</b> Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida y regla temporal excepcional .....	120
<b>Segunda.</b> Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios .....	121
<b>Tercera.</b> Valoraciones .....	122
<b>Cuarta.</b> Criterios mínimos de sostenibilidad .....	122
<b>DISPOSICIONES FINALES</b>	
<b>Primera.</b> Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes .....	123
<b>Segunda.</b> Título competencial y ámbito de aplicación .....	123
<b>Tercera.</b> Desarrollo .....	124
<b>§ 2.2 REAL DECRETO 2159/1978, DE 23 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA (TEXTO COMPLETO) .....</b>	<b>125</b>
<b>TÍTULO I. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>126</b>
<b>Capítulo I. Tipología del planeamiento .....</b>	<b>126</b>
<b>Artículo 1.</b> .....	126
<b>Artículo 2.</b> .....	126
<b>Artículo 3.</b> .....	126

<b>Artículo 4.</b> . . . . .	127
<b>Artículo 5.</b> . . . . .	127
<b>Artículo 6.</b> . . . . .	127
<b>Artículo 7.</b> . . . . .	127
<b>Capítulo II. Del Plan Nacional</b> . . . . .	127
<b>Artículo 8.</b> . . . . .	127
<b>Capítulo III. De los Planes Directores Territoriales de Coordinación</b> . . . . .	128
<b>Artículo 9.</b> . . . . .	128
<b>Artículo 10.</b> . . . . .	128
<b>Artículo 11.</b> . . . . .	128
<b>Artículo 12.</b> . . . . .	129
<b>Artículo 13.</b> . . . . .	130
<b>Capítulo IV. De los Planes Generales Municipales de Ordenación</b> . . . . .	131
<b>Sección 1ª. Disposiciones generales</b> . . . . .	131
<b>Artículo 14.</b> . . . . .	131
<b>Artículo 15.</b> . . . . .	131
<b>Artículo 16.</b> . . . . .	132
<b>Artículo 17.</b> . . . . .	132
<b>Artículo 18.</b> . . . . .	132
<b>Sección 2ª. De las determinaciones de carácter general</b> . . . . .	132
<b>Artículo 19.</b> . . . . .	132
<b>Artículo 20.</b> . . . . .	133
<b>Artículo 21.</b> . . . . .	134
<b>Artículo 22.</b> . . . . .	134
<b>Artículo 23.</b> . . . . .	134
<b>Artículo 24.</b> . . . . .	135
<b>Artículo 25.</b> . . . . .	135
<b>Artículo 26.</b> . . . . .	136
<b>Artículo 27.</b> . . . . .	137
<b>Artículo 28.</b> . . . . .	137
<b>Sección 3ª. De las determinaciones en suelo urbano</b> . . . . .	137
<b>Artículo 29.</b> . . . . .	137
<b>Sección 4ª. De las determinaciones en suelo urbanizable programado</b> . . . . .	139
<b>Artículo 30.</b> . . . . .	139

<b>Artículo 31.</b> . . . . .	140
<b>Artículo 32.</b> . . . . .	140
<b>Artículo 33.</b> . . . . .	140
<b>Sección 5ª. De las determinaciones en suelo urbanizable no programado</b> . . . . .	140
<b>Artículo 34.</b> . . . . .	140
<b>Artículo 35.</b> . . . . .	141
<b>Sección 6ª. De las determinaciones en suelo no urbanizable</b> . . . . .	141
<b>Artículo 36.</b> . . . . .	141
<b>Sección 7ª. De la documentación del Plan General</b> . . . . .	142
<b>Artículo 37.</b> . . . . .	142
<b>Artículo 38.</b> . . . . .	143
<b>Artículo 39.</b> . . . . .	144
<b>Artículo 40.</b> . . . . .	145
<b>Artículo 41.</b> . . . . .	145
<b>Artículo 42.</b> . . . . .	146
<b>Capítulo V. De los Planes Parciales</b> . . . . .	146
<b>Sección 1ª. Disposiciones generales</b> . . . . .	146
<b>Artículo 43.</b> . . . . .	146
<b>Artículo 44.</b> . . . . .	147
<b>Sección 2ª. De las determinaciones</b> . . . . .	147
<b>Artículo 45.</b> . . . . .	147
<b>Artículo 46.</b> . . . . .	148
<b>Artículo 47.</b> . . . . .	149
<b>Artículo 48.</b> . . . . .	149
<b>Artículo 49.</b> . . . . .	150
<b>Artículo 50.</b> . . . . .	150
<b>Artículo 51.</b> . . . . .	150
<b>Artículo 52.</b> . . . . .	150
<b>Artículo 53.</b> . . . . .	151
<b>Artículo 54.</b> . . . . .	152
<b>Artículo 55.</b> . . . . .	153
<b>Artículo 56.</b> . . . . .	153
<b>Sección 3ª. De la documentación</b> . . . . .	154
<b>Artículo 57.</b> . . . . .	154
<b>Artículo 58.</b> . . . . .	154

<b>Artículo 59.</b> . . . . .	155
<b>Artículo 60.</b> . . . . .	156
<b>Artículo 61.</b> . . . . .	156
<b>Artículo 62.</b> . . . . .	157
<b>Artículo 63.</b> . . . . .	157
<b>Artículo 64.</b> . . . . .	158
<b>Capítulo VI. De los estudios de detalle</b> . . . . .	158
<b>Artículo 65.</b> . . . . .	158
<b>Artículo 66.</b> . . . . .	159
<b>Capítulo VII. De los Proyectos de Urbanización</b> . . . . .	159
<b>Artículo 67.</b> . . . . .	159
<b>Artículo 68.</b> . . . . .	160
<b>Artículo 69.</b> . . . . .	160
<b>Artículo 70.</b> . . . . .	160
<b>Capítulo VIII. De los Programas de Actuación Urbanística</b> . . . . .	161
<b>Sección 1ª. Disposiciones generales</b> . . . . .	161
<b>Artículo 71.</b> . . . . .	161
<b>Sección 2ª. De las determinaciones</b> . . . . .	161
<b>Artículo 72.</b> . . . . .	161
<b>Artículo 73.</b> . . . . .	162
<b>Sección 3ª. De la documentación</b> . . . . .	162
<b>Artículo 74.</b> . . . . .	162
<b>Artículo 75.</b> . . . . .	164
<b>Capítulo IX. De los Planes Especiales</b> . . . . .	164
<b>Sección 1ª. Disposiciones generales</b> . . . . .	164
<b>Artículo 76.</b> . . . . .	164
<b>Sección 2ª. De las determinaciones y documentos</b> . . . . .	166
<b>Artículo 77.</b> . . . . .	166
<b>Sección 3ª. De las particularidades de los Planes Especiales de protección</b> . . . . .	166
<b>Artículo 78.</b> . . . . .	166
<b>Artículo 79.</b> . . . . .	167
<b>Artículo 80.</b> . . . . .	168
<b>Artículo 81.</b> . . . . .	168
<b>Artículo 82.</b> . . . . .	168

