




ITINERARIS "CAMÍ DE CAVALLS"




CAMÍ DE CAVALLS_DELIMITACIÓ DEL TRAÇAT I PLÀ ESPECIAL D'ORDENACIÓ_E: 1/125.000




B. Fitxes preindicadors




INDICADOR 1: Presència/absència de figura de protecció al llarg del tram			
DEFINICIÓ	Determinació del grau de protecció del Camí a través de la proporció que transcorre per espai protegit.		
CAMP	Territorial		
ASPECTE AMBIENTAL	Espais protegits		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	5	1	0
VALORACIÓ DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig termini. Accessibilitat a les dades (5): cartografia fàcilment accessibles a través de la xarxa i projectes de final de carrera de Ciències Ambientals "Indicadors de Pressió Ambiental en les Platges de Menorca 2006-07", UAB. Viabilitat econòmica (5): informació obtinguda sense cost econòmic. Rigurositat científica (4): estudi de les dades per part de tècnics del projecte sense assessorament professional. Estudis antecedents (4): nombrosa cartografia sobre les figures de protecció presents a Menorca.		
INTERMEDI 	Especificitat(3): adaptació als trams i/o quilòmetres d'estudi del Camí de Cavalls.		
DESFAVORABLE 	Aquest indicador no presenta criteris desfavorables.		




INDICADOR 2: Camins que deriven del principal			
DEFINICIÓ	Determinació de la densitat de xarxa viària que surt des del camí principal i a partir d'aquesta mesurar el grau de degradació de l'entorn del camí (corriols, senders, camins, etc. de menys capacitat que el Camí de Cavalls)		
CAMP	Territorial		
ASPECTE AMBIENTAL	Derivació del Camí		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACIÓ DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 😊	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig termini. Accessibilitat a les dades (5): dades fàcilment accessibles per als tècnics sense necessitat d'ajudes externes. Viabilitat econòmica (4): estudi de camp amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): les fonts són els tècnics que realitzen el projecte sense assessorament de personal o ONG's.		
INTERMEDI 😐	Especificitat(3): vàlid per qualsevol camí. Adaptació parcial al Camí de Cavalls i Menorca.		
DESFAVORABLE 😞	Estudis antercedents (0): no s'ha trobat cap dada anterior.		




INDICADOR 3: Presència vivendes en construcció			
DEFINICIÓ	Seguiment dels processos d'ocupació del sòl i l'evolució de la pressió antròpica sobre el Camí tot observant la densitat de vivendes en construcció en un buffer del Camí.		
CAMP	Territorial		
ASPECTE AMBIENTAL	Creixement urbà		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	2	0
VALORACIÓ DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 😊	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig termini. Accessibilitat a les dades (5): dades fàcilment accessibles per als tècnics sense necessitat d'ajudes externes. Viabilitat econòmica (4): estudi de camp amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): les fonts són els tècnics que realitzen el projecte sense assessorament de personal o ONG's.		
INTERMEDI 😐	Especificitat (3): vàlid per qualsevol camí. Adaptació parcial al Camí de Cavalls i Menorca. Estudis anteriors (3): estudis sobre el Camí de Cavalls o dades puntuals sobre el Camí de Cavalls a Menorca.		
DESFAVORABLE 😞	Aquest indicador no presenta criteris desfavorables.		




INDICADOR 4: Litologia del camí			
DEFINICIÓ	Observar i analitzar la tipologia de la superfície del camí i l'estat d'aquesta.		
CAMP	Territorial		
ASPECTE AMBIENTAL	Estat del camí		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	3	2	1
VALORACIÓ DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): Aplicable a curt, mitjà i llarg terminis. Viabilitat econòmica (4): Necessitat de realitzar estudi de camp, i per tant, necessitat de desplaçament. Rigurositat científica (5): L'obtenció de les dades es realitza a través de personal qualificat.		
INTERMEDI 	Accessibilitat a les dades (3): Utilització d'estadístiques locals o dades d'investigadors de l'OBSAM. Especificitat (3): L'indicador és aplicable a qualsevol altre camí.		
DESFAVORABLE 	Estudis antecedents (0): No es coneix cap dada sobre aquest indicador fet anteriorment.		




INDICADOR 5: Amplada del camí			
DEFINICIÓ	Determinar l'amplada del camí per veure la facilitat de pas al llarg del recorregut.		
CAMP	Territorial		
ASPECTE AMBIENTAL	Estat del camí		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACIÓ DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): Aplicable a curt, mitjà i llarg terminis. Accessibilitat a les dades (5): L'obtenció de dades és fàcil pels tècnics. Viabilitat econòmica (4): Necessitat de realitzar estudi de camp, i per tant, necessitat de desplaçament. Rigurositat científica (5): L'obtenció de les dades es realitza a través de personal qualificat.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): L'indicador és aplicable a qualsevol altre camí.		
DESFAVORABLE 	Estudis anteriors (1): Existeixen dades puntuals sobre l'amplada en altres anàlisis de camins.		


INDICADOR 6: Traçat del camí			
DEFINICIÓ	Valorar la definició del traçat del camí segons si aquest existeix o no.		
CAMP	Territorial		
ASPECTE AMBIENTAL	Estat del camí		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	5	1	0
VALORACIÓ DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): Aplicable a curt, mitjà i llarg terminis. Accessibilitat a les dades (5): L'obtenció de dades és fàcil pels tècnics. Viabilitat econòmica (4): Necessitat de realitzar estudi de camp, i per tant, necessitat de desplaçament. Rigurositat científica (5): L'obtenció de les dades es realitza a través de personal qualificat. Estudis antercedents (4): Existeixen estudis realitzats amb anterioritat sobre el traçat que desenvolupa el Camí de cavalls.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): L'indicador és aplicable a qualsevol altre camí.		
DESFAVORABLE 	Aquest indicador no presenta criteris desfavorables.		

INDICADOR 7: Paret seca			
DEFINICIÓ	Determinar el manteniment dels mur que ressegueixen el Camí de cavalls.		
CAMP	Territorial		
ASPECTE AMBIENTAL	Estat del camí		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	5	1	0
VALORACIÓ DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): Aplicable a curt, mitjà i llarg terminis. Accessibilitat a les dades (4): L'obtenció de dades és relativament senzilla per als tècnics. Viabilitat econòmica (4): Necessitat de realitzar estudi de camp, i per tant, necessitat de desplaçament. Rigurositat científica (5): L'obtenció de les dades es realitza a través de personal qualificat. Especificitat (5): Indicador desenvolupat per les característiques del Camí de cavalls i Menorca.		
INTERMEDI 	Estudis anteriors (3): Existeixen estudis sobre els murs de pedra seca.		
DESFAVORABLE 	Aquest indicador no presenta criteris desfavorables.		

INDICADOR 8: Pendent del camí			
DEFINICIÓ	Determinar la pendent del camí per observar possibles causes d'erosió o dificultats de vialitat.		
CAMP	Territorial		
ASPECTE AMBIENTAL	Estat del camí		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACIÓ DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): Aplicable a curt, mitjà i llarg terminis. Viabilitat econòmica (4): Necessitat de realitzar estudi de camp, i per tant, necessitat de desplaçament. Rigurositat científica (4): L'obtenció de les dades es realitza a través de personal qualificat.		
INTERMEDI 	Accessibilitat a les dades (2): L'obtenció de dades és complicada a causa de falta d'instruments. Especificitat (3): L'indicador és vàlid per qualsevol altre camí.		
DESFAVORABLE 	Estudis anteriors (1): Es poden trobar dades descriptives puntuals d'altres camins.		

INDICADOR 9: Vegetació en el traçat			
DEFINICIÓ	Presència/absència de vegetació en el traçat del camí		
CAMP	Territorial		
ASPECTE AMBIENTAL	Estat del camí		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACIÓ DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	<p>Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt, mitjà i llarg terminis. Es pot verificar la presència o absència de plantes de manera immediata.</p> <p>Accessibilitat de les dades (5): no es requereixen mitjans tècnics de cap tipus ni cap formació especial.</p> <p>Viabilitat econòmica (4): Requereix comprovació <i>in-situ</i>, i, per tant, desplaçament. Tot i així, considerant que és imprescindible recórrer a peu tots els trams, el temps esmerçat en aquest indicadors seria mínim.</p> <p>Rigorositat científica (5): aquest indicador ha estat proposat per Jordi Garcia Orellana, membre de l'ICTA, cotutor d'aquest projecte i bon coneixedor del Camí de Cavalls.</p>		
INTERMEDI 	<p>Especificitat (3): aquest indicador és aplicables a qualsevol camí, encara que la seva adaptació al Camí de Cavalls i a l'illa de Menorca és molt bona.</p>		
DESFAVORABLE 	<p>Estudis antercedents (0): no hi ha cap dada prèvia d'aquest indicador.</p>		

INDICADOR 10: Km de camí que transcorren en àrees urbanes			
DEFINICIÓ	Quantitat de kilòmetres del camí de cavalls que es situen dins de zones urbanes.		
CAMP	Territorial		
ASPECTE AMBIENTAL	Classificació del sòl		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACIÓ DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): Aplicable a curt, mitjà i llarg terminis. Accessibilitat a les dades (4): Utilització de dades locals existents. Viabilitat econòmica (5): Informació obtinguda amb GIS i sense necessitat de desplaçament. Rigurositat científica (5): L'obtenció de les dades es realitza a través de personal qualificat.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): L'indicador és aplicable a qualsevol altre camí.		
DESFAVORABLE 	Estudis anteriors (0): No es coneix cap dada sobre aquest indicador fet anteriorment.		




INDICADOR 11: Senyalització del Camí de Cavalls			
DEFINICIÓ	Quina proporció de les senyals al llarg de cada tram es troben en bon estat i quina en mal estat.		
CAMP	Territorial		
ASPECTE AMBIENTAL	Estat del camí		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	3	2	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt, mitjà i llarg terminis. Accessibilitat de les dades (5): no es requereixen mitjans tècnics de cap tipus ni cap formació especial. Viabilitat econòmica (4): Requereix comprovació <i>in-situ</i> , i, per tant, desplaçament. Tot i així, considerant que és imprescindible recórrer a peu tots els trams, el temps esmerçat en aquest indicadors seria mínim.		
INTERMEDI 	Rigorositat científica (2): elaboració de l'indicador pels estudiants del projecte durant l'inici del projecte sense cap assessorament. Especificitat (3): aquest indicador és aplicable a qualsevol camí, encara que la seva adaptació al Camí de Cavalls i a l'illa de Menorca és molt bona.		
DESFAVORABLE 	Estudis antercedents (0): no hi ha cap dada prèvia d'aquest indicador.		




INDICADOR 12: Afluència de vehicles no motoritzats i vianants			
DEFINICIÓ	Comptatge dels vianants i vehicles no motoritzats que es trobin al llarg del tram. S'aplicaria només en èpoques de l'any determinades i en dies i hores concrets per tal que la diferència d'afluència no alterés els resultats.		
CAMP	Mobilitat		
ASPECTE AMBIENTAL	Ecològic		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	2	3	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 😊	Viabilitat econòmica (4): requereix treball de camp però el procediment del comptatge és senzill. Rigorositat científica (4): el treball on figura ha estat proposat pels tutors del projecte.		
INTERMEDI 😐	Accessibilitat de les dades (3): dades difícils d'aconseguir per la gran variació de l'afluència al Camí segons estació, dia i hora. També possible disponibilitat de dades de l'OBSAM. Especificitat (3): aquest indicador és aplicable a qualsevol camí, encara que la seva adaptació al Camí de Cavalls i a l'illa de Menorca és molt bona. Estudis anteriors (3): indicador provinent del projecte de Montnegre-Corredor, l'objecte d'estudi del qual és, entre d'altres, els camins del parc.		
DESFAVORABLE 😞	Aplicabilitat temporal (1): greus dificultats en l'aplicació depenent de l'època de l'any i el dia de la setmana.		




INDICADOR 13: Afluència de vehicles motoritzats			
DEFINICIÓ	Comptatge dels vehicles motoritzats que es trobin al llarg del tram. S'aplicaria només en èpoques de l'any determinades i en dies i hores concrets per tal que la diferència d'afluència no alteri els resultats.		
CAMP	Mobilitat		
ASPECTE AMBIENTAL	Ecològic		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	3	2	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Accessibilitat de les dades (4): donada la poca afluència de vehicles motoritzats en relació amb els vehicles no motoritzats, és factible comptar-los <i>in-situ</i> . Viabilitat econòmica (4): requereix treball de camp però el procediment del comptatge és senzill. Rigorositat científica (4): el treball on figura ha estat proposat pels tutors del projecte.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): aquest indicador és aplicable a qualsevol camí, encara que la seva adaptació al Camí de Cavalls i a l'illa de Menorca és molt bona. Estudis antecedents (3): indicador provinent del projecte de Montnegre-Corredor, l'objecte d'estudi del qual és, entre d'altres, els camins del parc.		
DESFAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (1): greus dificultats en l'aplicació depenent de l'època de l'any i el dia de la setmana.		

INDICADOR 14: Presència de plantes invasores			
DEFINICIÓ	Detectar la presència d'espècies vegetals al·lòctones i que desplacen espècies de la flora local a les vores del camí i dins del mateix.		
CAMP	Flora		
ASPECTE AMBIENTAL	Ecològic		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	5	1	0
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 😊	Aplicabilitat temporal (5): es pot aplicar a curt, mitjà i llarg terminis. Viabilitat econòmica (4): requereix treball de camp. Rigorositat científica (5): dades d'espècies invasores proporcionades per l'OBSAM/IME. Especificitat (5): les espècies invasores que s'escollirien com a indicadores en serien exclusivament de Menorca. Estudis anteriors (5): les espècies invasores són indicadores en elles mateixes, per tant s'utilitzen sovint en multitud de treballs.		
INTERMEDI 😐	Accessibilitat de les dades (3): es requereixen coneixements de botànica, encara que el nombre d'espècies a conèixer no ha de ser gaire alt.		
DESFAVORABLE 😞	Aquest indicador no presenta criteris desfavorables.		

INDICADOR 15: Ruderalització de la flora			
DEFINICIÓ	Aplicar mètode ruderalització de M. Guirado.		
CAMP	Flora		
ASPECTE AMBIENTAL	Ecològic		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	2	0
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 😊	Aplicabilitat temporal (5): es pot aplicar a curt, mitjà i llarg terminis. Viabilitat econòmica (4): requereix treball de camp. Rigorositat científica (5): la font de l'indicador és la tesina de la M. Guirado. Especificitat (4): es pot aplicar a molts camins de la conca mediterrània ja que les espècies ruderals hi són comunes.		
INTERMEDI 😐	Accessibilitat de les dades (3): es requereixen coneixements de botànica, encara que el nombre d'espècies a conèixer no ha de ser gaire alt. Estudis anteriors (3): consta en altres estudis però no de camins (tesina M. Guirado sobre fragmentació d'hàbitats).		
DESFAVORABLE 😞	Aquest indicador no presenta criteris desfavorables.		




INDICADOR 16: Butterfly Monitoring Scheme (BMS)			
DEFINICIÓ	Conèixer l'estat del camí a partir de l'observació de certes espècies de papallones.		
CAMP	Ecològic		
ASPECTE AMBIENTAL	Fauna		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig plaç. Rigurositat científica (5): les fonts són centres superiors d'investigació o, tècnics que realitzen el projecte amb assessorament de personal qualificat o estadístiques públiques registrades. Especificitat (5): adaptació al Camí de Cavalls i a les característiques de Menorca. Viabilitat econòmica (4): estudi de camp i/o laboratori amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca.		
INTERMEDI 	Estudis antercedents (3): estudis sobre altres camins o dades puntuals del Camí de Cavalls.		
DESFAVORABLE 	Accessibilitat a les dades (1): necessitat de coneixements avançats sobre lepidòpters i de l'establiment de noves estacions de BMS (a Menorca n'hi ha però es fa difícil relacionar els resultats amb el Camí de Cavalls).		




INDICADOR 17: Seguiment d'Ocells Comuns a Catalunya (SOCC)			
DEFINICIÓ	Relacionar els ocells comuns vistos des de segment concrets de Camí amb el seu estat de conservació.		
CAMP	Ecològic		
ASPECTE AMBIENTAL	Fauna		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mitjà termini. Viabilitat econòmica (4): estudi de camp i/o laboratori amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (5): les fonts són centres superiors d'investigació o, tècnics que realitzen el projecte amb assessorament de personal qualificat o estadístiques públiques registrades. Especificitat (5): adaptació al Camí de Cavalls i a les característiques de Menorca.		
INTERMEDI 	Estudis antercedents (3): estudis sobre altres camins o dades puntuals del Camí de Cavalls.		
DESFAVORABLE 	Accessibilitat a les dades (1): necessitat de coneixements mitjans d'ornitologia i període previ d'aprenentatge i familiarització amb el mètode.		