<b>Sección 4ª. De las particularidades de los Planes Especiales de reforma interior y de saneamiento</b> .....	169
<b>Artículo 83.</b> .....	169
<b>Artículo 84.</b> .....	170
<b>Artículo 85.</b> .....	170
<b>Sección 5ª. De los Catálogos</b> .....	170
<b>Artículo 86.</b> .....	170
<b>Artículo 87.</b> .....	171
<b>TÍTULO II. DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO</b> .....	171
<b>Capítulo I. Disposiciones generales</b> .....	171
<b>Artículo 88.</b> .....	171
<b>Capítulo II. De las determinaciones</b> .....	172
<b>Sección 1ª. De las Normas Complementarias de Planeamiento</b> .....	172
<b>Artículo 89.</b> .....	172
<b>Sección 2ª. De las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial</b> .....	173
<b>Artículo 90.</b> .....	173
<b>Sección 3ª. De las Normas Subsidiarias Municipales</b> .....	174
<b>Artículo 91.</b> .....	174
<b>Artículo 92.</b> .....	174
<b>Artículo 93.</b> .....	175
<b>Artículo 94.</b> .....	176
<b>Capítulo III. De la documentación</b> .....	176
<b>Artículo 95.</b> .....	176
<b>Artículo 96.</b> .....	176
<b>Artículo 97.</b> .....	177
<b>Capítulo IV. De las Normas de aplicación directa</b> .....	177
<b>Artículo 98.</b> .....	177
<b>Artículo 99.</b> .....	178
<b>Artículo 100.</b> .....	178
<b>TÍTULO III. DE LOS PROYECTOS DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO</b> .....	178
<b>Artículo 101.</b> .....	178
<b>Artículo 102.</b> .....	179
<b>Artículo 103.</b> .....	179

<b>TÍTULO IV. DE LA FORMACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES</b> .....	180
<b>Capítulo I. Del Plan Nacional de Ordenación</b> .....	180
<b>Artículo 104.</b> .....	180
<b>Artículo 105.</b> .....	180
<b>Artículo 106.</b> .....	180
<b>Capítulo II. De los Planes Directores Territoriales de Coordinación</b> .....	180
<b>Artículos 107 a 114.</b> .....	180
<b>Capítulo III. De los Planes Generales, Parciales, Estudio de Detalle, Proyectos de Urbanización, Programas de Actuación Urbanística, Planes Especiales, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento y Delimitación del Suelo Urbano</b> .....	181
<b>Sección 1ª. Disposiciones comunes de los actos preparatorios</b> .....	181
<b>Artículo 115.</b> .....	181
<b>Artículo 116.</b> .....	181
<b>Artículo 117.</b> .....	182
<b>Artículo 118.</b> .....	182
<b>Artículo 119.</b> .....	182
<b>Artículo 120.</b> .....	182
<b>Artículo 121.</b> .....	183
<b>Artículo 122.</b> .....	183
<b>Sección 2ª. De los planes generales</b> .....	183
<b>Artículo 123.</b> .....	183
<b>Artículo 124.</b> .....	184
<b>Artículo 125.</b> .....	184
<b>Artículo 126.</b> .....	185
<b>Artículo 127.</b> .....	185
<b>Artículo 128.</b> .....	185
<b>Artículo 129.</b> .....	186
<b>Artículo 130.</b> .....	186
<b>Artículo 131.</b> .....	186
<b>Artículo 132.</b> .....	187
<b>Artículo 133.</b> .....	187
<b>Artículo 134.</b> .....	188
<b>Artículo 135.</b> .....	188
<b>Sección 3ª. De los Planes Parciales</b> .....	188
<b>Artículo 136.</b> .....	188

Artículo 137. ....	189
Artículo 138. ....	189
Artículo 139. ....	189
<b>Sección 4ª. De los estudios de detalle</b> .....	190
Artículo 140. ....	190
<b>Sección 5ª. De los Proyectos de Urbanización</b> .....	190
Artículo 141. ....	190
<b>Sección 6ª. De los Programas de Actuación Urbanística</b> .....	191
Artículo 142. ....	191
<b>Sección 7ª. De los Planes Especiales</b> .....	191
Artículo 143. ....	191
Artículo 144. ....	191
Artículo 145. ....	192
Artículo 146. ....	192
Artículo 147. ....	192
Artículo 148. ....	193
<b>Sección 8ª. De los Catálogos</b> .....	193
Artículo 149. ....	193
<b>Sección 9ª. De las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento</b> .....	193
Artículo 150. ....	193
Artículo 151. ....	193
Artículo 152. ....	194
<b>Sección 10ª. De la delimitación del suelo urbano</b> .....	194
Artículo 153. ....	194
<b>TÍTULO V. DE LA VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES</b> .....	195
Artículo 154. ....	195
Artículo 155. ....	195
Artículo 156. ....	195
Artículo 157. ....	196
Artículo 158. ....	196
Artículo 159. ....	196
Artículo 160. ....	197
Artículo 161. ....	197
Artículo 162. ....	197
Artículo 163. ....	198

<b>TÍTULO VI. De la publicidad de los Planes</b> .....	198
<b>Artículo 164.</b> .....	198
<b>Artículo 165.</b> .....	199
<b>Artículo 166.</b> .....	199
<b>Artículo 167.</b> .....	199
<b>Artículo 168.</b> .....	200
<b>ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES</b> .....	201
<b>Artículo 1.</b> .....	201
<b>Artículo 2.</b> .....	201
<b>Artículo 3.</b> .....	202
<b>Artículo 4.</b> .....	202
<b>Artículo 5.</b> .....	203
<b>Artículo 6.</b> .....	204
<b>Artículo 7.</b> .....	204
<b>Artículo 8.</b> .....	205
<b>Artículo 9.</b> .....	205
<b>Artículo 10.</b> .....	205
<b>Artículo 11.</b> .....	206
<b>Artículo 12.</b> .....	206
<b>[Cuadro anejo al artículo 10]</b> .....	207
<b>[Cuadro anejo al artículo 12]</b> .....	208
§ 2.3 REAL DECRETO 3288/1978, DE 25 DE AGOSTO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA. (TEXTO COMPLETO). .....	209
<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	210
<b>Capítulo I. Sujetos y modalidades de gestión</b> .....	210
<b>Sección 1ª. Principios generales</b> .....	210
<b>Artículo 1.</b> .....	210
<b>Artículo 2.</b> .....	210
<b>Artículo 3.</b> .....	210
<b>Artículo 4.</b> .....	211
<b>Artículo 5.</b> .....	211
<b>Artículo 6.</b> .....	211