INDICADOR 18: Erosió del sòl			
DEFINICIÓ	Quantificació de la pèrdua de sòl mitjançant la Universal Soil Loss Equation.		
CAMP	Ecològic		
ASPECTE AMBIENTAL	Sòl		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	5	0	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig plaç. Viabilitat econòmica (4): estudi de camp i/o laboratori amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): les fonts són els tècnics que realitzen el projecte amb assessorament de personal o ONG's. Especificitat (4): adaptació al Camí de Cavalls i generalitzable a totes les Illes Balears. Estudis anteriors (4): la USLE és un instrument bàsic per a nombrosos treballs científics.		
INTERMEDI 	Aquest indicador no presenta criteris intermedis.		
DESFAVORABLE 	Accessibilitat a les dades (1): les dades difícilment serien representatives de tot el Camí ja que la USLE depèn de factors que varien enormement al llarg del recorregut.		




INDICADOR 19: Compactació del sòl			
DEFINICIÓ	Quantificar la compactació del sòl mitjançant la tècnica del ganivet.		
CAMP	Ecològic		
ASPECTE AMBIENTAL	Sòl		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	5	1	0
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig plaç. Accessibilitat a les dades (5): dades fàcilment accessibles per als tècnics sense necessitat d'ajuda externa. Viabilitat econòmica (4): estudi de camp i/o laboratori amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): les fonts són els tècnics que realitzen el projecte amb assessorament de personal o ONG's. Especificitat (4): adaptació al Camí de Cavalls i generalitzable a totes les Illes Balears.		
INTERMEDI 	Estudis antecedents (3): estudi sobre altres camins o dades puntuals del Camí de Cavalls.		
DESFAVORABLE 	Aquest indicador no presenta criteris desfavorables.		




INDICADOR 20: Presència d'elements pertorbadors			
DEFINICIÓ	Determinació del nombre d'edificacions i infraestructures visibles des de les conques visuals per tal d'identificar punts que alteren l'harmonia del paisatge característic de la zona.		
CAMP	Territorial		
ASPECTE AMBIENTAL	Impacte visual		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	2	0
VALORACIÓ DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE ☺	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig termini. Accessibilitat a les dades (5): dades fàcilment accessibles per als tècnics sense necessitat d'ajuda externa, gràcies a cartografia especialitzada. Viabilitat econòmica (4): estudi de camp amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): les fonts són tècnics del projecte sense assessorament personal o ONG's.		
INTERMEDI ☹	Especificitat (2): poc apte per les característiques de Menorca i dels camins, segons el seu grau d'adaptació. Estudis anteriors (3): estudi sobre altres camins o dades puntuals del Camí de Cavalls.		
DESFAVORABLE ☹	Aquest indicador no presenta criteris desfavorables.		




INDICADOR 21: Cobertes artificials i modificades al Camí i al seu entorn			
DEFINICIÓ	Determinació del grau d'infiltració de l'aigua al sòl i l'impacte visual que pugui ocasionar, tenint en compte tots els tipus de pavimentació.		
CAMP	Territorial		
ASPECTE AMBIENTAL	Impacte visual		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	0	2
VALORACIÓ DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig termini. Viabilitat econòmica (4): estudi de camp amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): les fonts són centres superiors d'investigació o, tècnics que realitzen el projecte amb assessorament de personal qualificat o estadístiques públiques registrades. Especificitat(4): adaptació al Camí de Cavalls i generalitzable a totes les Illes Balears.		
INTERMEDI 	Aquest indicador no presenta criteris intermedis.		
DESFAVORABLE 	Accessibilitat a les dades (1): dades amb grans dificultats tècniques d'obtenció. Estudis antercedents (0): no s'ha trobat cap dada anterior.		




INDICADOR 22: Presència de residus al llarg del Camí			
DEFINICIÓ	Visualització de la presència/absència de residus al llarg del Camí.		
CAMP	Ecològic		
ASPECTE AMBIENTAL	Impacte visual		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig plaç. Accessibilitat a les dades (5): dades fàcilment accessibles per als tècnics sense necessitat d'ajuda externa. Viabilitat econòmica (4): estudi de camp i/o laboratori amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): les fonts són els tècnics que realitzen el projecte amb assessorament de personal o ONG's.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): vàlid per qualsevol camí. Adaptació parcial al Camí de Cavalls i Menorca.		
DESFAVORABLE 	Estudis antercedents (0): no hi ha o no s'ha trobat cap dada anterior.		



INDICADOR 23: Serveis de restauració			
DEFINICIÓ	Visualització de la presència de serveis de restauració al llarg del Camí.		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Serveis		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 😊	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig plaç. Accessibilitat a les dades (5): dades fàcilment accessibles per als tècnics sense necessitat d'ajuda externa. Viabilitat econòmica (4): estudi de camp i/o laboratori amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): les fonts són els tècnics que realitzen el projecte amb assessorament de personal o ONG's.		
INTERMEDI 😐	Especificitat (3): vàlid per qualsevol camí. Adaptació parcial al Camí de Cavalls i Menorca.		
DESFAVORABLE 😞	Estudis anteriors (0): no hi ha o no s'ha trobat cap dada anterior.		




INDICADOR 24: Serveis turístics			
DEFINICIÓ	Presència de serveis turístics		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Serveis		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt, mitjà i llarg termini. Periòdicament es pot dur a terme una avaluació de la presència de serveis turístics al llarg del camí. Accessibilitat de les dades (5): L'obtenció de dades durant el treball de camp és fàcil pels tècnics ja que es basa en l'observació i el recompte. Viabilitat econòmica (4): Necessitat de dur a terme un treball de camp per la zona i, per tant, de desplaçaments al llarg del camí. Rigurositat científica (4): Dades preses pels propis tècnics.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): És un indicador aplicable a qualsevol camí.		
DESFAVORABLE 	Antecedents (0): No és tenen dades sobre l'aplicació en projectes anteriors.		




INDICADOR 25: Serveis sanitaris			
DEFINICIÓ	Presència de serveis sanitaris		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Serveis		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt, mitjà i llarg termini. Periòdicament es pot dur a terme una avaluació. Accessibilitat de les dades (5): L'obtenció de dades durant el treball de camp és fàcil pels tècnics ja que es basa en l'observació i el recompte. Viabilitat econòmica (4): Necessitat de dur a terme un treball de camp per la zona i, per tant, de desplaçaments al llarg del camí. Rigurositat científica (4): Dades preses pels propis tècnics.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): És un indicador aplicable a qualsevol camí.		
DESFAVORABLE 	Antecedents (0): No és tenen dades sobre l'aplicació en projectes anteriors.		




INDICADOR 26: Serveis d'allotjament			
DEFINICIÓ	Presència de serveis d'allotjament		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Serveis		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt, mitjà i llarg termini. Periòdicament es pot dur a terme una avaluació. Accessibilitat de les dades (5): L'obtenció de dades durant el treball de camp és fàcil pels tècnics ja que es basa en l'observació i el recompte. Viabilitat econòmica (4): Necessitat de dur a terme un treball de camp per la zona i, per tant, de desplaçaments al llarg del camí. Rigurositat científica (4): Dades preses pels propis tècnics.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): És un indicador aplicable a qualsevol camí.		
DESFAVORABLE 	Antecedents (0): No és tenen dades sobre l'aplicació en projectes anteriors.		

INDICADOR 27: Punts d'abastiment d'aigua			
DEFINICIÓ	Presència de fonts d'aigua públiques.		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Serveis		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt, mitjà i llarg termini. Periòdicament es pot dur a terme una avaluació. Accessibilitat de les dades (4): L'obtenció de dades durant el treball de camp és fàcil pels tècnics ja que es basa en l'observació i el recompte. Viabilitat econòmica (4): Necessitat de dur a terme un treball de camp per la zona i, per tant, de desplaçaments al llarg del camí. Rigurositat científica (5): Dades preses pels propis tècnics.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): És un indicador aplicable a qualsevol camí.		
DESFAVORABLE 	Antecedents (0): No és tenen dades sobre l'aplicació en projectes anteriors.		




INDICADOR 28: Pressupost dedicat al Camí de Cavalls			
DEFINICIÓ	Pressupost municipal destinat al Camí de Cavalls		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Ajuda econòmica		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	2	0
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt, mitjà i llarg termini. Periòdicament es pot dur a terme una avaluació. Viabilitat econòmica (5): Les dades es poden obtenir sense necessitat de treball de camp ni de desplaçament, a través de via telefònica o correu electrònic. Rigurositat científica (5): Les dades s'obtenen d'estadístiques públiques registrades Especificitat (4): Adaptació al Camí de Cavalls i generalitzable a totes les Illes Balears.		
INTERMEDI 	Accessibilitat de les dades (3): Les dades s'han de consultar als diversos òrgans de govern (ajuntaments) que gestionen el tram de camí a estudiar. Antecedents (2): S'ha aplicat en anteriors projectes sobre la illa de Menorca.		
DESFAVORABLE 	Aquest indicador no presenta criteris desfavorables.		




INDICADOR 29: Punts d'interès amb accés pel camí de cavalls			
DEFINICIÓ	Punts d'interès amb accés pel Camí de Cavalls		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Atraccions turístiques		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt, mitjà i llarg termini. Periòdicament es pot dur a terme una avaluació de la presència de serveis turístics al llarg del camí. Accessibilitat de les dades (5): Els tècnics poden obtenir fàcilment les dades. Viabilitat econòmica (4): Necessitat de treball de camp per enregistrar el nombre d'accessos de cada tram. Rigurositat científica (4): Les dades són obtingudes pels propis tècnics.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): Aplicable a qualsevol camí.		
DESFAVORABLE 	Antecedents (0): No s'han trobat estudis anteriors.		




INDICADOR 30: Estat i km de paret seca			
DEFINICIÓ	Estat i km de paret seca		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Presència de paret seca		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	5	0	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt, mitjà i llarg termini. Periòdicament es pot dur a terme una avaluació de la presència de serveis turístics al llarg del camí. Accessibilitat de les dades (5): Els tècnics poden obtenir fàcilment les dades. Viabilitat econòmica (4): Necessitat de treball de camp i desplaçaments per dur a terme la observació i la presa de dades. Rigurositat científica (4): Les dades són obtingudes pels propis tècnics. Especificitat (5): Es tracta d'un aspecte molt característic del Camí de Cavalls i de l'Illa de Menorca.		
INTERMEDI 	Aquest indicador no presenta criteris intermedis.		
DESFAVORABLE 	Antecedents (0): No s'han trobat estudis anteriors.		




INDICADOR 31: Presència d'equipaments municipals al llarg del camí			
DEFINICIÓ	Presència d'equipaments municipals al llarg del camí		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Activitats urbanes		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt, mitjà i llarg termini. Periòdicament es pot dur a terme una avaluació. Accessibilitat de les dades (5): Els tècnics poden obtenir fàcilment les dades. Viabilitat econòmica (4): Necessitat de treball de camp per enregistrar el nombre d'accessos de cada tram. Rigurositat científica (4): Les dades són obtingudes pels propis tècnics.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): Aplicable a qualsevol camí.		
DESFAVORABLE 	Antecedents (0): No s'han trobat estudis anteriors.		

INDICADOR 32: Pressió humana a les platges			
DEFINICIÓ	Nombre de persones en les platges on s'hi arriba a través del Camí.		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Pressió humana		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	5	1	0
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 😊	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt, mitjà i llarg termini. Acessibilitat de dades (5): Dades fàcilment accessibles per als tècnics sense necessitat d'ajuda externa. Viabilitat econòmica (4): Estudi de camp i/o laboratori amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): Font: tècnics del projecte sense assessorament personal o, ONG's. Especificitat (4): Adaptació al Camí de Cavalls i generalitzable a totes les Illes Balears.		
INTERMEDI 😐	Estudis antecedents (2): Agendes 21 Locals o, estudis sobre altres camps o referències puntuals del Camí de Cavalls i dades puntuals en altres camins.		
DESFAVORABLE 😞	Aquest indicador no presenta criteris desfavorables.		




INDICADOR 33: Pressió humana sobre el Camí de Cavalls			
DEFINICIÓ	Comptatge del nombre d'usuaris en determinades èpoques de l'any, dies de la setmana i hores del dia.		
CAMP	Socio-econòmic		IP 190 VC
ASPECTE AMBIENTAL	Pressió humana		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	5	1	0
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig termini. Acessibilitat de dades (5): Dades fàcilment accessibles per als tècnics sense necessitat d'ajuda externa. Viabilitat econòmica (4): Estudi de camp i/o laboratori amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): Font: tècnics del projecte sense assessorament personal o, ONG's. Especificitat (4): Adaptació al Camí de Cavalls i generalitzable a totes les Illes Balears.		
INTERMEDI 	Estudis antecedents (2): Agendes 21 Locals o, estudis sobre altres camps o referències puntuals del Camí de Cavalls i dades puntuals en altres camins.		
DESFAVORABLE 	Aquest indicador no presenta criteris desfavorables.		




INDICADOR 34: Visitants a punts d'interès amb accés des del Camí de Cavalls			
DEFINICIÓ	Nombre de visitants del patrimoni històric		
CAMP	Socio-econòmic		IP 184 VC
ASPECTE AMBIENTAL	Pressió humana		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	5	0	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig termini. Acessibilitat de dates (5): Dades fàcilment accessibles per als tècnics sense necessitat d'ajuda externa. Viabilitat econòmica (4): Estudi de camp i/o laboratori amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): Font: tècnics del projecte sense assessorament personal o, ONG's. Especificitat (4): Adaptació al Camí de Cavalls i generalitzable a totes les Illes Balears.		
INTERMEDI 	Aquest indicador no presenta criteris intermedis.		
DESFAVORABLE 	Estudis antercedents (0): No hi ha o no s'ha trobat cap dada anterior.		




INDICADOR 35: Indici de pas de vehicles rodats			
DEFINICIÓ	Observar si hi ha indicis de pas de vehicles rodats.		
CAMP	Socio-econòmic		IP 180 VC
ASPECTE AMBIENTAL	Mals usos del camí		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig termini. Acessibilitat de dades (5): Dades fàcilment accessibles per als tècnics sense necessitat d'ajuda externa. Viabilitat econòmica (4): Estudi de camp i/o laboratori amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): Font: tècnics del projecte sense assessorament personal o, ONG's.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): Vàlid per qualsevol camí. Adaptació parcial al Camí de Cavalls i Menorca.		
DESFAVORABLE 	Estudis antecedents (0): No hi ha o no s'ha trobat cap dada anterior.		

INDICADOR 36: Barreres obertes			
DEFINICIÓ	Detectar i quantificar barreres que estiguin obertes.		
CAMP	Socio-econòmic		IP 180 VC
ASPECTE AMBIENTAL	Mals usos del camí		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig termini. Acessibilitat de dates (5): Dades fàcilment accessibles per als tècnics sense necessitat d'ajuda externa. Viabilitat econòmica (4): Estudi de camp i/o laboratori amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): Font: tècnics del projecte sense assessorament personal o, ONG's.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): Vàlid per qualsevol camí. Adaptació parcial al Camí de Cavalls i Menorca.		
DESFAVORABLE 	Estudis antecedents (0): No hi ha o no s'ha trobat cap dada anterior.		

INDICADOR 37:Grau de satisfacció dels usuaris			
DEFINICIÓ	Establir si els usuaris estan satisfets amb el Camí mitjançant enquestes.		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Percepció		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 😊	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig termini. Viabilitat econòmica (4): Estudi de camp amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): Font: tècnics del projecte sense assessorament.		
INTERMEDI 😐	Acessibilitat de dades (3): Necessitat de dur a terme enquestes als usuaris per obtenir les dades. Especificitat (3): Vàlid per qualsevol camí. Adaptació parcial al Camí de Cavalls i Menorca.		
DESFAVORABLE 😞	Estudis antercedents (0): No hi ha o no s'ha trobat cap dada anterior.		

INDICADOR 38:Recuperació del Camí de Cavalls			
DEFINICIÓ	Mesura dels km de Camí amb possibilitats reals de pas		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Adequació del Camí als usuaris		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig termini. Acessibilitat de dades (5): Dades fàcilment accessibles per als tècnics sense necessitat d'ajuda externa. Viabilitat econòmica (4): Estudi de camp amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): Font: tècnics del projecte sense assessorament.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): Vàlid per qualsevol camí. Adaptació parcial al Camí de Cavalls i Menorca.		
DESFAVORABLE 	Estudis antercedents (0): No hi ha o no s'ha trobat cap dada anterior.		