Artículo 7. ....	211
Artículo 8. ....	212
<b>Sección 2ª. Mancomunidades y agrupaciones urbanísticas</b> .....	212
Artículo 9. ....	212
Artículo 10. ....	212
Artículo 11. ....	213
<b>Sección 3ª. Consorcios urbanísticos</b> .....	213
Artículo 12. ....	213
Artículo 13. ....	214
Artículo 14. ....	214
<b>Sección 4ª. Gerencias urbanísticas</b> .....	215
Artículo 15. ....	215
Artículo 16. ....	215
Artículo 17. ....	215
Artículo 18. ....	216
Artículo 19. ....	216
Artículo 20. ....	217
<b>Sección 5ª. Personificación de forma societaria</b> .....	217
Artículo 21. ....	217
Artículo 22. ....	218
Artículo 23. ....	218
<b>Sección 6ª. Entidades urbanísticas colaboradoras</b> .....	218
Artículo 24. ....	218
Artículo 25. ....	218
Artículo 26. ....	219
Artículo 27. ....	219
Artículo 28. ....	219
Artículo 29. ....	220
Artículo 30. ....	220
<b>Capítulo II. Requisitos generales para la ejecución</b> .....	220
<b>Sección 1ª. Función legitimadora del planeamiento</b> .....	220
Artículo 31. ....	220
Artículo 32. ....	220
Artículo 33. ....	221
Artículo 34. ....	221

<b>Sección 2ª. Orden de prioridades</b> .....	221
<b>Artículo 35.</b> .....	221
<b>Sección 3ª. Delimitación de polígonos y unidades de actuación</b> .....	221
<b>Artículo 36.</b> .....	221
<b>Artículo 37.</b> .....	222
<b>Artículo 38.</b> .....	222
<b>TÍTULO II. DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS</b> .....	223
<b>Capítulo I. Ejercicio de la facultad de edificar</b> .....	223
<b>Artículo 39.</b> .....	223
<b>Artículo 40.</b> .....	223
<b>Artículo 41.</b> .....	224
<b>Artículo 42.</b> .....	224
<b>Artículo 43.</b> .....	225
<b>Artículo 44.</b> .....	225
<b>Artículo 45.</b> .....	226
<b>Capítulo II. Cesiones obligatorias y aprovechamiento medio</b> .....	226
<b>Artículo 46.</b> .....	226
<b>Artículo 47.</b> .....	227
<b>Artículos 48 a 51.</b> .....	227
<b>Artículo 52.</b> .....	228
<b>Artículo 53.</b> .....	228
<b>Artículo 54.</b> .....	229
<b>Artículo 55.</b> .....	230
<b>Artículo 56.</b> .....	230
<b>Artículo 57.</b> .....	230
<b>Capítulo III. Costes de la urbanización</b> .....	231
<b>Artículo 58.</b> .....	231
<b>Artículo 59.</b> .....	231
<b>Artículo 60.</b> .....	231
<b>Artículo 61.</b> .....	232
<b>Artículo 62.</b> .....	232
<b>Artículo 63.</b> .....	232
<b>Artículo 64.</b> .....	232
<b>Artículo 65.</b> .....	232
<b>Artículo 66.</b> .....	233

<b>Capítulo IV. Conservación de la urbanización</b> .....	233
<b>Artículo 67.</b> .....	233
<b>Artículo 68.</b> .....	233
<b>Artículo 69.</b> .....	233
<b>Artículo 70.</b> .....	234
<b>TÍTULO III. REPARCELACIÓN</b> .....	234
<b>Capítulo I. Normas generales</b> .....	234
<b>Artículo 71.</b> .....	234
<b>Artículo 72.</b> .....	235
<b>Artículo 73.</b> .....	235
<b>Artículo 74.</b> .....	235
<b>Capítulo II. Requisitos</b> .....	236
<b>Sección 1ª. Competencia, legitimación y capacidad</b> .....	236
<b>Artículo 75.</b> .....	236
<b>Artículo 76.</b> .....	236
<b>Sección 2ª. Unidad reparcelable</b> .....	237
<b>Artículo 77.</b> .....	237
<b>Artículo 78.</b> .....	237
<b>Artículo 79.</b> .....	237
<b>Sección 3ª. Requisitos formales</b> .....	238
<b>Artículo 80.</b> .....	238
<b>Artículo 81.</b> .....	238
<b>Artículo 82.</b> .....	238
<b>Artículo 83.</b> .....	239
<b>Artículo 84.</b> .....	239
<b>Capítulo III. Contenido</b> .....	240
<b>Sección 1ª. Definición de los derechos</b> .....	240
<b>Artículo 85.</b> .....	240
<b>Artículo 86.</b> .....	240
<b>Sección 2ª. Definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes</b> .....	240
<b>Artículo 87.</b> .....	240
<b>Artículo 88.</b> .....	241
<b>Artículo 89.</b> .....	241
<b>Artículo 90.</b> .....	241

<b>Artículo 91.</b> . . . . .	242
<b>Artículo 92.</b> . . . . .	242
<b>Artículo 93.</b> . . . . .	242
<b>Artículo 94.</b> . . . . .	243
<b>Artículo 95.</b> . . . . .	243
<b>Artículo 96.</b> . . . . .	243
<b>Artículo 97.</b> . . . . .	243
<b>Sección 3ª. Indemnizaciones y cuenta de liquidación</b> . . . . .	244
<b>Artículo 98.</b> . . . . .	244
<b>Artículo 99.</b> . . . . .	244
<b>Artículo 100.</b> . . . . .	244
<b>Capítulo IV. Procedimiento general</b> . . . . .	245
<b>Sección 1ª. Iniciación</b> . . . . .	245
<b>Artículo 101</b> . . . . .	245
<b>Artículo 102.</b> . . . . .	245
<b>Artículo 103.</b> . . . . .	246
<b>Artículo 104.</b> . . . . .	246
<b>Artículo 105.</b> . . . . .	246
<b>Sección 2ª. Sustanciación y resolución</b> . . . . .	247
<b>Artículo 106.</b> . . . . .	247
<b>Artículo 107.</b> . . . . .	247
<b>Artículo 108.</b> . . . . .	247
<b>Artículo 109.</b> . . . . .	248
<b>Artículo 110.</b> . . . . .	248
<b>Artículo 111.</b> . . . . .	248
<b>Artículo 112.</b> . . . . .	249
<b>Sección 3ª. Formalización e inscripción</b> . . . . .	249
<b>Artículo 113.</b> . . . . .	249
<b>Artículo 114.</b> . . . . .	250
<b>Capítulo V. Procedimientos abreviados</b> . . . . .	250
<b>Sección 1ª. Reparcelación voluntaria</b> . . . . .	250
<b>Artículo 115.</b> . . . . .	250
<b>Sección 2ª. Reparcelación simplemente económica</b> . . . . .	250
<b>Artículo 116.</b> . . . . .	250