INDICADOR 39: Punts d'informació			
DEFINICIÓ	Freqüència amb la què es troben elements informatius al llarg del Camí (cartells, plafons, informadors, etc.).		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Informació sobre el Camí		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig termini. Acessibilitat de dades (5): Dades fàcilment accessibles per als tècnics sense necessitat d'ajuda externa. Viabilitat econòmica (4): Estudi de camp amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): Font: tècnics del projecte sense assessorament.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): Vàlid per qualsevol camí. Adaptació parcial al Camí de Cavalls i Menorca.		
DESFAVORABLE 	Estudis antercedents (0): No hi ha o no s'ha trobat cap dada anterior.		

INDICADOR 40: Punts de recollida			
DEFINICIÓ	Determinar els punts de recollida de brossa i residus al llarg del Camí i diferenciar-ne la tipologia en cas que es tracti de recollida selectiva.		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Gestió de residus		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig termini. Acessibilitat de dades (5): Dades fàcilment accessibles per als tècnics sense necessitat d'ajuda externa. Viabilitat econòmica (4): Estudi de camp amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): Font: tècnics del projecte sense assessorament.		
INTERMEDI 	Especificitat (3): Vàlid per qualsevol camí. Adaptació parcial al Camí de Cavalls i Menorca.		
DESFAVORABLE 	Estudis antercedents (0): No hi ha o no s'ha trobat cap dada anterior.		

INDICADOR 41: Usos del sòl que envolten el Camí			
DEFINICIÓ	Proporció de cada ús del sòl de les parcel·les adjacents al Camí.		
CAMP	Socio-econòmic		
ASPECTE AMBIENTAL	Úsos del sòl		
CRITERIS	Favorable	Intermedi	Desfavorable
	4	1	1
VALORACI DEL CRITERI	CRITERIS		
FAVORABLE 😊	Aplicabilitat temporal (5): aplicable a curt i mig termini. Acessibilitat de dades (4): Dades fàcilment accessibles per als tècnics mitjançant la cartografia digital de l'OBSAM, encara que la freqüència amb què es renova la informació pot ser diferent a la d'aplicació d'aquest sistema d'indicadors. Viabilitat econòmica (4): Estudi de camp amb costos tècnics baixos. Necessitat de desplaçaments dins de Menorca. Rigurositat científica (4): Font: tècnics del projecte sense assessorament.		
INTERMEDI 😐	Especificitat (3): Vàlid per qualsevol camí. Adaptació parcial al Camí de Cavalls i Menorca.		
DESFAVORABLE 😞	Estudis antercedents (0): No hi ha o no s'ha trobat cap dada anterior.		

C. Cronologia del Camí de Cavalls des de 1996 fins l'actualitat

Els primers conflictes es van produir a partir dels anys noranta quan alguns particulars afectats pel traçat van tancar algunes barreres i van posar obstacles al pas tranquil dels excursionistes. Alguns propietaris afectats pel traçat van arribar a afirmar que el Camí de Cavalls mai no havia existit.

En la següent taula es resumeixen els esdeveniments més rellevants relacionats amb el Camí de Cavalls en el període 1996-2008. S'ha escollit aquest període donat que han estat els anys que més conflictes i canvis importants ha experimentat el Camí.

Taula I.1: Esdeveniments més rellevants ocorreguts des de 1996 fins l'actualitat sobre el Camí de Cavalls.

Data	Acció
Juny 1996	Un grup d'entitats i associacions decideixen constituir una plataforma que dona resposta a la demanda social per recuperar i protegir un camí amb història, la "Coordinadora en defensa del Camí de Cavalls". Durant aquests últims anys han estat nombroses i diverses les accions que s'han fet des de la Coordinadora per continuar emprant el Camí de Cavalls com sempre s'havia fet; i també moltes les dificultats a les que s'han hagut d'afrontar.
Desembre 2000	S'aprova la Llei 13/2000, de 21 de desembre, reguladora del Camí de Cavalls.
Desembre 2002	Aprovació del "Pla Especial del Camí de Cavalls a l'illa de Menorca" (Boib núm. 145 de 03/12/02). Aquest document pretén ser la base per al desenvolupament de la Llei del Camí de Cavalls, ja que defineix la seva naturalesa física i jurídica i en regula els usos i les actuacions que per la seva conservació siguin necessaris.
Octubre 2007	La Comissió de Govern del Consell aprova la proposta que més tard remet al Govern balear per declarar la urgent ocupació dels béns i drets afectats per l'expropiació del Camí de Cavalls. Va ser aleshores quan la institució insular va reprendre el procediment d'urgència perquè la citada via perimetral passés a la titularitat pública. Ja existeix un acord amb els propietaris respecte de 28,1 quilòmetres (21,2 dels quals recorrien per finques privades i 6,9 per zona marítim terrestre).
Febrer 2008	S'aprova l'expedient urgent d'ocupació dels béns i drets afectats per l'expropiació del dret de pas del Camí i d'aquesta manera es tanca el complicat procés legal i administratiu que ha durat una dècada.
Març 2008	S'anuncia que una comissió mixta formada per dos membres del Consell insular i altres dos de la Coordinadora per la defensa del Camí de Cavalls s'encarregaran de la gestió del

	<p>vial històric que rodeja l'illa. D'altra banda també s'anuncia que els treballs de neteja, fitació i senyalització s'iniciaran a finals d'aquest mateix mes i tindran una duració aproximada de dos mesos, segons la presidenta del Consell Insular. Paral·lelament la comissió s'ha de reunir amb els pagesos i propietaris de les finques per les que transcorre el Camí de Cavalls amb l'objectiu de valorar les inversions necessàries i fer-los partícips en la gestió.</p>
Maig 2008	<p>Reunió popular de més de set-centes persones a Es Grau per commemorar que el Camí de Cavalls ja és d'ús públic després d'anys de protestes reivindicatives i processos judicials. Veure figura I.2.</p>
Agost 2008	<p>Bona part del Camí de Cavalls està senyalitzat (segons la presidenta del Consell Insular de Menorca, Joana Barceló). Les fites ja col·locades es troben situades, en major part, en els trams del traçat que passen pel domini públic terrestre i per sòl urbà. Barceló també anuncia que un cop finalitzats els treballs de senyalització, i amb l'objectiu de garantir l'accessibilitat i seguretat del Camí, el Consell té previst executar inversions per a la col·locació de portes i barreres (Veure BLOC VIII, Paraules en català i menorquí).</p>

Font: Elaboració pròpia a partir del Diari de Menorca, edició digital: www.menorca.info



Figura IX.1: Cartell per a la difusió de la reunió popular per celebrar la Col·locació de la primera fita del Camí del Cavalls.

Font: *in left* David Carreras

D. El funcionament de l'ArcView

Introducció a l'ArcView GIS

L'ArcView Gis és un software de Sistemes d'Informació Geogràfica i traçat de mapes per PC, de la casa ESRI (Environmental Systems Research Institute).

Per poder utilitzar l'ArcView és necessari un equip amb 8 Mb de RAM i una memòria virtual de 120.000 Kb, de manera que permet executar-se en les diferents plataformes:

- Windows NT, windows '95, '98, xp i vista.
- Apple Macintosh
- UNIX

Estructuració de dades

Tots els components de les sessions d'ArcView es troben emmagatzemades en un fitxer anomenat "projecte", així com les referències a la formació d'atributs espacials i les taules amb les quals s'estan treballant. Al fitxer de projecte se li assigna un nom amb l'extensió .APR.

Els diferents documents amb els que aquest programa permet treballar són:

- **Vistes (Views):** s'hi recull informació espacial. Cada vista està composta per una finestra gràfica i una taula de continguts.
- **Taules (Tables):** cadascun dels temes que contenen les vistes tenen associada una taula que conté els atributs de les entitats gràfiques de les mateixes. Així doncs, es pot disposar de taules que contenen dades externes referides a aquestes entitats, de manera que es poden relacionar o unir ambdós tipus.
- **Gràfics (Charts):** a partir dels atributs recollits en les taules o d'una selecció dels mateixos es poden realitzar gràfics de diferents tipus: barres, circulars...
- **Composicions gràfiques (Layouts):** maquetació de les dades obtingudes en una vista per la realització d'un mapa.
- **Script:** són programes realitzats en Avenue que permeten l'automatització de tasques que es realitzen freqüentment, generalment s'associen aquestes funcions a un botó que es personalitza igualment mitjançant la programació en Avenue. Un Script per ArcView seria el mateix que un Macro per Word, o un programa en AutoLisp per AutoCad.

La finestra de projecte en ArcView mostra el contingut del projecte i permet manejar fàcilment tots els aspectes del treball. Des d'aquesta es poden afegir o eliminar components del projecte, assignar un nou nom a un component i especificar si es desitja exportar un component a un fitxer determinat (FiguraXX).

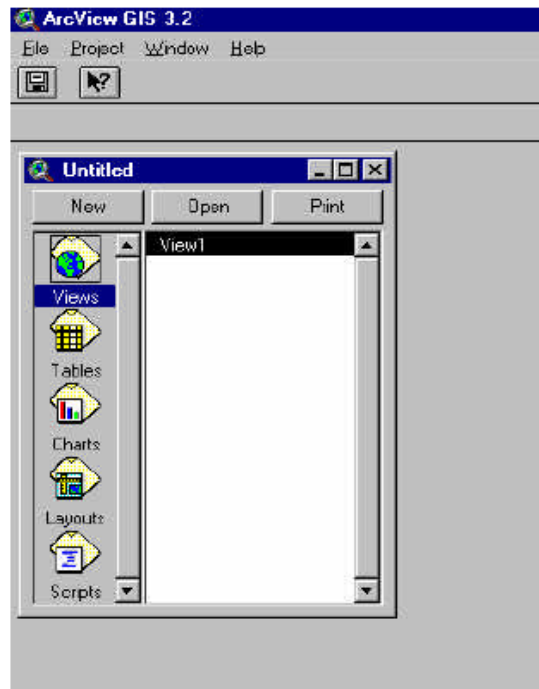



Figura XX: Documents en que es permet treballar des de l'ArcView
Font: Curs formatiu d'Escola Sobreestants Tàrrrega

Introducció de dades

Afegir temes a una vista

Per afegir temes a una vista des del menú VISTA → AFEGIR TEMA (ADD THEME) o bé es pren al botó d'afegir tema.  (FiguraXX)

Si la font són dades espacials (cobertura Arc/Info, imatge o fitxer de formes ArcView)

- Tipus de font (Data source Type): Feature Data Source
- Opció: Directori (Directories)

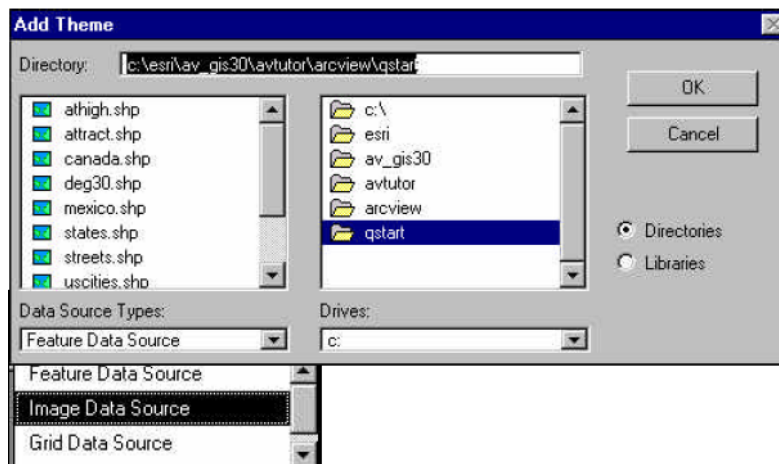


Figura XX: Demostració de com afegir un tema.
Font: Curs formatiu d'Escola Sobreestants Tàrrrega

Per eliminar les temes de la vista n'hi ha prou en activar-los i en el menú EDICIÓ → BORRAR TEMA (DELETE THEME).

Imatges, fitxers Grid

- Tipus de font (Data source Type): Image Data Source
- Opció: Directori (Directories)

Dibuixos de CAD

Si la cobertura Arc/Info conté més d'un tipus d'elements apareixerà com una carpeta que es pot obrir i seleccionar quin element es col·lapsar com a tema. De la mateixa manera que passa amb les cobertures d'ArcInfo. (FiguraXX)

Dades de d'ArcInfo

Si la cobertura d'ArcInfo conté més d'un tipus d'elements apareixerà com una carpeta que es pot obrir i seleccionar quin element passar com a tema (FiguraXX).

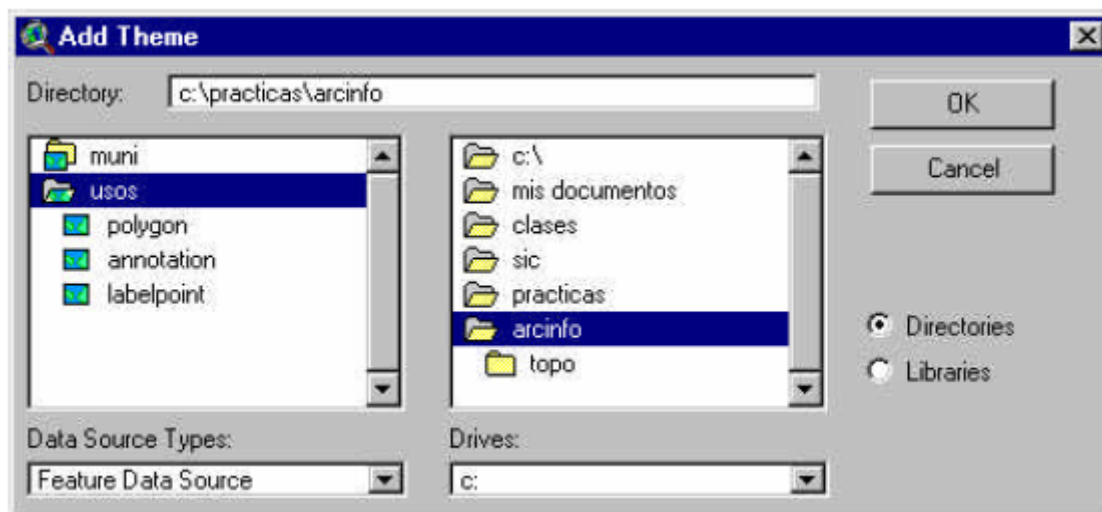


Figura XX: Demostració de les cobertures d'ArcInfo.
Font: Curs formatiu d'Escola Sobreestants Tàrraga

Si en el lloc d'una cobertura (carpeta) d'ArcInfo, es tracta d'un fitxer d'intercanvi d'ArcInfo amb extensió .e00, primer s'ha de transformar a una carpeta des del mòdul exterior d'ArcView anomenat Import 7.1. En la finestra que apareix es sol·licita:

- File Input: nom del fitxer .e00
- File Output: ruta completa i nom d'una carpeta nova buida on s'introdueixen tots els fitxers del .e00

2. Podrán asistir a las reuniones, con voz, pero sin voto, los asesores y especialistas en las materias a tratar, que hayan sido convocados.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

A los funcionarios de la Policía Local que carezcan de la titulación adecuada a la entrada en vigor de esta Ley se les mantendrá en su grupo en situación a extinguir, respetándoles todos sus derechos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

La determinación de subescalas y de las plazas necesarias para la creación de cada subescala superior se establecerá reglamentariamente por la Comunidad Autónoma de La Rioja.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-Se faculta al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones y adoptar las medidas que precise el desarrollo y ejecución de la presente Ley.

Segunda.-En el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley se procederá a la constitución de la Comisión de Coordinación de las Policías Locales.

Tercera.-La presente Ley se publicará, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Estatuto de Autonomía de La Rioja, en el «Boletín Oficial de La Rioja» y en el «Boletín Oficial del Estado», y entrará en vigor el día siguiente al de su última publicación.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos cumplan y cooperen al cumplimiento de la presente Ley y a los Tribunales y Autoridades la hagan cumplir.

Logroño, 1 de marzo de 1991.

JOSE IGNACIO PEREZ SAENZ,
Presidente

(Publicado en el «Boletín Oficial de La Rioja» número 36, de 23 de marzo de 1991)

COMUNIDAD AUTONOMA DE LAS ISLAS BALEARES

9291 LEY 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE LAS ISLAS BALEARES

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Islas Baleares ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 27.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La protección de espacios en base a sus excepcionales valores naturales o paisajísticos es uno de los objetivos permanentes de toda la legislación urbanística y de ordenación territorial.