<b>Sección 3ª. Normalización de fincas</b> .....	251
<b>Artículo 117.</b> .....	251
<b>Artículo 118.</b> .....	251
<b>Artículo 119.</b> .....	251
<b>Artículo 120.</b> .....	252
<b>Artículo 121.</b> .....	252
<b>Capítulo VI. Efectos</b> .....	253
<b>Sección 1ª. Efectos jurídico-reales</b> .....	253
<b>Artículo 122.</b> .....	253
<b>Artículo 123.</b> .....	253
<b>Artículo 124.</b> .....	253
<b>Artículo 125.</b> .....	254
<b>Artículo 126.</b> .....	254
<b>Sección 2ª. Efectos económicos</b> .....	254
<b>Artículo 127.</b> .....	254
<b>Artículo 128.</b> .....	255
<b>Artículo 129.</b> .....	255
<b>Artículo 130.</b> .....	255
<b>TÍTULO IV. VALORACIONES</b> .....	256
<b>Artículos 131 a 151.</b> .....	256
<b>TÍTULO V. SISTEMAS DE ACTUACIÓN</b> .....	256
<b>Capítulo I. Determinación del sistema</b> .....	256
<b>Artículo 152.</b> .....	256
<b>Artículo 153.</b> .....	256
<b>Artículo 154.</b> .....	257
<b>Artículo 155.</b> .....	257
<b>Artículo 156.</b> .....	257
<b>Capítulo II. Sistema de compensación</b> .....	257
<b>Sección 1ª. Disposiciones generales</b> .....	257
<b>Artículo 157.</b> .....	257
<b>Artículo 158.</b> .....	258
<b>Artículo 159.</b> .....	258
<b>Artículo 160.</b> .....	258

<b>Sección 2ª. Constitución de la Junta</b> .....	258
<b>Artículo 161.</b> .....	258
<b>Artículo 162.</b> .....	259
<b>Artículo 163.</b> .....	259
<b>Artículo 164.</b> .....	260
<b>Artículo 165</b> .....	260
<b>Sección 3ª. Estatutos y bases de actuación</b> .....	261
<b>Artículo 166.</b> .....	261
<b>Artículo 167.</b> .....	262
<b>Sección 4ª. Efectos de la constitución de la Junta de Compensación</b> .....	263
<b>Artículo 168.</b> .....	263
<b>Artículo 169.</b> .....	263
<b>Artículo 170.</b> .....	263
<b>Artículo 171.</b> .....	263
<b>Sección 5ª. Proyecto de compensación</b> .....	264
<b>Artículo 172.</b> .....	264
<b>Artículo 173.</b> .....	264
<b>Artículo 174.</b> .....	265
<b>Sección 6ª. Ejecución de las obras de urbanización</b> .....	265
<b>Artículo 175.</b> .....	265
<b>Artículo 176.</b> .....	266
<b>Artículo 177.</b> .....	266
<b>Artículo 178.</b> .....	267
<b>Sección 7ª. Cesión de terrenos y obras de urbanización</b> .....	267
<b>Artículo 179.</b> .....	267
<b>Artículo 180.</b> .....	267
<b>Sección 8ª. Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros</b> .....	268
<b>Artículo 181.</b> .....	268
<b>Artículo 182.</b> .....	268
<b>Artículo 183.</b> .....	269
<b>Sección 9ª. Impugnación de los acuerdos de la Junta de Compensación</b> .....	269
<b>Artículo 184.</b> .....	269
<b>Artículo 185.</b> .....	269

<b>Capítulo III. Sistema de Cooperación</b> .....	270
<b>Sección 1ª. Disposiciones generales</b> .....	270
<b>Artículo 186.</b> .....	270
<b>Artículo 187.</b> .....	270
<b>Artículo 188.</b> .....	270
<b>Artículo 189.</b> .....	271
<b>Artículo 190.</b> .....	271
<b>Sección 2ª. Asociaciones administrativas de cooperación</b> .....	271
<b>Artículo 191.</b> .....	271
<b>Artículo 192.</b> .....	271
<b>Artículo 193.</b> .....	272
<b>Capítulo IV. Sistema de expropiación</b> .....	272
<b>Sección 1ª. Disposiciones generales</b> .....	272
<b>Artículo 194.</b> .....	272
<b>Artículo 195.</b> .....	273
<b>Artículo 196.</b> .....	273
<b>Sección 2ª. La expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano</b> .....	273
<b>Artículo 197.</b> .....	273
<b>Artículo 198.</b> .....	274
<b>Sección 3ª. Procedimiento del sistema de expropiación</b> .....	274
<b>Artículo 199.</b> .....	274
<b>Artículo 200.</b> .....	274
<b>Artículo 201.</b> .....	275
<b>Artículo 202.</b> .....	275
<b>Artículo 203.</b> .....	276
<b>Artículo 204.</b> .....	276
<b>Sección 4ª. Pago del justiprecio</b> .....	276
<b>Artículo 205.</b> .....	276
<b>Artículo 206.</b> .....	277
<b>Artículo 207.</b> .....	277
<b>Artículo 208.</b> .....	277
<b>Sección 5ª. Toma de posesión</b> .....	278
<b>Artículo 209.</b> .....	278
<b>Artículo 210.</b> .....	278

<b>Sección 6ª. Concesiones administrativas</b> .....	279
<b>Artículo 211.</b> .....	279
<b>Artículo 212.</b> .....	279
<b>TÍTULO VI. EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	281
<b>Capítulo I. Disposiciones generales</b> .....	281
<b>Artículo 213.</b> .....	281
<b>Artículo 214.</b> .....	281
<b>Capítulo II. Actuaciones preparatorias</b> .....	281
<b>Artículo 215.</b> .....	281
<b>Artículo 216.</b> .....	282
<b>Artículo 217.</b> .....	282
<b>Artículo 218.</b> .....	282
<b>Capítulo III. Formación y aprobación</b> .....	283
<b>Artículo 219.</b> .....	283
<b>Artículo 220.</b> .....	285
<b>Artículo 221.</b> .....	285
<b>Artículo 222.</b> .....	285
<b>Artículo 223.</b> .....	286
<b>Capítulo IV. Ejecución de los programas de actuación urbanística</b> .....	286
<b>Artículo 224.</b> .....	286
<b>Artículo 225.</b> .....	287
<b>Artículo 226.</b> .....	287
<b>Artículo 227.</b> .....	287
§ 2.4 REAL DECRETO 2187/1978, DE 23 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA (NORMATIVA APLICABLE EN ANDALUCÍA) .....	289
<b>TÍTULO I. INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO</b> .....	290
<b>Capítulo II. De las órdenes de ejecución</b> .....	290
<b>Sección 1ª. Disposiciones generales</b> .....	290
<b>Artículo 10.</b> .....	290
<b>Artículo 11.</b> .....	290
<b>Sección 2ª. Del estado ruinoso de las construcciones</b> .....	291

<b>Artículo 18.</b> .....	291
<b>Artículo 19.</b> .....	291
<b>Artículo 20.</b> .....	291
<b>Artículo 21.</b> .....	292
<b>Artículo 22.</b> .....	292
<b>Artículo 23.</b> .....	292
<b>Artículo 24.</b> .....	293
<b>Artículo 25.</b> .....	293
<b>Artículo 26.</b> .....	293
<b>Artículo 27.</b> .....	294
<b>Artículo 28.</b> .....	294
<b>§ 2.5 REAL DECRETO 1492/2011, DE 24 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO (TEXTO COMPLETO)</b> .....	295
<b>[Preámbulo]</b> .....	295
<b>Artículo único</b> .....	297
<b>[Disposiciones derogatorias]</b> .....	298
<b>Disposición derogatoria única</b> .....	298
<b>[Disposiciones finales]</b> .....	298
<b>Disposición final primera.</b> Título competencial .....	298
<b>Disposición final segunda.</b> Entrada en vigor .....	298
<b>Capítulo I. Disposiciones generales</b> .....	298
<b>Artículo 1.</b> Objeto .....	298
<b>Artículo 2.</b> Situación básica de suelo urbanizado .....	298
<b>Artículo 3.</b> Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental .....	299
<b>Capítulo II. Conceptos y criterios generales para la realización de las valoraciones</b> .....	299
<b>Artículo 4.</b> Definiciones .....	299
<b>Artículo 5.</b> Edificaciones, construcciones e instalaciones ajustadas a la legalidad y en situación de ruina física .....	300
<b>Artículo 6.</b> Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración .....	301
<b>Capítulo III. Valoración en situación de suelo rural</b> .....	303
<b>Artículo 7.</b> Valoración en situación de suelo rural .....	303
<b>Artículo 8.</b> Renta real y renta potencial .....	304
<b>Artículo 9.</b> Cálculo de la renta de la explotación .....	304

<b>Artículo 10.</b> Clases de explotaciones rurales . . . . .	306
<b>Artículo 11.</b> Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación . . . . .	307
<b>Artículo 12.</b> Tipos de capitalización . . . . .	308
<b>Artículo 13.</b> Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales . . . . .	309
<b>Artículo 14.</b> Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones extractivas . . . . .	311
<b>Artículo 15.</b> Capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones comerciales, industriales y de servicios en suelo rural . . . . .	312
<b>Artículo 16.</b> Capitalización de la renta en caso de imposible explotación . . . . .	313
<b>Artículo 17.</b> Factor de corrección por localización . . . . .	313
<b>Artículo 18.</b> Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural . . . . .	315
<b>Capítulo IV. Valoración en situación de suelo urbanizado . . . . .</b>	<b>317</b>
<b>Artículo 19.</b> Valoración en situación de suelo urbanizado . . . . .	317
<b>Artículo 20.</b> Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración . . . . .	317
<b>Artículo 21.</b> Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo . . . . .	318
<b>Artículo 22.</b> Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado . . . . .	318
<b>Artículo 23.</b> Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación . . . . .	321
<b>Artículo 24.</b> Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación . . . . .	321
<b>Artículo 25.</b> Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización . . . . .	323
<b>Artículo 26.</b> Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación . . . . .	324
<b>Artículo 27.</b> Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas . . . . .	324
<b>Capítulo V. Indemnizaciones y gastos de urbanización . . . . .</b>	<b>325</b>
<b>Artículo 28.</b> Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. . . . .	325
<b>Artículo 29.</b> Indemnización de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o de edificación . . . . .	325
<b>ANEXO I.</b> Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales . . . . .	327
<b>ANEXO II.</b> Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación . . . . .	328
<b>ANEXO III.</b> Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones . . . . .	329
<b>ANEXO IV.</b> Primas de riesgo . . . . .	330

<b>3.    NORMATIVA ESTATAL RELACIONADA (SELECCIÓN DE ARTÍCULOS) . . . . .</b>	<b>331</b>
<b>§ 3.1 LEY 39/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (SELECCIÓN DE ARTÍCULOS) . . . . .</b>	<b>333</b>
<b>Artículo 18.</b> Colaboración de las personas . . . . .	333
<b>Artículo 22.</b> Suspensión del plazo máximo para resolver . . . . .	334
<b>Artículo 24.</b> Silencio administrativo en procedimientos iniciados a solicitud del interesado . . . . .	335
<b>Artículo 25.</b> Falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio . . . . .	337
<b>Artículo 35.</b> Motivación . . . . .	337
<b>Artículo 47.</b> Nulidad de pleno derecho . . . . .	338
<b>Artículo 55.</b> Información y actuaciones previas . . . . .	339
<b>Artículo 56.</b> Medidas provisionales . . . . .	339
<b>Artículo 63.</b> Especialidades en el inicio de los procedimientos de naturaleza sancionadora . . . . .	341
<b>Artículo 64.</b> Acuerdo de iniciación en los procedimientos de naturaleza sancionadora . . . . .	341
<b>Artículo 69.</b> Declaración responsable y comunicación . . . . .	342
<b>Artículo 77.</b> Medios y período de prueba . . . . .	343
<b>Artículo 78.</b> Práctica de prueba . . . . .	344
<b>Artículo 80.</b> Emisión de informes . . . . .	344
<b>Artículo 82.</b> Trámite de audiencia . . . . .	345
<b>Artículo 85.</b> Terminación en los procedimientos sancionadores . . . . .	346
<b>Artículo 88.</b> Contenido . . . . .	346
<b>Artículo 89.</b> Propuesta de resolución en los procedimientos de carácter sancionador . . . . .	347
<b>Artículo 90.</b> Especialidades de la resolución en los procedimientos sancionadores . . . . .	348
<b>Artículo 96.</b> Tramitación simplificada del procedimiento administrativo común . . . . .	349
<b>Artículo 100.</b> Medios de ejecución forzosa . . . . .	351
<b>Artículo 102.</b> Ejecución subsidiaria . . . . .	351
<b>Artículo 103.</b> Multa coercitiva . . . . .	351
<b>Artículo 106.</b> Revisión de disposiciones y actos nulos . . . . .	352
<b>§ 3.2 LEY 40/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DE RÉGIMEN JURÍDICO DEL SECTOR PÚBLICO (SELECCIÓN DE ARTÍCULOS) . . . . .</b>	<b>353</b>
<b>Artículo 25.</b> Principio de legalidad . . . . .	353
<b>Artículo 26.</b> Irretroactividad . . . . .	353
<b>Artículo 27.</b> Principio de tipicidad . . . . .	354
<b>Artículo 28.</b> Responsabilidad . . . . .	354
<b>Artículo 29.</b> Principio de proporcionalidad . . . . .	355

<b>Artículo 30.</b> Prescripción .....	356
<b>Artículo 31.</b> Concurrencia de sanciones .....	356
<b>Artículo 140.</b> Principios de las relaciones interadministrativas .....	357
<b>Artículo 141.</b> Deber de colaboración entre las Administraciones Públicas .....	358
<b>Artículo 142.</b> Técnicas de colaboración .....	359
<b>§ 3.3 LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL</b>	
<b>(SELECCIÓN DE ARTÍCULOS)</b> .....	361
<b>Artículo 2.</b> .....	361
<b>Artículo 4.</b> .....	361
<b>Artículo 7.</b> .....	362
<b>Artículo 12.</b> .....	363
<b>Artículo 13.</b> .....	363
<b>Artículo 21.</b> .....	366
<b>Artículo 22.</b> .....	368
<b>Artículo 23.</b> .....	370
<b>Artículo 25.</b> .....	370
<b>Artículo 36.</b> .....	372
<b>Artículo 44.</b> .....	373
<b>Artículo 47.</b> .....	374
<b>Artículo 56.</b> .....	375
<b>Artículo 60.</b> .....	376
<b>Artículo 63.</b> .....	376
<b>Artículo 64.</b> .....	377
<b>Artículo 65.</b> .....	377
<b>Artículo 66.</b> .....	377
<b>Artículo 67.</b> .....	378
<b>Artículo 68.</b> .....	378
<b>Artículo 70.</b> .....	379
<b>Artículo 70 ter.</b> .....	380
<b>Artículo 84.</b> .....	381
<b>Artículo 121. Ámbito de aplicación.</b> .....	381
<b>Artículo 123. Atribuciones del Pleno.</b> .....	382
<b>Artículo 124. El Alcalde.</b> .....	384
<b>Artículo 127. Atribuciones de la Junta de Gobierno Local.</b> .....	386