En la Ley del Suelo (Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 9 de abril de 1976), se encuentran precisas referencias a la «conservación del suelo, de otros recursos naturales y la defensa y mejora, desarrollo o renovación del medio natural» (artículo 8.2.c), a la «protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje» (artículo 12.1.d), a la «conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales, sea suelo, flora, fauna o paisaje» (artículo 12.2.4), al establecimiento sobre determinados espacios de una «especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o por la defensa de la fauna, flora o el equilibrio ecológico» (artículo 80).

Estos objetivos de protección de la naturaleza, inherentes a toda política urbanística se han visto confirmados por la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo, que en su artículo 7 regula con carácter básico la posibilidad de delimitar áreas de especial protección en el suelo no urbanizable.

La necesidad y urgencia de dotar el patrimonio natural y paisajístico de interés para la Comunidad Autónoma, de un régimen urbanístico protector que facilite su conservación e impida su degradación, es sentida y reclamada por los ciudadanos de las Islas Baleares, tanto por los valores intrínsecos de este patrimonio como por motivos sociales y económicos, ya que la calidad de vida en las Islas Baleares depende muy fundamentalmente del funcionamiento y de los resultados de una economía de servicios turísticos basada en gran parte en el disfrute de recursos naturales, ambientales y paisajísticos.

La marcada y creciente inquietud social, motivada por la rápida e irreversible desnaturalización de una parte del territorio isleño, exige la adopción de medidas legislativas que vinculen las políticas territoriales y urbanísticas de los órganos ejecutivos de la Comunidad y de los municipios, en orden a una protección estable de los valores naturales y paisajísticos de unos territorios insulares caracterizados por su limitada superficie y por la fragilidad de los citados valores.

La existencia de inventarios de espacios naturales, como «Inventario Abierto de Espacios Naturales de Protección Especial. Baleares. Revisión 1984», del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza (ICONA); «Áreas a Proteger a Baleares», elaborado por el Instituto de Estudios Ecológicos (INESE) para el Gobierno de Baleares el año 1985, así como la propuesta de actuación relativa a las Áreas Naturales, remitida por el Gobierno al Parlamento a finales del año 1987, han permitido que la definición de los espacios, que requieren una protección efectiva, se base en hechos objetivos extraídos de una documentación informativa extensa.

Los antecedentes de una normativa jurídica que garantice la conservación de los valores naturales del territorio son ya importantes. En el mes de mayo de 1973 entraba en vigor el Plan Provincial de Ordenación de Baleares, que incluye algunas medidas conservacionistas, hoy consideradas insuficientes. La normativa urbanística de ámbito municipal que ha desarrollado el Plan Provincial así lo demuestra, y ello ha hecho necesario que en distintas ocasiones el Gobierno en uso de su facultad de suspender el planeamiento y de sustituirlo por normas subsidiarias, los años 1983, 1988 y 1989, por iniciativa propia o a requerimiento del Parlamento, para la protección de determinados espacios naturales.

Puede considerarse que la Ley 1/1984, de 14 de marzo, de Ordenación y Protección de Áreas Naturales de Interés Especial, marca una inflexión en el proceso de conservación de los espacios naturales de las Islas Baleares, y es a partir de ahí cuando todo un conjunto de leyes vienen a proteger los espacios más amenazados de degradación por el desarrollo urbanístico, amenaza que en mayor o menor grado existe en buena parte del territorio de la Comunidad Autónoma, y que está en la raíz de la presente Ley, que con la experiencia de la Ley 1/1984, trata de dar una real protección urbanística a todas las áreas naturales de las Islas Baleares, que a nivel comunitario la requieren.

La Ley 8/1987, de 1 de abril de Ordenación Territorial de las Islas Baleares, crea la figura de las Directrices de Ordenación Territorial como «instrumento para la ordenación conjunta de la totalidad del ámbito territorial de las Islas Baleares» y entre las determinaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y territorial exige una «delimitación de las áreas de protección que queden sustraídas en el desarrollo de las actividades urbanas para ser destinadas a la preservación o explotación de los recursos naturales» (artículo 11.f). Los Planes Territoriales Parciales, que la Ley 8/1987, crea, deben incluir también un «señalamiento de espacios de interés natural con indicación de las medidas protectoras a adoptar». Los Planes de Ordenación del Medio Natural previstos en la citada Ley, que clasifican el territorio como suelo no urbanizable, y sus determinaciones, deben contener entre otras «medidas para la defensa y conservación de la flora, fauna, paisaje, recursos hidráulicos, costas, aguas litorales y demás elementos naturales».

La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen urbanístico de las áreas que por sus valores naturales y paisajísticos de interés para la Comunidad Autónoma deben ser objeto de protección especial.

El Parlamento de las Islas Baleares tiene competencia para legislar un régimen de especial protección para las áreas con valores naturales y paisajísticos de interés para la Comunidad Autónoma, ya que el artículo 27 del Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares atribuye el ejercicio de la potestad legislativa en aquellas materias de su competencia, y en su artículo 10 atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo (apartado 3) y en materia de patrimonio paisajístico de interés para la Comunidad (apartado 20).

La presente Ley consta de un título preliminar que establece los dos objetos de la Ley y dos títulos que lo desarrollan.

El título I desarrolla las Áreas de Especial Protección de interés para la Comunidad Autónoma. Estas se clasifican en dos categorías: Áreas Naturales de Especial Interés y Áreas Rurales de Interés Paisajístico. Se crea asimismo, la figura de Área de Asentamiento en Paisaje de Interés, que permite un tratamiento global de las áreas complejas de la Serra de

Tramuntana de Mallorca y de Els Amunts de Eivissa. Se relacionan y se delimitan gráficamente en un anexo cartográfico las áreas de especial protección de cada una de las Islas. Se regula el contenido urbanístico de cada una de las categorías, así como el instrumento de ordenación territorial o urbanístico que debe aplicarse a cada espacio.

El título II se ocupa del desarrollo legislativo para las islas Baleares de algunas determinaciones de la Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, como es atribuir la competencia para la declaración de Espacios Naturales Protegidos, cuando ésta corresponda a la Comunidad Autónoma y establecer que la acción para exigir el cumplimiento de la citada Ley será pública y subvencionada.

Las disposiciones adicionales y transitorias establecen los espacios que deberán ser objeto de expediente de declaración de Espacio Natural Protegido, el régimen urbanístico transitorio hasta la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico exigido, el carácter de ley de protecciones mínimas que no anula las disposiciones vigentes, que suponen mayor protección, así como la situación detallada de los suelos urbanizables no afectados por las delimitaciones.

Artículo 1.º La presente Ley tiene por objeto:

1. Definir las Áreas de Especial Protección de Interés para la Comunidad Autónoma, en razón a sus excepcionales valores ecológicos, geológicos y paisajísticos, y establecer las medidas y condiciones de ordenación territorial y urbanística precisas para su conservación y protección.

2. Establecer normas adicionales de protección de los espacios naturales protegidos que se declaren al amparo de la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

TÍTULO PRIMERO

De las Áreas de Protección de Interés para la Comunidad Autónoma

CAPÍTULO PRIMERO

Clasificación y delimitación

Art. 2.º 1. Las Áreas de Especial Protección de Interés para la Comunidad Autónoma son aquellas que pertenecen a las siguientes categorías:

- Área Natural de Especial Interés.
- Área Rural de Interés Paisajístico.
- Área de Asentamiento en Paisaje de Interés.

2. Son Áreas Naturales de Especial Interés aquellos espacios que por sus singulares valores naturales se declaren como tales en esta Ley.

3. Son Áreas Rurales de Interés Paisajístico aquellos espacios transformados mayoritariamente por actividades tradicionales y que, por sus especiales valores paisajísticos, se declaren como tales en esta Ley.

4. Son Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés aquellos espacios destinados a usos y actividades de naturaleza urbana que supongan una transformación intensa y que se declaren como tales en esta Ley por sus singulares valores paisajísticos o por su situación.

Artículo 3.º 1. Se declaran Áreas Naturales de Especial Interés los espacios definidos gráficamente en el anexo I y relacionados a continuación:

Isla de Mallorca

1. Puig de Maria.
2. S'Albufereta.
3. Sa Punta Manresa.
4. La Victòria.
5. Puig de Sant Martí.
6. Serra de Son Fe.
7. S'Albufera.
8. Dunes de Son Real.
9. Sa Canova d'Artà.
10. Muntanyes d'Artà.
11. Cala Mesquida-Cala Agulla.
12. Sa Punta de Capdepera.
13. Puig Segué.
14. S'Heretat.
15. Cap Vermell.
16. Torrent de Canyamell.
17. Serra de Son Jordi.
18. Punta de n'Amer.
19. Cales de Manacor.
20. Sa Punta i s'Algar.
21. Punta Negra-Cala Mitjana.
22. Mondragó.
23. Cap de Ses Salines.

24. Es Trenc-Salobrar de Campos.
25. Marina de Llucmajor.
26. Cap Enderrocat.
27. Es Carnatge des Coll d'en Rabassa.
28. Cap de Cala Figuera-Refeubieg.
29. Cap Andritxol.
30. Cap de Llamp.
31. Es Saulet.
32. Massís de Randa.
33. Es Fangar.
34. Sant Salvador-Santuèri.
35. Puig de Ses Donardes.
36. Consolació.
37. Puig de Sant Miquel.
38. Son Cos.
39. Garriga de Son Caulles.
40. Puig de Son Seguí.
41. Puig de Son Nofre.
42. Puig de Bonany.
43. Puig de Santa Magdalena.
44. Na Borges.
45. Calicant.
46. Barrancs de Son Gual i Xorrijo.
47. Áreas Naturales de la Serra de Tramuntana.

Isla de Menorca

1. Costa Norte de Ciutadella.
2. La Vall.
3. Dels Alocs a Fornells.
4. La Mola y s'Albufera de Fornells.
5. Bellavista.
6. D'Addaia a s'Albufera.
7. S'Albufera des Grau.
8. De s'Albufera a la Mola.
9. Cala Sant Esteve-Caló den Rafalet.
10. De Cala Alcaufar a Punta Prima.
11. De Biniparratx a Llucalari.
12. Son Bou i Barranc de sa Vall.
13. De Binigans a Cala Mitjana.
14. Costa Sur de Ciutadella.
15. Son Oliveret.
16. Camí de Baix (Degollador).
17. Santa Agueda-S'Enclusa.
18. El Toro.
19. Penyes d'Egipte.

Isla de Eivissa

1. Puig de Mussona y Puig de s'Eixeró.
2. Cap Llibrell.
3. Ses Salines.
4. Cala Jondal.
5. Serra de sa Cova Santa y Puig d'en Palieu.
6. Cap Llentrisca-Sa Talaia.
7. Cala Compta-Cala Bassa.
8. Serra de ses Fontanelles-Serra Grossa.
9. Del Puig d'en Basseta al Puig d'en Mussons.
10. Áreas naturales dels Amunts d'Eivissa.
11. Massís de Sant Carles.

Isla de Formentera

1. Ses Salines-S'Estanty Pudent.
2. S'Estanty des Peix.
3. Es Cap Alt.
4. Cap de Barbaria.
5. Es Pi d'en Catalá.
6. Playa de Migjorn y Costa de Tramuntana.
7. La Mola.
8. Punta Prima.

2. Se declaran igualmente Áreas Naturales de Especial Interés:

- a) Todas las islas, islotes y farallones.
- b) Los espacios forestales poblados de manera dominante o significativa por encina (*Quercus ilex*).

3. Quedan en cualquier caso, excluidos de las Áreas Naturales de Especial Interés, los suelos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de esta Ley.

Art. 4.º Se declaran Áreas Rurales de Interés Paisajístico los espacios que se definen gráficamente en el anexo I con exclusión de los que constituyan Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés.

Art. 5.º Constituirán Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés los suelos incluidos en la delimitación de la Serra de Tramuntana de Mallorca o els Amunts de Eivissa que se hallen en alguna de las siguientes situaciones:

1. Los clasificados como urbanos a la entrada en vigor de la presente Ley y los clasificados como tales por la aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento municipal.

2. Los urbanizables programados o aptos para la urbanización que se relacionan en el anexo II.

3. Los terrenos que en el futuro se clasifiquen como suelo urbanizable o suelo apto para la urbanización en el planeamiento de ámbito municipal. Esta clasificación deberá tener por objeto el desarrollo socio-económico de los núcleos urbanos tradicionales o la obtención de suelo para equipamientos comunitarios o infraestructuras públicas de estos núcleos. Su emplazamiento deberá ser sobre Áreas Rurales de Interés Paisajístico y colindante con el suelo urbano del núcleo, y su superficie no superará el 10 por 100 de la superficie de este suelo urbano. Esta extensión solamente podrá ser modificada cuando así lo prevea para cada caso el Plan Territorial Parcial previsto en el artículo 9.º de esta Ley.

Art. 6.º 1. A los efectos de aplicación de esta Ley, constituye la Serra de Tramuntana de Mallorca el territorio definido por la línea grafiada en el anexo I. Esta Área de Especial Protección está integrada por Áreas Naturales de Especial Interés, Áreas Rurales de Interés Paisajístico y Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés. Las Áreas Naturales de Especial Interés que incluye son las siguientes:

- A 1. Montañas y cimas de la Serra.
- A 2. Formentor y Cavall Bernat.
- A 3. Serra de Gaïeta.
- A 4. Penya d'en Jeroni.
- A 5. S'Estremera.
- A 6. Punta de Söller.
- A 7. De la Punta de Deià al Port des Canonge.
- A 8. De la Coma del Rei al Puig d'en Basset.

2. A los efectos de aplicación de esta Ley, constituye els Amunts de Eivissa el territorio definido por la línea grafiada en el anexo I. Esta Área de Especial Protección está integrada por Áreas Naturales de Especial Interés, Áreas Rurales de Interés Paisajístico y Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés. Las Áreas Naturales de Especial Interés que incluye son las siguientes:

- B 1. De Cala Salada al Port de Sant Miquel.
- B 2. Serra de Sant Mateu d'Aubarca.
- B 3. Del Port de Sant Miquel de Balançat a Xarraca.
- B 4. De Xarraca a Sant Vicenç de la Cala.
- B 5. Punta Grossa.
- B 6. Serra Grossa de Sant Joan.

3. A los efectos de aplicación de esta Ley, constituye el Massís de Sant Carles de Eivissa el territorio definido en el anexo I. Esta Área de Especial Protección está integrada por Áreas Naturales de Especial Interés y Áreas Rurales de Interés Paisajístico. Las Áreas Naturales de Especial Interés que incluye son las siguientes:

- C 1. Serra des Llamp.
- C 2. Cap Roig.
- C 3. Talaia de Sant Carles.

CAPITULO II

Régimen urbanístico

Art. 7.º El régimen urbanístico de los terrenos incluidos en una Área Natural de Especial Interés o en una Área Rural de Interés Paisajístico será el siguiente:

1. El suelo queda clasificado como No Urbanizable de Especial Protección.

2. Las limitaciones que establece el artículo 86.1 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para la realización de construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable quedarán sometidas a las restricciones específicas que fija la presente Ley.

3. No podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza en los términos previstos en la presente Ley, ni a aquellas que lesionen sus valores ecológicos o paisajísticos.

4. Quedarán sin efecto los planes, normas, proyectos de urbanización y parcelación disconformes con la citada clasificación.

Art. 8.º Todos los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico que se redacten, revisen, modifiquen o adapten deberán respetar en el ámbito de las Áreas de Especial Protección las condiciones y las medidas mínimas de protección de la presente Ley.

Art. 9.º La ordenación de la Serra de Tramuntana de Mallorca y de els Amunts de Eivissa se realizará a través de la formación de Planes Territoriales Parciales. En el resto de espacios se realizará mediante Planes de Ordenación del Medio Natural o Plan Especial, en todo caso, de acuerdo con lo que prevé la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares o la Ley 2/1975, de 5 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 10.1 En las Áreas Naturales de Especial Interés no se permitirán otras nuevas edificaciones que las declaradas de utilidad pública, las destinadas a vivienda unifamiliar, a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y de las telecomunicaciones.

2. Las edificaciones para ser declaradas de utilidad pública deberán acreditar la necesidad de ubicarse en un área protegida, y que las alternativas técnicamente viables afecten a zonas con valores naturales o paisajísticos similares o mayores.

3. La construcción de viviendas unifamiliares y de edificaciones destinadas a explotaciones agrarias será sometida a las limitaciones que establecen los siguientes artículos.

Art. 11.1 En las Áreas Naturales de Especial Interés serán objeto del más alto nivel de protección los terrenos colindantes a la orilla del mar con una profundidad mínima de 100 metros, los sistemas dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados, los peñascos más significativos, los encinares, los sabinars, los acebuchales y en cualquier caso los calificados como Elemento Paisajístico Singular en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares de 1973.