§ 3.4 LEY 29/1998, DE 13 DE JULIO, REGULADORA DE LA JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA (SELECCIÓN DE ARTÍCULOS) .....	389
<b>Artículo 8.</b> ....	389
<b>Artículo 10.</b> ....	390
<b>Artículo 12.</b> ....	392
<b>TÍTULO III. OBJETO DEL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO</b> .....	393
<b>Capítulo I. Actividad administrativa impugnada</b> .....	393
<b>Artículo 25.</b> ....	393
<b>Artículo 26.</b> ....	393
<b>Artículo 27.</b> ....	393
<b>Artículo 28.</b> ....	394
<b>Artículo 29.</b> ....	394
<b>TÍTULO IV. PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO</b> .....	394
<b>Capítulo I. Procedimiento en primera o única instancia</b> .....	394
<b>Sección 1ª. Diligencias preliminares</b> .....	394
<b>Artículo 43.</b> ....	394
<b>Artículo 44.</b> ....	395
<b>Artículo 46.</b> ....	395
<b>Artículo 129.</b> ....	396
<b>Artículo 130.</b> ....	396
§ 3.5 LEY ORGÁNICA 10/1995, DE 23 DE NOVIEMBRE, DEL CÓDIGO PENAL (SELECCIÓN). ....	397
<b>Artículo 24.</b> ....	397
<b>Artículo 31 bis.</b> ....	398
<b>Artículo 131.</b> ....	400
<b>TÍTULO XVI. DE LOS DELITOS RELATIVOS A LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO, LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y EL MEDIO AMBIENTE</b> .....	401
<b>Capítulo I. De los delitos sobre la ordenación del territorio y el urbanismo</b> .....	401
<b>Artículo 319.</b> ....	401
<b>Artículo 320.</b> ....	402
<b>Capítulo V. Disposiciones comunes</b> .....	402
<b>Artículo 338.</b> ....	402
<b>Artículo 339.</b> ....	403

<b>Artículo 340.</b> . . . . .	403
<b>Artículo 468.</b> . . . . .	403
<b>§ 3.6 REAL DECRETO DE 24 DE JULIO DE 1889 POR EL QUE SE PUBLICA EL CÓDIGO CIVIL</b> . . . . .	405
<b>Artículo 1.</b> . . . . .	405
<b>Artículo 2.</b> . . . . .	406
<b>Artículo 3.</b> . . . . .	406
<b>Artículo 4.</b> . . . . .	406
<b>Artículo 6.</b> . . . . .	407
<b>Artículo 7.</b> . . . . .	407
<b>Artículo 8.</b> . . . . .	408
<b>Artículo 348.</b> . . . . .	408
<b>Artículo 349.</b> . . . . .	408
<b>Artículo 350.</b> . . . . .	408
<b>Artículo 392.</b> . . . . .	408
<b>Artículo 396.</b> . . . . .	409
<b>Artículo 530.</b> . . . . .	409
<b>Artículo 531.</b> . . . . .	410
<b>Artículo 532.</b> . . . . .	410
<b>Artículo 533.</b> . . . . .	410
<b>Artículo 534.</b> . . . . .	410
<b>Artículo 535.</b> . . . . .	410
<b>Artículo 536.</b> . . . . .	410
<b>Artículo 1254.</b> . . . . .	411
<b>Artículo 1261.</b> . . . . .	411
<b>Artículo 1271.</b> . . . . .	411
<b>§ 3.7 LEY HIPOTECARIA APROBADA POR DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946</b> <b>(SELECCIÓN DE ARTÍCULOS)</b> . . . . .	413
<b>Artículo 3.</b> . . . . .	413
<b>Artículo 9.</b> . . . . .	413
<b>Artículo 103 bis.</b> . . . . .	416
<b>Artículo 202.</b> . . . . .	416
<b>Artículo 204.</b> . . . . .	417

§ 3.8 REAL DECRETO 1093/1997, DE 4 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA. (SELECCIÓN DE ARTÍCULOS) .....	419
<b>Capítulo I. Disposiciones generales</b> .....	419
<b>Artículo 1.</b> Actos inscribibles .....	419
<b>Artículo 2.</b> Título inscribible .....	420
<b>Artículo 3.</b> Planos de situación .....	421
<b>Capítulo II. Inscripción de los proyectos de equidistribución</b> .....	421
<b>Artículo 4.</b> Fincas y derechos sujetos .....	421
<b>Artículo 5.</b> Nota marginal de iniciación del procedimiento .....	421
<b>Artículo 6.</b> Título inscribible .....	422
<b>Artículo 7.</b> Circunstancias que ha de contener el título .....	422
<b>Artículo 8.</b> Inmatriculación, rectificación de descripción y formación de fincas de origen ...	423
<b>Artículo 9.</b> Reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen .....	424
<b>Artículo 10.</b> Doble inmatriculación. Titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen .....	425
<b>Artículo 11.</b> Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen .....	425
<b>Artículo 12.</b> Imposibilidad de subsistencia de cargas compatibles con las determinaciones del planeamiento .....	426
<b>Artículo 13.</b> Inscripción de las fincas de resultado .....	427
<b>Artículo 14.</b> Práctica de los asientos posteriores a la nota marginal de iniciación del proyecto	427
<b>Artículo 15.</b> Cancelación de derechos y cargas inscritos con posterioridad a la fecha de la nota	428
<b>Artículo 16.</b> Nota marginal de referencia a la cancelación formal .....	428
<b>Artículo 17.</b> Título para la rectificación de la inscripción de la finca de resultado en caso de cancelación formal .....	428
<b>Artículo 18.</b> Reglas para la inscripción del proyecto de equidistribución .....	429
<b>Artículo 19.</b> De la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar .....	429
<b>Artículo 20.</b> Caducidad y cancelación de la afección .....	430
<b>Artículo 21.</b> De la expropiación del titular no adherido a la Junta de Compensación .....	431
<b>Capítulo VI. Inscripción de las obras nuevas</b> .....	431
<b>Artículo 45.</b> Inscripción de obras nuevas .....	431
<b>Artículo 46.</b> Requisitos para la inscripción del título .....	432
<b>Artículo 47.</b> Título y nota marginal de finalización de la obra declarada en construcción .....	432
<b>Artículo 48.</b> Incorporación o testimonio notarial de documentos complementarios .....	432
<b>Artículo 49.</b> Certificado del técnico .....	433

<b>Artículo 50.</b> Técnico competente .....	433
<b>Artículo 51.</b> Inscripción de títulos que tengan por objeto la obra declarada en construcción ...	434
<b>Artículo 52.</b> Reglas aplicables a otras construcciones .....	434
<b>Artículo 53.</b> Requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal .....	434
<b>Artículo 54.</b> Notificaciones que ha de realizar el Registrador de la Propiedad .....	435
<b>Artículo 55.</b> Calificación registral .....	435
<b>Capítulo VII. Anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística</b> .....	435
<b>Artículo 56.</b> Anotación preventiva de incoación de expedientes de disciplina urbanística ...	435
<b>Artículo 57.</b> Título para practicar la anotación .....	435
<b>Artículo 58.</b> Actuación del Registrador de la Propiedad. Certificación y nota de expedición ...	436
<b>Artículo 59.</b> Notificación de la anotación .....	436
<b>Artículo 60.</b> Duración y prórroga de la anotación .....	436
<b>Artículo 61.</b> Prórrroga de la anotación en caso de recurso contencioso-administrativo .....	436
<b>Artículo 62.</b> Cancelación de la anotación preventiva antes de la terminación del expediente ..	436
<b>Artículo 63.</b> Efectos registrales de la terminación del expediente .....	437
<b>Artículo 64.</b> Efectos registrales de la terminación del expediente en vía jurisdiccional .....	437
<b>Artículo 65.</b> Cancelación de los asientos practicados como consecuencia de la terminación del expediente .....	437
<b>Artículo 66.</b> Anotación de embargo en caso de sanción económica .....	438
<b>Capítulo VIII. Anotaciones preventivas ordenadas en proceso contencioso-administrativo</b> ..	438
<b>Artículo 67.</b> Anotación preventiva por interposición de recurso contencioso-administrativo ...	438
<b>Artículo 68.</b> Tramitación de la solicitud de la anotación .....	439
<b>Artículo 69.</b> Título para la anotación .....	439
<b>Artículo 70.</b> Anotación preventiva de la demanda .....	439
<b>Artículo 71.</b> Efectos de la sentencia que ponga fin al procedimiento jurisdiccional .....	439
<b>Artículo 72.</b> Prórrroga y cancelación de la anotación .....	440
<b>Capítulo IX. Notas marginales</b> .....	440
<b>Artículo 73.</b> Duración y efectos de las notas marginales .....	440
<b>Artículo 74.</b> Nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas fincas .....	440
<b>Artículo 75.</b> Nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación .....	441
<b>Artículo 76.</b> Nota marginal acreditativa de la concesión de licencias para obras y usos provisionales .....	441
<b>Artículo 77.</b> Nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento urbanístico ...	442
<b>Capítulo X. Inscripción de actos de parcelación</b> .....	442
<b>Artículo 78.</b> Actuación de los Registradores de la Propiedad .....	442

<b>Artículo 79.</b> Divisiones y segregaciones .....	443
<b>Artículo 80.</b> Fincas de dimensión inferior a la parcela mínima de cultivo .....	444
<b>Artículo 81.</b> Parcela urbanística indivisible .....	444
<b>Artículo 82.</b> División de parcelas edificadas .....	445
<b>§ 3.9 LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO, DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA APROBADA POR DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 Y DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO. (SELECCIÓN DE ARTÍCULOS) .....</b>	<b>447</b>
<b>Disposición adicional primera.</b> Aplicación informática registral .....	447
<b>Disposición adicional quinta</b> .....	448
<b>§ 3.10 REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO (SELECCIÓN DE ARTÍCULOS) .....</b>	<b>449</b>
<b>Artículo 7.</b> Bienes inmuebles urbanos y rústicos .....	449
<b>Artículo 30.</b> Procedimiento simplificado de valoración colectiva .....	450
<b>Disposición transitoria segunda.</b> Valoración catastral de bienes inmuebles rústicos .....	452



## ÍNDICE ANALÍTICO

### A

#### **ACCIÓN ORDINARIA**

- Art. 63 TRLSRU

#### **ACCIÓN PÚBLICA**

- Art. 62 TRLSRU

#### **ACTOS NULOS**

- Art. 55 TRLSRU

#### **ACTUACIONES DE DOTACIÓN**

- Arts. 7.1.b), y 18.2 TRLSRU

#### **ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN**

- Arts. 7.1.a), y 18.1 TRLSRU

#### **ACTUACIONES ILEGALES**

- Arts. 55 y 56 TRLSRU

#### **APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

Inscripción registral: Art. 77 RHU

#### **ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS**

- Art. 10 TRLSRU

### C

#### **COLABORACIÓN INSTITUCIONAL**

- Arts 140 y 141 de LRJSP, 4 LOUA, 3 y 28 RDU19, 20 y 22 RFOTUV

### **COMPETENCIAS**

– Arts. 148 y 149 CE, Art. 56 EA, Art. 92 EA, Art. 9 LAULA y Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

### **COMPETENCIAS URBANÍSTICAS**

– Competencia de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda: Art. 56 Estatuto Autonomía de Andalucía, Art. 9.2 Ley Autonomía Local de Andalucía.

### **COMPLEJO INMOBILIARIO**

– Art. 26 TRLSRU

### **CONVENIOS URBANÍSTICOS**

- Naturaleza: Art. 33 TRLSRU
- Nulidad: Art. 9.8 TRLSRU
- Publicidad: Art. 25 TRLSRU

### **COOPERACIÓN**

- Interadministrativa: Art. 31 TRLSRU
- Organización: Art. 32 TRLSRU

## **D**

### **DEBERES DEL CIUDADANO**

– Art. 6 TRLSRU

### **DERECHO DE SUPERFICIE**

- Contenido, constitución y régimen. Art. 53 TRLSRU
- Transmisión, gravamen y extinción: Art. 54 TRLSRU

### **DERECHOS DE REALOJAMIENTO Y DE RETORNO**

– Art. 19 TRLSRU

### **DERECHOS DEL CIUDADANO**

– Art. 5 TRLSRU

### **DESARROLLO SOSTENIBLE**

– Art. 3 TRLSRU

## E

### **EJECUCIÓN FORZOSA**

- Art. 59 TRLSRU

### **EVALUACIÓN AMBIENTAL**

- Art. 22 TRLSRU

### **EXPROPIACIÓN**

- Adquisición libre de cargas: Art. 45 TRLSRU
- Inscripción en el Registro de la Propiedad: Art. 44 TRLSRU
- Inscripción registral del titular no adherido a la Junta de Compensación: Art. 21 RHU
- Modalidades en gestión: Art. 46 TRLSRU
- Ocupación: Art. 44 TRLSRU
- Retasación: Art. 47 TRLSRU
- Reversión: Art. 47 TRLSRU
- Supuestos indemnizatorios: Art. 48 TRLSRU

## F

### **FINCA**

- Formación: Art. 26 TRLSRU
- Transmisión: Art. 27 TRLSRU

### **FINCA REGISTRAL**

- Concepto: Art.26.1 TRLS
- Contenido del folio registral: Art. 9.1 LH

### **FUNCIÓN PÚBLICA**

- Art. 4 TRLSRU
- Inscripción registral de cuota en dichos gastos: Art. 19.1 b) RHU

## I

### **INCENDIOS**

- Ley 5/1999, de 29 de junio de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y DA 6ª TRLSRU15

### **INDIVISIÓN**

- Información previa
- Arts 55 LPACAP y 36 RDUa.