2. En los terrenos citados en el apartado anterior, solamente se permitirán las siguientes obras:

a) Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no supongan aumento de volumen, siempre que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.

b) Infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente deban ubicarse, previa declaración de utilidad pública.

c) Dotaciones subterráneas de servicios en viviendas o instalaciones existentes, siempre que den servicio a edificaciones que no hayan sido construidas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Art. 12. En los terrenos incluidos en una Área Natural de Especial Interés, a los cuales no sea de aplicación el artículo precedente, la finca mínima susceptible de edificación de una vivienda será de 20 hectáreas.

Art. 13. Las Áreas Naturales de Especial Interés estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

1. No se podrán construir en ellas campos de golf.
2. No se podrán autorizar puertos deportivos en su dominio público litoral colindante.

Art. 14. En las Áreas Rurales de Interés Paisajístico la finca mínima susceptible de edificación de una vivienda o una edificación de interés social será de 3 hectáreas.

Art. 15. No se podrá autorizar la ubicación de la oferta complementaria de los campos de golf prevista en la Ley 12/1988 en el interior de las Áreas Rurales de Interés Paisajístico.

Art. 16. En las Áreas Naturales de Especial Interés y en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico las nuevas edificaciones deberán satisfacer los siguientes condicionantes:

1. No se podrán situar sobre acantilados, rocas o prominencias del terreno. Su emplazamiento minimizará, en cualquier caso, el impacto de la edificación y de su acceso.

2. Se realizarán de acuerdo con la tipología edificatoria y los materiales característicos del medio rural de la zona donde se ubiquen.

3. Las nuevas edificaciones no podrán tener más de dos plantas ni sobrepasar la altura máxima de 7 metros.

Art. 17. Los Planes establecidos en el artículo 9.º catalogarán las edificaciones de valor arquitectónico como «casas de possessió», «casas de pagès» construidas con técnicas tradicionales, molinos, puentes, «casas de neu» y demás elementos definitorios de las técnicas tradicionales.

En cualquier caso se permitirán y fomentarán las obras de conservación y restauración de estas edificaciones y quedará prohibida su demolición. Asimismo el Plan establecerá las obras de rehabilitación o reestructuración que se permitan en cada caso.

Art. 18. Las «casas de possessió», «de lloc» o «de pagès» podrán ser, de acuerdo con lo que se establece en el Plan, objeto de pequeñas obras de ampliación para hacerlas habitables según las necesidades de la vida moderna siempre y cuando la nueva edificación se integre en la existente y no dañe los valores arquitectónicos catalogados.

El Plan regulará las condiciones en que podrán autorizarse, mediante la declaración de interés social, nuevos usos a las edificaciones que hace referencia el párrafo anterior, así como a otras edificaciones tradicionales del medio rural.

Art. 19. En las Áreas Naturales de Especial Interés, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 11, y en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico, solamente se autorizará la obertura de nuevos caminos en casos de justificada necesidad. En cualquier caso, el proyecto correspondiente deberá incluir un estudio comparativo de las posibles alternativas, para garantizar el menor impacto ambiental y la preservación de los elementos que den especial carácter al paisaje.

La construcción de viales se realizará de manera que haga mínimos los desmontes y terraplenes. El Plan establecerá las condiciones que éstos deben cumplir para minimizar el impacto visual.

Art. 20. 1. La instalación de nuevos tendidos aéreos telefónicos o eléctricos se permitirá únicamente si se justifica la necesidad de su paso por el Área Natural de Especial Interés o por el Área Rural de Interés Paisajístico.

2. En las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés los tendidos deberán ser subterráneos, a no ser, en casos excepcionales, que la Comisión Insular de Urbanismo informe favorablemente. El Plan Territorial Parcial contendrá un programa de transformación de los existentes en subterráneos.

Art. 21. En las Áreas Naturales de Especial Interés y Áreas Rurales de Interés Paisajístico queda prohibida la publicidad fija mediante vallas o carteles, así como la que se produce por medios acústicos.

No se consideran publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos, informativos de la actividad que en ellos se desarrolla y que deberá ser regulada en el plan correspondiente.

Art. 22. 1. En las Áreas de Especial Protección no se permitirá la abertura de nuevas canteras a no ser en casos excepcionales en que por motivos de interés público así lo prevea en un lugar determinado el Plan Director Sectorial de Canteras.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las canteras existentes a la entrada en vigor de la presente Ley podrán mantener su explotación con las limitaciones que determine el citado Plan. La obligatoriedad de los planes de restauración afectará a todas las canteras abiertas en las Áreas en toda su extensión.

Art. 23. Las zonas declaradas de interés para la defensa nacional, situadas en Áreas de Especial Protección, estarán a lo que dispone la presente Ley, sin perjuicio de las determinaciones de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.

Art. 24. Los Planes exigidos en el artículo 9.º regularán en las Áreas Naturales de Especial Interés y en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico las condiciones de los cierres de fincas por lo que se refiere a material, técnica constructiva y altura. En cualquier caso, los cierres guardarán el carácter tradicional de la zona.

Entre las rejas, vallas o barreras de los cierres o, en su caso, las paredes de obra, debe dejarse una separación o las aberturas necesarias para permitir el paso de la fauna silvestre. Esta norma no será de aplicación en el caso de los buertos.

Art. 25. La cobertura vegetal natural de las zonas boscosas de las Áreas de Especial Protección solamente podrá ser alterada en aplicación de los oportunos planes técnicos dictados o aprobados por la Consejería de Agricultura y Pesca.

TÍTULO II

De los Espacios Naturales Protegidos

Art. 26. La declaración en las islas Baleares de las categorías de Espacios Naturales Protegidos establecidos en la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, se realizará mediante Decreto del Govern de la Comunidad Autónoma.

Art. 27. La gestión de las figuras relacionadas en el artículo anterior corresponde al Govern de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, sin perjuicio de la aplicación del artículo 39 del Estatuto de Autonomía. El Govern podrá acordar con los Consells Insulares y Ayuntamientos correspondientes fórmulas de gestión compartida o delegada.

Art. 28. 1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales el cumplimiento de lo que se establece en la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, y de las normas y planes que la desarrollen.

2. La Administración, comprobada la existencia de la infracción y siempre que el hecho denunciado no sea materia de expediente sancionador ya finalizado o en trámite, abonará a los denunciantes particulares, una vez recaída resolución firme, los gastos justificados motivados por este hecho.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-El Govern, en el plazo máximo de un año, aprobará la delimitación de las áreas de encinar protegidas por el artículo 3.2, b), de la presente Ley.

Segunda.-El suelo no urbanizable de Son Font delimitado en el Plan General Municipal de Calvià y el suelo agrícola intensivo del Plan General Municipal de Sóller, así como los descalificados sectores 3 y 4 de suelo urbanizable programado del mismo, tendrán a los efectos de aplicación de la presente Ley la consideración de Área de Asentamiento en Paisaje de Interés.

Tercera.-El Govern promoverá la declaración de Espacios Naturales Protegidos de acuerdo con lo que prevé la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, en el ámbito de las siguientes áreas:

Mallorca:

Mondragó.

Es Trenc-Salobrar de Campos.

S'Albufereta.

Sa Dragonera.

Áreas representativas de la Serra de Tramuntana.

Menorca:

S'Albufera des Grau-Illa d'en Colom.

Eivissa:

Islotes de Migjorn y Ponent de Eivissa.

Ses Salines de Eivissa y Formentera.

Cuarta.-Los suelos urbanizables o aptos para la urbanización que no formen parte de la Serra de Tramuntana de Mallorca o de Els Amunts de Eivissa, afectados en el anexo I por una Área Natural de Especial Interés o una Área Rural de Interés Paisajístico, y con Plan Parcial en vigor, que se relacionan en el anexo III, quedan excluidos del Área de Especial Protección.

Quinta.-Las disposiciones de la presente Ley tienen el carácter de mínimas, y mantendrán, por tanto, su vigencia las determinaciones de los planes territoriales y urbanísticos en los casos en que comporten mayor restricción.

Sexta.-El Govern preverá en los correspondientes proyectos de Presupuestos de la Comunidad los recursos precisos para afrontar las responsabilidades económicas que de acuerdo con la Ley 8/1989, de 25 de julio, sobre reforma de régimen urbanístico y valoraciones del suelo, puedan suponer las determinaciones de la presente Ley relativas a descalificación urbanística de los terrenos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-Sin perjuicio de lo que se dispone en el título I de la presente Ley, y en los aspectos no previstos en el mismo, el régimen urbanístico transitorio en las Áreas de Especial Protección de las islas Baleares será el siguiente:

1. Lo que se establece en las leyes de declaración de Área Natural de Especial Interés aprobadas con anterioridad o, en su caso, las determinaciones de los respectivos Planes Especiales de Protección.

2. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por el Govern en aplicación del artículo 51 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de fechas 22 de febrero de 1989, 31 de mayo de 1990 y 26 de julio de 1990, o, en su caso, el planeamiento urbanístico de ámbito municipal formulado en sustitución de las normas citadas.

3. En caso de no ser de aplicación ninguno de los supuestos anteriores, las determinaciones del Plan Provincial de Ordenación de Baleares de 1973 para los Elementos Paisajísticos Singulares en los espacios situados entre el límite del Dominio Público Marítimo-Terrestre y 500 metros de distancia; los espacios forestales, y los espacios situados sobre la cota 500 en la Serra de Tramuntana de Mallorca y sobre la cota 200 en el resto de áreas de Mallorca, Menorca y Eivissa. En el resto, serán de aplicación las determinaciones de este instrumento para los Parajes Preservados en área forestal.

Segunda.-Mientras no se hayan adaptado los planeamientos municipales a las disposiciones de la presente Ley y de los Planes que la desarrollen, éstas serán de aplicación directa para las Administraciones competentes.

Tercera.-Mientras no se lleve a cabo la transformación de tendidos aéreos existentes en subterráneos, de acuerdo con el programa a que hace referencia el artículo 21.2 de esta Ley, se podrán autorizar, con carácter provisional, tomas aéreas con el compromiso económico de que garantice la futura ejecución de las obras por parte del interesado ante el Ayuntamiento, de transformarlas en subterráneos por su cuenta en el momento de transformación del correspondiente tendido en subterráneo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares».

Segunda.-Se autoriza al Govern para que dicte las disposiciones oportunas para la aplicación de esta Ley.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas las normas contrarias a las disposiciones de esta Ley.

ANEXO I

Cartografía

En suplemento anexo se publican los planos correspondientes al anexo I, cartografía.

ANEXO II

1. *Relación de suelos urbanizables o aptos para la urbanización situados total o parcialmente en la delimitación de la Serra de Tramuntana de Mallorca que se mantienen*

Andratx:

Plan Parcial de Cala Moragues (aprobación definitiva, 5 de mayo de 1975).

Plan Parcial de Ses Egos (aprobación definitiva, 17 de septiembre de 1973).

Plan Parcial de Monport 1.ª fase (aprobación definitiva, 3 de junio de 1974, 5 de abril de 1988).

Plan Parcial de Monport 2.ª y 3.ª fase (aprobación definitiva, 3 de junio de 1974, 5 de abril de 1988).

Plan Parcial de Can Borrás (aprobación definitiva, 8 de septiembre de 1981).

Plan Parcial de S'Almudaina (aprobación definitiva, 16 de septiembre de 1988).

Plan Parcial de Son Mas (aprobación definitiva, 13 de febrero de 1978).

Banyalbufar:

Plan Parcial primer sector 1.ª fase Polígono T-2, Port des Canonge (aprobación definitiva, 7 de abril de 1975).

Plan Parcial primer sector 2.ª fase Polígono T-2, Port des Canonge (aprobación definitiva, 17 de octubre de 1977).

Valldemossa:

Plan Parcial Sector «Chopin» (aprobación definitiva, 24 de marzo de 1981).

Plan Parcial Sector «Shangri-là» (aprobación definitiva, 24 de marzo de 1981).

Plan Parcial Sector «Son Gual» (aprobación definitiva, 31 de octubre de 1967).

Plan Parcial Sector «George Sand», Polígono 4 (aprobación definitiva, 21 de abril de 1975).

Sòller:

Sector SUP número 1.

Sector SUP número 2.

Sector SUP número 5.

Plan Parcial Sector número 6 «Can Rullan» (aprobación definitiva, 8 de octubre de 1985).

Plan Parcial Sector número 9 «Bens d'Aval» (aprobación definitiva, 27 de mayo de 1987).

Escorca:

Plan Parcial Son Massip, Polígono 1 (aprobación definitiva, 29 de septiembre de 1966).

Plan Parcial Polígono 2, Cala Tuent (aprobación definitiva, 26 de julio de 1976).

Plan Parcial Polígono 6, Cala Tuent (aprobación definitiva, 6 de marzo de 1978).

Esporles:

Plan Parcial de Es Verger (aprobación definitiva, 8 de mayo de 1985).

2. *Relación de suelos urbanizables o aptos para la urbanización situados total o parcialmente en la delimitación de Els Amunts de Eivissa*

Sant Joan de Labritja:

Plan Parcial Sector «Allà Dins» (aprobación definitiva, 30 de mayo de 1980).

Plan Parcial «Benirrás» (aprobación definitiva, 19 de junio de 1984).

Parte del Plan Parcial «Na Xamen», Polígono 3 (aprobación definitiva, 2 de septiembre de 1980).

ANEXO III

Relación de suelos urbanizables o aptos para la urbanización con plan parcial en vigor situados en áreas distintas de la Serra de Tramuntana de Mallorca y de Els Amunts de Eivissa que se mantienen

Palma:

Plan Parcial Son Gual I (aprobación definitiva, 14 de marzo de 1975).

Plan Parcial Son Gual II (aprobación definitiva, 14 de marzo de 1975, y modificación, 23 de febrero de 1989).

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las autoridades a las que corresponda la hagan guardar.

En Palma de Mallorca a 30 de enero de 1991.

JERONIMO SAIZ GOMILA,
Consejero de Obras Públicas
y Ordenación del Territorio

GABRIEL CAÑELLAS FONS
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares» número 31, de 9 de marzo de 1991.)

I. Disposiciones generales

JEFATURA DEL ESTADO

18762 LEY 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

JUAN CARLOS I
REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.
Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley:

EXPOSICION DE MOTIVOS

I. España tiene una gran longitud de costa, aproximadamente 7.880 kilómetros, de los que el 24 por 100 corresponden a playas, con un patrimonio público de unas 13.560 hectáreas, valioso por las grandes posibilidades que ofrece, pero escaso ante las crecientes demandas que soporta, y muy sensible y de difícil recuperación en su equilibrio físico.

Nuestra costa está afectada, como ocurre en otros países del mundo, por un fuerte incremento de la población y la consiguiente intensificación de usos turístico, agrícola, industrial, de transporte, pesquero y otros.

En efecto, en la orla litoral, de una anchura de unos cinco kilómetros, que significa el 7 por 100 de nuestro territorio, la población española, que era a principios del presente siglo del orden del 12 por 100 de la población total, es actualmente alrededor del 35 por 100 de ésta, con una densidad cuatro veces superior a la media nacional. Esta proporción llega a su vez a triplicarse estacionalmente en ciertas zonas por la población turística, ya que el 82 por 100 de ésta se concentra en la costa.

En resumen, puede decirse que se está produciendo un acelerado proceso de traslado de población desde las zonas interiores hacia el litoral, de forma que alrededor de un 40 por 100 de la costa española ya está urbanizada o tiene la calificación de urbanizable, un 7 por 100 de ella está dedicada a instalaciones portuarias, un 3 por 100, a instalaciones industriales, y un 8 por 100 a usos agrícolas, no teniendo aún el 42 por 100 usos claramente definidos o irreversibles. A esta situación se ha llegado, en general, en actuaciones inconexas, sin la necesaria coordinación entre la legislación del dominio público marítimo y la del suelo, sin tener en cuenta la interacción tierra-mar, ni la necesidad de establecer medidas que garanticen la conservación de estos espacios singularmente sensibles al deterioro, ni los costes externos a la propia acción ni la rentabilidad o valor social del medio.

Diversos son los factores que han incidido negativamente sobre la conservación de este escenario natural, revalorizado por el cambio en las costumbres humanas y por la civilización del ocio como fenómeno de masas. Por una parte, la disminución de los aportes sólidos de los ríos y arroyos ha ocasionado la regresión del 17 por 100 de línea de costa, debido a que por los embalses construidos y las repoblaciones forestales realizadas el 80 por 100 del territorio nacional, que incluye los terrenos abruptos y, por tanto, los principales suministradores de sedimentos, ya no aporta áridos a aquélla, a lo que hay que añadir en otros casos su reducción por la disminución de caudal, debido a las captaciones de agua. A este olvido de que los áridos son un recurso escaso, con un largo o costoso proceso de renovación, hay que añadir la destrucción de dunas litorales, las extracciones abusivas de áridos y, en muchas ocasiones, la ejecución de obras marítimas sin tener en cuenta sus perjudiciales efectos, con barreras que bloquean el flujo de arena a lo largo de la costa.