### **INFORMACIÓN PÚBLICA**

- Información: Art. 25 TRLSRU

### **INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

- Arts. 29 y 30 TRLSRU

### **INFORME DE SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA**

- Informe: Art. 22 TRLSRU

### **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

- Informe: Art. 22 TRLSRU
- Véase "Documentación de los instrumentos de planeamiento"

### **INFRACCIONES CONSTITUTIVAS DE DELITO**

- Art. 56 TRLSRU

### **INFRACCIONES URBANÍSTICAS**

- Sanciones
- Concurrencia: Art. 71 RDUa y 31 LRJSP
- Prescripción de infracciones: Arts.210.1 y 211.1 LOUA, 84 y 85 RDUa y 30 LRJSP.
- Procedimiento: Art. 196 LOUA, 66 RDUa, 63,64,84,85 y 90 LPACAP.

### **INTERÉS GENERAL**

- Art. 103CE

## **L**

### **LIBRO DEL EDIFICIO**

- Arts. 27.3 RDUa y 202 LH

### **\* LICENCIAS URBANÍSTICAS**

- Actos promovidos por Administraciones públicas: Art. 170 LOUA, Art. 10 Decreto 60/2010 y Disp. Adicional décima TRLSRU
- Anulación: Art. 48 TRLSRU
- Silencio negativo: Art 11.4 TRLSRU

## M

### MEDIDAS PROVISIONALES

- Estudio general: Arts. 56 LPACAP

### MEDIO AMBIENTE

- Art. 45 CE, Art. 28EA, 195 EA

### MULTAS

- En procedimientos de restauración del orden jurídico perturbado: Art 103 LPAPC (En general)

## N

### NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

- Normas: Art. 20.2 TRLSRU

## P

### PARCELACIONES

- Inscripción registral de actos de parcelación: Arts. 78 a 82 RHU
- Parcelación: Art. 16.3 TRLSRU

### PATRIMONIO HISTÓRICO

- Art 46 CE

### PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

- Bienes y recursos integrantes: Art. 72 LOUA y Art. 51 TRLSRU15
- Clases y Constitución: Art. 69 LOUA y Art. 51 TRLSRU15
- Destino: Art. 52 TRLSRU
- Destino de los bienes integrantes: Art. 75 LOUA y Art. 51 TRLSRU15
- Gestión y control: Art. 71 LOUA y Art. 51 TRLSRU15
- Naturaleza: Art. 70.1 LOUA y Art. 51.2 TRLSRU15
- Noción y finalidad: Art. 51 TRLSRU
- Registro del Patrimonio Público del Suelo: Art. 70.2 LOUA y Art. 27.5 TRLSRU15

### PETICIÓN

- Art. 57 TRLSRU

#### **PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE DISPOSICIONES SANCIONADORAS**

- Art. 9.3 CE

#### **PRINCIPIO DE JERARQUÍA NORMATIVAS**

- Art. 9.3 CE

#### **PRINCIPIO DE LEGALIDAD**

- Art. 9.3 CE

#### **PRINCIPIO DE PUBLICIDAD DE LAS NORMAS**

- Art. 9.3 CE

#### **PROPIEDAD PRIVADA**

- Art. 33 CE
- Convenios urbanísticos: Art 25.1 TRLSRU
- Instrumentos de ordenación y ejecución: Art 25.1 TRLSRU
- Telemática: Art 25.4 TRLSRU

## **R**

#### **RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

- Art. 64 TRLSRU
- Criterios mínimos de sostenibilidad: D.Tª. 4ª TRLSRU
- Informe evaluación de edificios: D.Tª. 2ª TRLSRU
- Reserva de suelo: D.Tª. 1ª TRLSRU
- Valoraciones: D.Tª.3ª TRLSRU

#### **REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

- Actos administrativos inscribibles: Art. 177 LOUA, 28 RDU, 65 TRLS, 1 RHU y Art. 65 TRLSRU
- Certificación administrativa: Art. 66 TRLSRU
- Clases de asientos constancia de usos y obras provisionales: Art. 67 TRLSRU
- Constancia de usos y obras provisionales: Arts. 34. 1c) y 52.3 LOUA, 28.1 m) del RDU y 76 RHU
- Establecimiento del sistema de compensación. Anotación: Art. 133 LOUA y 5 del RHU
- Expediente de distribución de beneficios y cargas: Art. 68 TRLSRU

- Inscripción de obra nueva: Art. 28 TRLSRU
- Inscripción de obra nueva: Art. 176 LOUA, 27 RDUa, 28 TRLS, 202 LH, 45 a 55 y 75 RHU.
- Transferencia de Aprovechamiento. Inscripción: Art. 62.2 LOUA, Art. 1.2 RHU

#### **REPOSICIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA**

- Inscripción registral del procedimiento: Art. 177.1 j) LOUA, 28.1 j) RDUa, 1.5 y 56 a 65 RHU

#### **REVERSIÓN**

- Art 47 TRLSRU
- Véase "Expropiación Forzosa. Reversión de terrenos"

#### **REVISIÓN DE OFICIO**

- Art 60 TRLSRU

## **S**

#### **SEGURIDAD JURÍDICA**

- Art. 9.3 CE

#### **SILENCIO ADMINISTRATIVO**

- Licencias: Arts. 11 TRLS, 172.5 LOUA y 20.2 del RDUa
- Régimen general: Arts 24 y 25 LPCAP

#### **SUBROGACIÓN**

- Art. 58 TRLSRU

#### **SUELO RURAL**

- Deberes: Arts. 15 y 16 TRLSRU
- Facultades: Arts. 12 y 13 TRLSRU
- Situación básica: Art. 21 TRLSRU

#### **SUELO URBANIZADO**

- Deberes: Arts. 15 y 17 TRLSRU
- Facultades: Arts. 12 y 14 TRLSRU
- Situación básica: Art. 21 TRLSRU

## V

### **VALORACIONES**

- Arts. 34 a 41 TRLSRU

### **VENTA Y SUSTITUCIÓN FORZOSA**

- Alcance: Art. 49 TRLSRU
- Régimen: Art. 50 TRLSRU

### **VIVIENDA**

- Art. 47 CE, Art. 25EA, Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo
- Competencia de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda: Art. 56 Estatuto Autonomía de Andalucía, Art. 9.2 Ley Autonomía Local de Andalucía.
- Derecho a la vivienda: Art. 47 CE, Arts. 7.1.22º y 25 Estatuto Autonomía de Andalucía, Art. 5.a) Real Decreto Legislativo 7/2015, Arts 1 y 2 Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.