Se ha producido además con demasiada frecuencia la desnaturalización de porciones del dominio público litoral, no sólo porque se ha reconocido la propiedad particular, sino también por la privatización de hecho que ha supuesto el otorgamiento de determinadas concesiones y la carencia de accesos públicos, con el resultado de que ciertas extensiones de la ribera del mar han quedado injustificadamente sustraídas al disfrute de la colectividad.

Entre los casos más lamentables de degradación física puede citarse la destrucción de los más importantes núcleos generadores de vida en el medio marino, las marismas. Muchos de estos espacios vitales para la producción orgánica y biológica han sido destruidos bajo pretendidos motivos sanitarios, económicos o agrícolas, incluso con subvenciones económicas y exenciones tributarias, habiendo sido dedicados realmente a una edificación especulativa.

Las consecuencias del creciente proceso de privatización y depredación, posibilitado por una grave dejación administrativa, han hecho

irreconocible, en numerosas zonas, el paisaje litoral de no hace más de treinta años, con un urbanismo nocivo de altas murallas de edificios al mismo borde de la playa o del mar, vías de transporte de gran intensidad de tráfico demasiado próximas a la orilla, y vertidos al mar sin depuración en la mayoría de los casos.

Este doble fenómeno de destrucción y privatización del litoral, que amenaza extenderse a toda su longitud, exige de modo apremiante una solución clara e inequívoca, acorde con la naturaleza de estos bienes, y que, con una perspectiva de futuro, tenga como objetivos la defensa de su equilibrio y su progreso físico, la protección y conservación de sus valores y virtualidades naturales y culturales, el aprovechamiento racional de sus recursos, la garantía de su uso y disfrute abierto a todos, con excepciones plenamente justificadas por el interés colectivo y estrictamente limitadas en el tiempo y en el espacio, y con la adopción de las adecuadas medidas de restauración.

II. La insuficiencia de la legislación vigente para la consecución de los objetivos descritos es tan notoria que resulta superfluo insistir sobre ella. La Ley de Costas de 26 de abril de 1969 se redujo a un esfuerzo codificador de carácter competencial, de asignación de las atribuciones de los diversos Departamentos y Entidades llamados a actuar sobre el dominio público marítimo. La Ley de Protección de las Costas Españolas de 1980 sólo vino a llenar, y de forma no plenamente satisfactoria, una de las importantes lagunas de la anterior, al tipificar las infracciones en esta materia y determinar las correspondientes sanciones, así como el procedimiento para su imposición. Pero es obvio que ni la perspectiva competencial ni la sancionadora son, por sí solas, el punto de partida adecuado para una regulación completa de los bienes de dominio público en cuestión.

Más aún, el carácter fragmentario de la legislación vigente obliga a aplicar, como derecho supletorio, disposiciones legales del siglo XIX. De una parte, la legislación sobre puertos, procedente de la de aguas y centrada, como su propia denominación indica, en la construcción y explotación de las infraestructuras portuarias. De otra, la de obras públicas, que, por su carácter general, desconoce los asuntos específicos del dominio público marítimo-terrestre, está inspirada por una configuración del papel del Estado, hoy claramente desfasada y, comprensiblemente, dada su época, no tiene la preocupación por la conservación de la Naturaleza, que es necesaria actualmente ante el número e intensidad de las agresiones producidas.

Y, así, son fallos graves de la vigente legislación, puestos de relieve por los expertos y tratadistas del tema, la escasa definición de zona marítimo-terrestre y de playa, que no llega a cubrir la realidad natural; la prevalencia de la posesión particular amparada por el Registro de la Propiedad, con reivindicación a cargo del Estado, y la adquisición privada del dominio público; las servidumbres obsoletas e insuficientes; la ausencia total de medidas de protección en el territorio colindante; la usucapión veintenal como título legitimador del uso; la actitud meramente pasiva de la Administración en el otorgamiento de títulos de ocupación o uso; el tratamiento indiferenciado de autorizaciones y concesiones, y la generalización de éstas, con lo que ello supone de ampliación de los derechos de sus titulares sobre el dominio público; la falta de garantías eficaces para la conservación del medio por parte de los mismos, y el levantamiento de las ocupaciones a costa del Estado; la ausencia de determinaciones y normas conservacionistas del paisaje y del medio; la lentitud del procedimiento sancionador, e incluso la obsolescencia de algunas competencias por la nueva organización del Estado.

Ante la simultaneidad de una gran presión de usos y la falta de una legislación adecuada, los hechos evidencian que España es uno de los países del mundo donde la costa, en el aspecto de conservación del medio, está más gravemente amenazada, y hora es ya de poner fin a su grave y progresivo deterioro y a las alteraciones irreversibles de su equilibrio.

La presente Ley viene, además, a cumplir el mandato expreso en nuestra Constitución, que en su artículo 132.2 ha declarado que 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. Esta es la primera vez en nuestra historia legislativa que por una disposición del máximo rango se clasifican determinados bienes como de dominio público, con la particularidad de que los únicos a los que la Constitución atribuye directamente esa definición pertenecen precisamente al dominio público marítimo-terrestre. Y es evidente que ello ha sido para cortar, de una vez por todas, las anteriores confusiones y actitudes contrarias a la demanialidad de espacios tan importantes.

En esta Ley, referida básicamente a la gestión y conservación de este patrimonio natural, se desarrollan asimismo los principios establecidos en el artículo 45 del texto constitucional y se recogen los criterios contenidos en la Recomendación 29/1973 del Consejo de Europa, sobre protección de zonas costeras, en la Carta del Litoral de 1981 de la Comunidad Económica Europea y en otros planes y programas de la misma.

En este contexto, en modo alguno se puede considerar a la presente Ley como una mera reforma de la actual. Se trata, en rigor, de una Ley nueva, con una concepción distinta de la regulación del dominio público marítimo-terrestre, sin perjuicio de lo que para materias concretas se establezca en las correspondientes leyes especiales a las que ésta se remite. No obstante su mayor ámbito, la Ley dedica su principal atención a la costa o litoral, que es donde se plantean los mayores problemas. De ahí su denominación.

La Ley es, pues, en muchos puntos, profundamente innovadora. Se han recogido las enseñanzas de nuestra propia experiencia y la de países con problemas análogos al nuestro. En algunos casos la innovación consiste en restaurar en toda su pureza principios de hondo arraigo en nuestro Derecho histórico pero que habían quedado debilitados en su aplicación. En otros casos, en cambio, se incorporan preceptos y técnicas de nuevo cuño, con los que se trata de dar solución a los problemas derivados de la congestión y degradación del litoral a que antes se ha hecho referencia.

III. Quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley los puertos de interés general, que, aun formando parte de los bienes de dominio público marítimo-terrestre de titularidad estatal, continuarán rigiéndose por su legislación específica, en atención a la sustantividad y peculiaridades de estas grandes obras públicas. Tampoco se regulan, por no ser competencia del Estado, los puertos de titularidad de las Comunidades Autónomas, en virtud de sus respectivos Estatutos. Ahora bien, como la construcción o ampliación de los puertos de competencia autonómica requiere la ocupación de una parte de los bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal de los regulados en la presente Ley, ha parecido oportuno establecer en ella el régimen de adscripción de dichos bienes a las Comunidades Autónomas, siguiendo la pauta marcada por los Decretos de traspaso de servicios en materia de puertos, que ahora se aplica no sólo a las obras específicamente portuarias de las Comunidades Autónomas, sino también a la construcción de vías de transporte de la competencia de aquellas que, por su configuración, requieran la ocupación del dominio marítimo-terrestre estatal.

IV. En las cuestiones de dominio, además de definir la ribera del mar de forma más acorde con su realidad natural, se vuelve a los orígenes de nuestra tradición, recogida en el Derecho romano y medieval, al reafirmar la calificación del mar y su ribera como patrimonio colectivo, siguiendo el mandato constitucional, en concordancia con el artículo 339.1 del Código Civil. La Ley cierra el paréntesis de signo privatizador que inició la Ley de Aguas de 1866, con un equívoco respecto a los derechos legítimamente adquiridos, que no deberían ser otros que los concesionales, continuado por las Leyes de Puertos de 1880 y 1928, así como por la Ley de Costas de 1969, a pesar de los graves problemas que ya existían en esta época y de la postura contraria y prácticamente unánime de la doctrina. La presente Ley establece la prevalencia de la publicidad de este dominio natural, y posibilita además su inscripción registral, arbitrándose también otras medidas para coordinar la actuación de la Administración y el Registro de la Propiedad, con el fin de evitar los perjuicios ocasionados por su inexistencia. De este modo, se excluye la posibilidad de consolidar la apropiación por particulares de terrenos de dominio público.

En esta línea, se ha considerado conveniente eliminar la posibilidad de adquirir la propiedad de los terrenos ganados al mar o de cualquier otra porción del dominio público como consecuencia de la realización de obras, ya que estas actuaciones proporcionan frecuentemente cobertura a operaciones de especulación inmobiliaria, y en todo caso van en detrimento del dominio público. Con la derogación además de la Ley de 1918 sobre Paseos Marítimos, y derogada ya, por la nueva Ley de Aguas, la de Desecación y Saneamiento de Marismas, de aquella misma fecha, la presente Ley se propone justamente lo contrario: no sólo mantener en este dominio público los espacios que reúnen las características naturales del medio, sino además establecer mecanismos que favorezcan la incorporación de terrenos al dominio público, ampliando la estrecha franja costera que actualmente tiene esta calificación demanial.

A este respecto, conviene destacar también que la denominación de dominio marítimo-terrestre, utilizada en esta Ley, se considera más adecuada que la hasta ahora empleada de marítimo, precisamente porque pone de relieve la existencia y necesidad de un espacio terrestre complementario de aquél, para cuya denominación genérica se vuelve a utilizar la expresión tradicional de ribera del mar.

En resumen, se han desarrollado los principios del artículo 132.1 de la Constitución sobre la imprescriptibilidad e inalienabilidad del dominio público, con la facultad administrativa de su reintegro posesorio de oficio, cualquiera que sea el tiempo transcurrido.

De especial novedad e interés, porque el tiempo actúa en contra de la conservación de los espacios naturales y a favor de la extensión de las áreas urbanas, es el título dedicado a la protección del dominio público

marítimo-terrestre. Este título establece, como es tradicional en la legislación española reguladora de bienes de dominio público, una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, que tienen el carácter de regulación mínima y complementaria de la que dicten las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus competencias, por lo que la presente Ley se contrae a la definición de las condiciones básicas para el ejercicio de ese derecho en los mencionados terrenos y trata de asegurar la efectividad del derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado, así como el deber de conservarlo, siguiendo pautas ya establecidas en otros países europeos y también en el nuestro en relación a los terrenos colindantes con otros bienes de dominio público. La mayor parte de esas limitaciones venían ya establecidas por la legislación hasta ahora vigente, pero la nueva Ley, en coherencia con sus objetivos de conservación de la integridad del dominio público, configura la vieja servidumbre de salvamento, obsoleta en cuanto a la finalidad específica que indica su denominación, como una servidumbre de protección del citado dominio, que comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones, consideradas perjudiciales para la adecuada protección de un medio natural tan sensible, como la experiencia ha puesto de relieve. En efecto, la garantía de la conservación del dominio público marítimo-terrestre no puede obtenerse sólo mediante una acción eficaz sobre la estrecha franja que tiene esa calificación jurídica, sino que resulta también imprescindible la actuación sobre la franja privada colindante, para evitar que la interrupción del transporte eólico de los áridos y el cierre de las perspectivas visuales para la construcción de edificaciones en pantalla, la propia sombra que proyectan los edificios sobre la ribera del mar, el vertido incontrolado y, en general, la incidencia negativa de la presión edificatoria y de los usos y actividades que ella genera sobre el medio natural puedan causar daños irreparables o de muy difícil y costosa reparación. La anchura de esta zona de servidumbre de protección ha de ser, lógicamente, convencional, si bien debe fijarse conjugando con carácter general una profundidad de 100 metros, si bien en las zonas ya urbanizadas se mantiene la anchura de 20 metros de la anterior servidumbre de salvamento, como se indicará más adelante al comentar el régimen transitorio. Estas dimensiones están entre las menores que recoge el derecho comparado.

Sin el carácter estricto de servidumbre, se define también una zona de influencia, en la que se marcan determinadas pautas dirigidas al planificador con objeto de evitar la formación de pantallas arquitectónicas en el borde de la zona de servidumbre de protección, o que se acumulen en dicho espacio eventuales compensaciones que puedan considerarse convenientes o útiles en la ordenación urbanística, lo que implica la ventaja añadida de reanimar económicamente una franja más amplia de terrenos. Todo ello sin perjuicio de las medidas adicionales de protección que promuevan las Comunidades Autónomas en materia de medio ambiente, así como de las que adopten las citadas Comunidades y los Ayuntamientos en ejercicio de sus competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Asimismo se actualiza la denominación y el régimen de la anterior servidumbre de vigilancia, sustituyéndola por la de tránsito público, y se mantiene la de paso o acceso al mar, previendo la existencia de los necesarios para garantizar el uso público del mar y su ribera. Como novedad significativa debe mencionarse la limitación de extracciones de áridos en los tramos finales de los cauces, que trata de paliar la grave situación producida por la disminución de aportaciones de áridos a la costa, obligando a soluciones alternativas para la continuidad de su aprovisionamiento, así como otorgando a la Administración derecho preferente para la explotación, a este fin, de yacimientos de áridos.

Con respecto a la utilización del dominio público marítimo-terrestre, se establece una regulación eficaz de los diferentes usos, que incluye, tanto el uso común natural, libre y gratuito, como el uso especial, objeto de autorización, que abarca los casos de intensidad, peligrosidad, rentabilidad y las instalaciones desmontables, y las ocupaciones con obras fijas, objeto de concesión.

Con mayor motivo que en la zona afectada por la servidumbre de protección, se impide el privilegio que significaría la ocupación del dominio público por parte de aquellas actividades cuyo emplazamiento en el mismo no sea necesario; se faculta a la Administración para convocar concursos para el otorgamiento de las autorizaciones y concesiones que considere de especial interés, abandonando así su papel meramente pasivo y se reduce el plazo máximo de otorgamiento desde 99 a 30 años, suficiente para la amortización de cualquier instalación.

El régimen de financiación de las obras y actuaciones se establece en términos flexibles que contemplan la posibilidad de que se formalicen convenios en los que se detallará la aportación de las Entidades interesadas en los supuestos de financiación compartida. La Ley regula los cánones y tasas exigibles como equitativa contraprestación por el derecho a la ocupación del dominio público otorgado por la Administración, así como las indemnizaciones por rescate.

En materia de infracciones y sanciones, se han regulado con mayor concreción criterios ya contenidos en la Ley de Protección de Costas de 1980, introduciendo una simplificación en los trámites del procedimiento sancionador y diversas ineditas prácticas que hacen frente a actitudes de menosprecio a las normas jurídicas, con una mayor

celeridad y eficacia en la respuesta a las infracciones, sin menoscabo de las garantías de los presuntos infractores. Importante novedad es el reconocimiento de la acción pública para facilitar la colaboración de todos en la observancia de los preceptos de la Ley y de las disposiciones que la desarrollen y complementen.

El último título de la Ley trata de las competencias administrativas. En él se detallan sólo las que corresponden a la Administración del Estado y a los Municipios, mientras que las propias de las Comunidades Autónomas son objeto de una mención genérica, remitiendo su alcance y contenido a lo establecido en los respectivos Estatutos. En cuanto a las competencias de la Administración del Estado ha parecido conveniente dejar al desarrollo reglamentario la concreción de los Departamentos y Organismos que deben ejercerlas en cada caso, ya que de otro modo hubiera sido necesario entrar en un grado de detalle impropio de un texto legal y, además, inoportuno por las modificaciones a que está sujeta la organización administrativa. Todo ello sin perjuicio de mantener inalterada la atribución de competencias realizada por otras leyes específicas en materias relacionadas con el objeto de la presente. En todo caso y habida cuenta de la concurrencia de competencias que se produce sobre el espacio litoral, se ha procurado favorecer la coordinación con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística mediante un sistema de consultas e informes recíprocos, que, siguiendo esquemas ya diseñados en la normativa vigente, salva las competencias de las respectivas Entidades y permite su articulación en un marco de colaboración.

Finalmente se establece un cuidadoso régimen transitorio que permita la adaptación de las situaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley a la nueva regulación contenida en la misma.

En el marco del respeto general a los derechos legalmente adquiridos, el criterio básico que se utiliza consiste en establecer la plena aplicabilidad de las disposiciones de la ley sobre la zona de servidumbre de protección y de influencia únicamente a los tramos de costa que todavía no están urbanizados y en los que los propietarios del suelo no tienen un derecho de aprovechamiento consolidado conforme a la legislación urbanística. En cambio, en las zonas urbanas o urbanizables, en las que sí se han consolidado tales derechos de aprovechamiento, no se aplican las determinaciones sobre la zona de influencia y la anchura de la servidumbre de protección se limita a 20 metros, es decir, la misma extensión que correspondía a la servidumbre de salvamento según la legislación de Costas que ahora se deroga. Con los criterios de la nueva Ley se evita, por una parte, la incidencia sobre derechos adquiridos en términos que pudieran originar una carga indemnizatoria que gravitaría fundamentalmente sobre la Administración Urbanística y, por otra parte, se excluye también la necesidad de afrontar un proceso de revisión del planeamiento que introduciría un factor de inseguridad en las expectativas de edificación.

En este contexto, se regula con precisión la situación de las edificaciones existentes que resulten incompatibles con las disposiciones de la nueva Ley. Si se construyeron ilegalmente, se abre la posibilidad de legalizarlas, cuando sea posible por razones de interés público. Si se construyeron legalmente, se respetan los derechos adquiridos, atemperando la situación de la obra a la naturaleza del terreno en que se emplaza. Si está en el dominio público, se mantiene la concesión hasta su vencimiento; si está en la zona de servidumbre de tránsito, queda fuera de ordenación con las consecuencias previstas en la actual legislación urbanística; por último, si está en el resto de la zona de servidumbre de protección, se permiten obras de reparación y mejora de cualquier tipo, siempre que lógicamente, no supongan aumento de volumen de las ya existentes.

V. Estos son, en síntesis, los motivos que justifican la promulgación de la presente Ley, para afrontar los graves problemas que hoy afectan a las costas españolas, como instrumento indispensable para que este patrimonio colectivo especialmente valioso como espacio natural de libertad sea preservado para el uso y disfrute de todos los ciudadanos. Es responsabilidad ineludible del legislador de esta hora proteger la integridad de estos bienes, conservarlos como propiedad de todos y legarlos en esta condición a las generaciones futuras.

Por encima de los intereses contrapuestos que confluyen en muchas ocasiones sobre el dominio público marítimo-terrestre, un doble propósito se alza como la idea cardinal de esta Ley: garantizar su carácter público y conservar sus características naturales conciliando las exigencias de desarrollo con los imperativos de protección, y derogando cuantas normas legales se opongan a dicho propósito.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y finalidades de la Ley

Artículo 1.

La presente Ley tiene por objeto la determinación, protección, utilización y policía del dominio público marítimo-terrestre y especialmente de la ribera del mar.

Artículo 2

La actuación administrativa sobre el dominio público marítimo-terrestre perseguirá los siguientes fines:

- Determinar el dominio público marítimo-terrestre y asegurar su integridad y adecuada conservación, adoptando, en su caso, las medidas de protección y restauración necesarias.
- Garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del dominio público marítimo-terrestre, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.
- Regular la utilización racional de estos bienes en términos acordes con su naturaleza, sus fines y con el respeto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico.
- Conseguir y mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar.

TÍTULO PRIMERO

Bienes de dominio público marítimo-terrestre

CAPÍTULO PRIMERO

Clasificación y definiciones

Artículo 3

Son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución:

- La ribera del mar y de las rías, que incluye:

- La zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas.

Se consideran incluidas en esta zona las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración del agua del mar.

- Las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales.

- El mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo, definidos y regulados por su legislación específica.

- Los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental, definidos y regulados por su legislación específica.

Artículo 4

Pertenecen asimismo al dominio público marítimo-terrestre estatal:

- Las accesiones a la ribera del mar por depósito de materiales o por retirada del mar, cualesquiera que sean las causas.
- Los terrenos ganados al mar como consecuencia directa o indirecta de obras, y los desecados en su ribera.
- Los terrenos invadidos por el mar que pasen a formar parte de su lecho por cualquier causa.
- Los acantilados sensiblemente verticales, que estén en contacto con el mar o con espacios de dominio público marítimo-terrestre, hasta su coronación.
- Los terrenos deslindados como dominio público que por cualquier causa han perdido sus características naturales de playa, acantilado, o zona marítimo-terrestre, salvo lo previsto en el artículo 18.
- Los islotes en aguas interiores y mar territorial.
- Los terrenos incorporados por los concesionarios para completar la superficie de una concesión de dominio público marítimo-terrestre que les haya sido otorgada, cuando así se establezca en las cláusulas de la concesión.
- Los terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre.
- Las obras e instalaciones construidas por el Estado en dicho dominio.
- Las obras e instalaciones de iluminación de costas y señalización marítima, construidas por el Estado cualquiera que sea su localización, así como los terrenos afectados al servicio de las mismas, salvo lo previsto en el artículo 18.
- Los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal, que se regularán por su legislación específica.

Artículo 5

Son también de dominio público estatal las islas que estén formadas o se formen por causas naturales, en el mar territorial o en aguas interiores o en los ríos hasta donde se hagan sensibles las mareas, salvo las que sean de propiedad privada de particulares o entidades públicas.

o procedan de la desmembración de ésta, en cuyo caso serán de dominio público su zona marítimo-terrestre, playas y demás bienes que tengan este carácter, conforme a lo dispuesto en los artículos 3 y 4.

Artículo 6

1. Los propietarios de los terrenos amenazados por la invasión del mar o de las arenas de las playas, por causas naturales o artificiales, podrán construir obras de defensa, previa autorización o concesión, siempre que no ocupen playa ni produzcan fenómenos perjudiciales en ésta o en la zona marítimo-terrestre, ni menoscaben las limitaciones y servidumbres legales correspondientes.

2. En otro caso, los terrenos invadidos pasarán a formar parte del dominio público marítimo-terrestre, según resulte del correspondiente deslinde.

CAPITULO II

Indisponibilidad

Artículo 7

Conforme a lo dispuesto en el artículo 132.1 de la Constitución, los bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en esta Ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Artículo 8

A los efectos del artículo anterior, no se admitirán más derechos que los de uso y aprovechamiento adquiridos de acuerdo con la presente Ley, careciendo de todo valor obstructivo frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad.

Artículo 9

1. No podrán existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre, ni aun en el supuesto de terrenos ganados al mar o desecados en su ribera, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 49.

2. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que infrinjan lo dispuesto en el apartado anterior. Los actos particulares en fraude del mencionado precepto no impedirán la debida aplicación del mismo.

Artículo 10

1. La Administración del Estado tiene el derecho y el deber de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde.

2. Asimismo tendrá la facultad de recuperación posesoria, de oficio y en cualquier tiempo sobre dichos bienes, según el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

3. No se admitirán interdictos contra las resoluciones dictadas por la Administración del Estado en ejercicio de las competencias configuradas en la presente Ley y de acuerdo con el procedimiento establecido.

CAPITULO III

Deslindes

Artículo 11

Para la determinación del dominio público marítimo-terrestre se practicarán por la Administración del Estado los oportunos deslindes, ateniéndose a las características de los bienes que lo integran conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 de la presente Ley.

Artículo 12

1. El deslinde se incoará de oficio o a petición de cualquier persona interesada, y será aprobado por la Administración del Estado.

2. En el procedimiento serán oídos la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, los propietarios colindantes, previa notificación, y demás personas que acrediten la condición de interesados.

3. La incoación del expediente de deslinde facultará a la Administración del Estado para realizar o autorizar, incluso en terreno privado, trabajos de toma de datos y apeos necesarios, sin perjuicio de las indemnizaciones que sean procedentes por los daños y perjuicios causados y a resultados del deslinde que se apruebe definitivamente.

4. Cuando los interesados en el expediente aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite el expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique anotación marginal preventiva de esa circunstancia.

5. La providencia de incoación del expediente de deslinde implicará la suspensión del otorgamiento de concesiones y autorizaciones en el dominio público marítimo-terrestre y en su zona de servidumbre de

protección, a cuyo efecto deberá publicarse acompañada de plano en que se delimite provisionalmente la superficie estimada de aquél y de ésta. La resolución del expediente de deslinde llevará implícito el levantamiento de la suspensión.

6. Cuando por cualquier causa se altere la configuración del dominio público marítimo-terrestre, se incoará expediente de deslinde o de modificación del existente, con los efectos previstos en los apartados anteriores.

7. No obstante, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado o por ésta, obras de emergencia para prevenir o reparar daños.

Artículo 13

1. El deslinde aprobado, al constatar la existencia de las características físicas relacionadas en los artículos 3, 4 y 5, declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados.

2. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente. En todo caso los titulares inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial.

Artículo 14

Las acciones civiles sobre derechos relativos a terrenos incluidos en el dominio público deslindado prescriben a los cinco años, computados a partir de la fecha de la aprobación del deslinde.

Artículo 15

1. Cuando se trate de inmatricular en el Registro de la Propiedad fincas situadas en la zona de servidumbre de protección a que se refiere el artículo 23, en la descripción de aquéllas se precisará si lindan o no con el dominio público marítimo-terrestre. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración del Estado que acredite que no se invade el dominio público.

2. Si en la descripción de la finca se expresa que no linda con el dominio público marítimo-terrestre o no se hace declaración alguna a este respecto, el Registrador requerirá al interesado para que identifique y localice la finca en el plano proporcionado al efecto por la Administración del Estado. Si de dicha identificación resultase la no colindancia, el Registrador practicará la inscripción haciendo constar en ella ese extremo.

Si a pesar de esa identificación o por no poder llevarse a efecto, el Registrador sospechase una posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, pondrá en conocimiento de la Administración del Estado la solicitud de inscripción, dejándola entre tanto en suspenso hasta que aquélla expida certificación favorable.

3. Transcurridos treinta días desde la petición de oficio de la certificación a que se refiere el apartado anterior sin que se haya recibido contestación, podrá procederse a la inscripción.

4. Si no estuviese aprobado el deslinde, se iniciará el correspondiente procedimiento, a costa del interesado, dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud, quedando entre tanto en suspenso la inscripción solicitada.

Artículo 16

1. Las mismas reglas del artículo anterior se aplicarán a las inscripciones de excesos de cabida, salvo que se trate de fincas de linderos fijos o de tal naturaleza que excluyan la posibilidad de invasión del dominio público marítimo-terrestre.

2. Siempre que el título registral contenga la indicación de que la finca linda con el mar, la colindancia se entenderá referida al límite interior de la ribera del mar, incluso en los casos de exceso de cabida.

CAPITULO IV

Afectación y desafectación

Artículo 17

Los terrenos del Patrimonio del Estado colindantes con el dominio público marítimo-terrestre o emplazados en su zona de influencia, que resulten necesarios para la protección o utilización de dicho dominio, serán afectados al uso propio del mismo, en la forma prevista en la legislación de Patrimonio del Estado. No se podrá proceder a su enajenación sin previa declaración de innecesariedad a los mencionados efectos.

Artículo 18

1. Sólo podrá procederse a la desafectación de terrenos en el supuesto de los apartados 5 y 10 del artículo 4, previo informe preceptivo del Ayuntamiento y de la Comunidad Autónoma afectados y previa declaración de innecesariedad a los efectos previstos en el artículo anterior.

2. La desafectación deberá ser expresa y antes de proceder a ella habrán de practicarse los correspondientes deslindes.

Artículo 19

Los terrenos desafectados conforme a lo previsto en el artículo anterior se incorporarán al Patrimonio del Estado. Cuando no se juzgue previsible su afectación, podrán ser cedidos gratuitamente al Municipio o a la Comunidad Autónoma, condicionándose la cesión a que se destinen a finalidades de uso o servicio público de la competencia de aquéllos.

TITULO II**Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre****CAPITULO PRIMERO****Objetivos y disposiciones generales****Artículo 20**

La protección del dominio público marítimo-terrestre comprende la defensa de su integridad y de los fines de uso general a que está destinado; la preservación de sus características y elementos naturales y la prevención de las perjudiciales consecuencias de obras e instalaciones, en los términos de la presente Ley.

Artículo 21

1. A efectos de lo previsto en el artículo anterior, los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan en el presente título, prevaleciendo sobre la interposición de cualquier acción. Las servidumbres serán imprescriptibles en todo caso.

2. Se exceptúan de esta sujeción los terrenos expresamente declarados de interés para la seguridad y la defensa nacional, conforme a su legislación específica.

3. Las disposiciones de este título tienen el carácter de regulación mínima y complementaria de las que dicten las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus competencias.

Artículo 22

1. La Administración del Estado dictará normas para la protección de determinados tramos de costa, en desarrollo de lo previsto en los artículos 23.2, 25, 26.1, 27.2, 28.1 y 29 de esta Ley.

2. Antes de la aprobación definitiva de las normas a que se refiere el apartado anterior, se someterán a informe de las Comunidades Autónomas y de los Ayuntamientos a cuyo territorio afecten, para que los mismos puedan formular las objeciones que deriven de sus instrumentos de ordenación aprobados o en tramitación. Cuando se observen discrepancias sustanciales entre el contenido de las normas proyectadas y las objeciones formuladas por las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos, se abrirá un período de consulta entre las tres Administraciones para resolver de común acuerdo las diferencias manifestadas.

CAPITULO II**Servidumbres legales****SECCIÓN 1.ª SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN****Artículo 23**

1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

2. La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate.

Artículo 24

1. En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.

2. En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar

operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 25

1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

3. Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1 de este artículo. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurren los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.

Artículo 26

1. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración del Estado, que se otorgará con sujeción a lo dispuesto en la presente Ley, y en las normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en el artículo 22, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.

2. Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a esta Ley.

SECCIÓN 2.ª SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO**Artículo 27**

1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

SECCIÓN 3.ª SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR**Artículo 28**

1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200

metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.

3. Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.

4. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.

CAPITULO III

Otras limitaciones de la propiedad

Artículo 29

1. En los tramos finales de los cauces deberá mantenerse la aportación de áridos a sus desembocaduras. Para autorizar su extracción, hasta la distancia que en cada caso se determine, se necesitará el informe favorable de la Administración del Estado, en cuanto a su incidencia en el dominio público marítimo-terrestre.

2. Los yacimientos de áridos, emplazados en la zona de influencia, quedarán sujetos al derecho de tanteo y retracto en las operaciones de venta, cesión o cualquier otra forma de transmisión, a favor de la Administración del Estado, para su aportación a las playas. Con esta misma finalidad, dichos yacimientos se declaran de utilidad pública a los efectos de su expropiación, total o parcial en su caso, por el Departamento ministerial competente y de la ocupación temporal de los terrenos necesarios.

CAPITULO IV

Zona de influencia

Artículo 30

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

TITULO III

Utilización del dominio público marítimo-terrestre

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 31

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre y, en todo caso, del mar y su ribera será libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar y desembarcar, varar, pescar, coger plantas y mariscos y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y reglamentos o normas aprobadas conforme a esta Ley.

2. Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión, con sujeción a lo previsto en esta Ley, en otras especiales, en su caso, y en las normas generales o específicas correspondientes, sin que pueda invocarse derecho alguno en virtud de usucapión, cualquiera que sea el tiempo transcurrido.

Artículo 32

1. Únicamente se podrá permitir la ocupación del dominio público marítimo-terrestre para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación.

2. A estos efectos, y cualquiera que sea el título habilitante de la ocupación y la Administración que lo otorgue, quedarán expresamente excluidas las utilizaciones mencionadas en el artículo 25.1, excepto las del apartado b), previa declaración de utilidad pública por el Consejo de Ministros, y el vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados.

3. Previamente al otorgamiento del título administrativo habilitante para la ocupación del dominio público, deberá quedar garantizado el sistema de eliminación de aguas residuales, de acuerdo con las disposiciones vigentes. El posterior incumplimiento de esta obligación dará lugar a la declaración de caducidad del título administrativo y al levantamiento de las instalaciones, sin perjuicio de la sanción que, en su caso, corresponda.

Artículo 33

1. Las playas no serán de uso privado, sin perjuicio de lo establecido en la presente Ley sobre las reservas demaniales.

2. Las instalaciones que en ellas se permitan, además de cumplir con lo establecido en el artículo anterior, serán de libre acceso público, salvo que por razones de policía, de economía u otras de interés público, debidamente justificadas, se autoricen otras modalidades de uso.

3. Las edificaciones de servicio de playa se ubicarán, preferentemente, fuera de ella, con las dimensiones y distancias que reglamentariamente se determinen.

4. La ocupación de la playa por instalaciones de cualquier tipo, incluyendo las correspondientes a servicios de temporada, no podrá exceder, en conjunto, de la mitad de la superficie de aquélla en pleamar y se distribuirá de forma homogénea a lo largo de la misma. Se solicitará de la Administración del Estado la distribución cuando se estime que existen condiciones especiales.

5. Quedarán prohibidos el estacionamiento y la circulación no autorizada de vehículos, así como los campamentos y acampadas.

Artículo 34

1. La Administración del Estado, sin perjuicio de las competencias de Comunidades Autónomas o Ayuntamientos, dictará las normas generales y las específicas para tramos de costas determinados, sobre protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre, con sujeción a lo previsto en esta Ley. Tales normas incluirán directrices sobre las siguientes materias:

a) Realización de actuaciones de defensa, regeneración, recuperación, mejora y conservación del dominio público.

b) Prioridades para atender las demandas de utilización, existentes y previsibles, en especial sobre servicios de temporada en playas, vertidos, y extracciones de áridos en la ribera del mar y en los terrenos calificados de dominio público en virtud de los artículos 4 y 5.

c) Localización en el dominio público de las infraestructuras e instalaciones, incluyendo las de eliminación de aguas residuales y vertidos al mar.

d) Otorgamiento de concesiones y autorizaciones.

e) Régimen de utilización de las playas, seguridad humana en los lugares de baño y demás condiciones generales sobre uso de aquéllas y sus instalaciones.

f) Adquisición, afectación y desafectación de terrenos.

2. Las normas específicas serán sometidas a informe de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, con carácter previo a su aprobación.

Artículo 35

1. Las solicitudes de utilización del dominio público marítimo-terrestre que se opongan de manera notoria a lo dispuesto en la normativa en vigor, se denegarán y archivarán en el plazo máximo de dos meses, sin más trámite que la audiencia previa al peticionario.

Si se tratare de deficiencias susceptibles de subsanación, se procederá en la forma prevista en la Ley de Procedimiento Administrativo.

2. La Administración no está obligada a otorgar los títulos de utilización del dominio público marítimo-terrestre que se soliciten con arreglo a las determinaciones del plan o normas aprobadas, pudiendo ser denegadas por razones de oportunidad u otras de interés público debidamente motivadas.

Artículo 36

En los supuestos de usos que puedan producir daños y perjuicios sobre el dominio público o privado, la Administración del Estado estará facultada para exigir al solicitante la presentación de cuantos estudios y garantías económicas se determinen reglamentariamente para la prevención de aquéllos, la reposición de los bienes afectados y las indemnizaciones correspondientes.

Artículo 37

1. La ocupación del dominio público no implicará en ningún caso la cesión de éste, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración del Estado, ni la asunción por ésta de

responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros. El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquéllos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la Administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por éste.

2. La Administración del Estado conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o actividad a informar a aquélla de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que le dicte.

3. La Administración competente llevará, actualizado, el Registro de usos del dominio público marítimo-terrestre, en el que se inscribirán de oficio, en la forma que reglamentariamente se determine, las reservas, adscripciones y concesiones, así como las autorizaciones de vertidos contaminantes, revisando al menos anualmente el cumplimiento de las condiciones estipuladas, así como los efectos producidos. Dichos Registros tendrán carácter público, pudiendo interesarse las oportunas certificaciones sobre su contenido, y siendo las mismas medio de prueba de la existencia y situación del correspondiente título administrativo. Los cambios de titularidad y de características que puedan producirse deberán reflejarse asimismo en el asiento correspondiente.

Artículo 38

1. Estará prohibida la publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. También estará prohibido, cualquiera que sea el medio de difusión empleado, el anuncio de actividades en el dominio público marítimo-terrestre que no cuenten con el correspondiente título administrativo o que no se ajuste a sus condiciones.

Artículo 39

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios, la presentación del título administrativo requerido según la presente Ley para la realización de las obras o instalaciones en las playas, zona marítimo-terrestre o mar.

Artículo 40

Las utilizaciones no autorizadas previamente, conforme a lo establecido en esta Ley, serán sancionadas con arreglo a lo previsto en el título V, sin perjuicio de su legalización cuando sea posible y se estime conveniente, en cuyo caso se seguirá el procedimiento y los criterios establecidos en la presente Ley para el otorgamiento del título correspondiente.

Artículo 41

En caso de tempestad, grave riesgo, catástrofe o calamidad pública o cualquier otro estado de necesidad, urgencia o concurrencia de situaciones anómalas o excepcionales, la Administración competente podrá disponer inmediatamente y sin tramitación ni indemnización previa, del dominio público ocupado y de las obras e instalaciones concedidas o autorizadas, en la medida que juzgue necesaria para la protección y seguridad de los bienes y personas afectadas. Para las indemnizaciones correspondientes se estará a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

CAPITULO II

Proyectos y obras

Artículo 42

1. Para que la Administración competente resuelva sobre la ocupación o utilización del dominio público marítimo-terrestre, se formulará el correspondiente proyecto básico, en el que se fijarán las características de las instalaciones y obras, la extensión de la zona de dominio público marítimo-terrestre a ocupar o utilizar y las demás especificaciones que se determinen reglamentariamente. Con posterioridad y antes de comenzarse las obras, se formulará el proyecto de construcción, sin perjuicio de que, si lo desea, el peticionario pueda presentar éste y no el básico acompañando a su solicitud.

2. Cuando las actividades proyectadas pudieran producir una alteración importante del dominio público marítimo-terrestre se requerirá además una previa evaluación de sus efectos sobre el mismo, en la forma que se determine reglamentariamente.

3. El proyecto se someterá preceptivamente a información pública, salvo que se trate de autorizaciones o de actividades relacionadas con la defensa nacional o por razones de seguridad.

4. Cuando no se trate de utilización por la Administración, se acompañará un estudio económico-financiero, cuyo contenido se definirá reglamentariamente, y el presupuesto estimado de las obras emplazadas en el dominio público marítimo-terrestre.

Artículo 43

Las obras se ejecutarán conforme al proyecto de construcción que en cada caso se apruebe, que completará el proyecto básico.

Artículo 44

1. Los proyectos se formularán conforme al planeamiento que, en su caso, desarrollen, y con sujeción a las normas generales, específicas y técnicas que apruebe la Administración competente en función del tipo de obra y de su emplazamiento.

2. Deberán prever la adaptación de las obras al entorno en que se encuentren situadas y, en su caso, la influencia de la obra sobre la costa y los posibles efectos de regresión de ésta.

3. Cuando el proyecto contenga la previsión de actuaciones en el mar o en la zona marítimo-terrestre, deberá comprender un estudio básico de la dinámica litoral, referido a la unidad fisiográfica costera correspondiente y de los efectos de las actuaciones previstas.

4. Para la creación y regeneración de playas se deberá considerar prioritariamente la actuación sobre los terrenos colindantes, la supresión o atenuación de las barreras al transporte marino de áridos, la aportación artificial de éstos, las obras sumergidas en el mar y cualquier otra actuación que suponga la menor agresión al entorno natural.

5. Los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales.

6. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos.

7. Los proyectos contendrán la declaración expresa de que cumplen las disposiciones de esta Ley y de las normas generales y específicas que se dicten para su desarrollo y aplicación.

Artículo 45

1. La tramitación de los proyectos de la Administración del Estado se establecerá reglamentariamente, con sometimiento, en su caso, a información pública y a informe de los Departamentos y Organismos que se determinen. Si, como consecuencia de las alegaciones formuladas en dicho trámite, se introdujeran modificaciones sustanciales en el proyecto, se abrirá un nuevo período de información.

2. La aprobación de dichos proyectos llevará implícita la necesidad de ocupación de los bienes y derechos que, en su caso, resulte necesario expropiar. A tal efecto, en el proyecto deberá figurar la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados, con la descripción material de los mismos.

3. La necesidad de ocupación se referirá también a los bienes y derechos comprendidos en el replanteo del proyecto y en las modificaciones de obra que puedan aprobarse posteriormente, con los mismos requisitos señalados en el apartado anterior.

Artículo 46

Con el fin de garantizar la integridad del dominio público marítimo-terrestre y la eficacia de las medidas de protección sobre el mismo, la Administración del Estado podrá aprobar planes de obras y de otras actuaciones de su competencia.

CAPITULO III

Reservas y adscripciones

SECCIÓN 1.ª RESERVAS

Artículo 47

1. La Administración del Estado podrá reservarse la utilización total o parcial de determinadas pertenencias del dominio público marítimo-terrestre exclusivamente para el cumplimiento de fines de su competencia, siempre que concurren las circunstancias prevenidas en el artículo 32 de esta Ley.

2. La reserva podrá ser para la realización de estudios e investigaciones, o para obras, instalaciones o servicios. Su duración se limitará al tiempo necesario para el cumplimiento de los fines a que se refiere el apartado anterior.

3. La declaración de zona de reserva se hará en virtud de las normas previstas en el artículo 34 o, en su defecto, por acuerdo del Consejo de Ministros. Prevalecerá frente a cualquier otra utilización y llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a efectos expropiatorios de los derechos preexistentes que resulten incompatibles con ella.

Artículo 48

1. La utilización o explotación de las zonas de reserva podrá ser realizada por cualquiera de las modalidades de gestión directa o indirecta que se determinen reglamentariamente.

2. La reserva no podrá amparar en ningún caso la realización de otros usos o actividades distintas de las que justificaron la declaración.

SECCIÓN 2.ª ADSCRIPCIONES

Artículo 49

1. La adscripción de bienes de dominio público marítimo-terrestre a las Comunidades Autónomas deberá contar con el informe favorable de la Administración del Estado, en cuanto a la delimitación del dominio público estatal susceptible de adscripción, usos previstos y medidas necesarias para la protección del dominio público, sin cuyo requisito aquéllos no podrán entenderse definitivamente aprobados.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, los proyectos de las Comunidades Autónomas deberán contar con el informe favorable de la Administración del Estado, en cuanto a la delimitación del dominio público estatal susceptible de adscripción, usos previstos y medidas necesarias para la protección del dominio público, sin cuyo requisito aquéllos no podrán entenderse definitivamente aprobados.

3. La aprobación definitiva de los proyectos llevará implícita la adscripción del dominio público en que estén emplazadas las obras y, en su caso, la delimitación de una nueva zona de servicio portuaria. La adscripción se formalizará mediante acta suscrita por representantes de ambas Administraciones.

Artículo 50

Los bienes de dominio público marítimo-terrestre adscritos a una Comunidad Autónoma conforme a lo previsto en el anterior artículo, que no sean utilizados para el cumplimiento de los fines a los que se adscribieran, o que sean necesarios para la actividad económica o el interés general, según los artículos 131 y 149 de la Constitución, revertirán al Estado, previa audiencia de la Comunidad Autónoma, por el procedimiento que se determine reglamentariamente, y se les dará el destino que en cada caso resulte procedente.

CAPÍTULO IV

Autorizaciones

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 51

1. Estarán sujetas a previa autorización administrativa las actividades en las que, aun sin requerir obras o instalaciones de ningún tipo, concurren circunstancias especiales de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, y asimismo la ocupación del dominio público marítimo-terrestre con instalaciones desmontables o con bienes muebles.

2. Se entenderán por instalaciones desmontables aquellas que:

a) Precisen a lo sumo obras puntuales de cimentación, que en todo caso no sobresaldrán del terreno.

b) Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.

c) Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportable.

Artículo 52

1. Las solicitudes de autorización sólo podrán referirse a las instalaciones y actividades previstas en las normas generales y específicas que se dicten en virtud de lo establecido en el artículo 34.

2. Las solicitudes podrán ser sometidas a información pública según se determine reglamentariamente.

3. Las autorizaciones se otorgarán con carácter personal e intransferible inter vivos, salvo en el caso de vertidos, y no serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

4. El plazo de vencimiento será el que se determine en el título correspondiente, y no podrá exceder de un año, salvo en los casos en que esta Ley establece otro diferente.

Artículo 53

1. Las autorizaciones cuyo objeto sea la explotación de servicios de temporada en las playas, que sólo requieran instalaciones desmontables, serán otorgadas a los Ayuntamientos que lo soliciten, en la forma que se determine reglamentariamente y con sujeción a las condiciones que se establezcan en las normas generales y específicas correspondientes.

2. En ningún caso el otorgamiento de estas autorizaciones podrá desnaturalizar el principio del uso público de las playas.

Artículo 54

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, podrá otorgarse la explotación total o parcial de los servicios de temporada a los titulares

de concesiones de creación, regeneración o acondicionamiento de playas, en los términos que se establezcan en el título correspondiente.

Artículo 55

1. Las autorizaciones podrán ser revocadas unilateralmente por la Administración en cualquier momento, sin derecho a indemnización, cuando resulten incompatibles con la normativa aprobada con posterioridad, produzcan daños en el dominio público, impidan su utilización para actividades de mayor interés público o menoscaben el uso público.

2. Extinguida la autorización, el titular tendrá derecho a retirar fuera del dominio público y de sus zonas de servidumbre las instalaciones correspondientes y estará obligado a dicha retirada cuando así lo determine la Administración competente, en forma y plazo reglamentarios. En todo caso, estará obligado a restaurar la realidad física alterada.

SECCIÓN 2.ª VERTIDOS

Artículo 56

1. Las disposiciones de la presente Sección son de aplicación a los vertidos, tanto líquidos como sólidos, cualquiera que sea el bien de dominio público marítimo-terrestre en que se realicen.

2. Los vertidos al mar desde buques y aeronaves se regularán por su legislación específica.

3. Estará prohibido el vertido de residuos sólidos y escombros al mar y su ribera, así como a la zona de servidumbre de protección, excepto cuando éstos sean utilizables como rellenos y estén debidamente autorizados.

Artículo 57

1. Todos los vertidos requerirán autorización de la Administración competente, que se otorgará con sujeción a la legislación estatal y autonómica aplicable, sin perjuicio de la concesión de ocupación de dominio público, en su caso.

2. En el caso de vertidos contaminantes, se estará, además, a lo previsto en las normas a que se refiere el artículo 34, siendo necesario que el peticionario justifique previamente la imposibilidad o dificultad de aplicar una solución alternativa para la eliminación o tratamiento de dichos vertidos. No podrán verse sustancias ni introducirse formas de energía que puedan comportar un peligro o perjuicio superior al admisible para la salud pública y el medio natural, con arreglo a la normativa vigente.

3. En función de los objetivos de calidad fijados para el medio receptor de contaminación, los vertidos se limitarán en la medida que lo permita el estado de la técnica, las materias primas y, especialmente, en virtud de la capacidad de absorción de la carga contaminante, sin que se produzca una alteración significativa de dicho medio.

Artículo 58

1. Entre las condiciones a incluir en las autorizaciones de vertido deberán figurar las relativas a:

a) Plazo de vencimiento, no superior a treinta años.

b) Instalaciones de tratamiento, depuración y evacuación necesarias, estableciendo sus características y los elementos de control de su funcionamiento, con fijación de las fechas de iniciación y terminación de su ejecución, así como de su entrada en servicio.

c) Volumen anual de vertido.

d) Límites cualitativos del vertido y plazos, si proceden, para la progresiva adecuación de las características del efluente a los límites impuestos.

e) Evaluación de los efectos sobre el medio receptor, objetivos de calidad de las aguas en la zona receptiva y previsiones que, en caso necesario, se hayan de adoptar para reducir la contaminación.

f) Canon de vertido.

2. La Administración competente podrá modificar las condiciones de las autorizaciones de vertido, sin derecho a indemnización, cuando las circunstancias que motivaron su otorgamiento se hubiesen alterado o bien sobrevinieran otras que, de haber existido anteriormente, habrían justificado su denegación o el otorgamiento en términos distintos. Si la Administración lo considera necesario, podrá suspender los efectos de la autorización hasta que se cumplan las nuevas condiciones establecidas.

3. En caso de que el titular de la autorización no realice las modificaciones en el plazo que al efecto le señale la Administración competente, ésta podrá declarar la caducidad de la autorización de vertido, sin perjuicio de la imposición de las sanciones oportunas.

4. La extinción de la autorización de vertido, cualquiera que sea la causa, llevará implícita la de la inherente concesión de ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

5. La Administración competente podrá efectuar cuantos análisis e inspecciones estime convenientes para comprobar las características del vertido y contrastar, en su caso, el cumplimiento de las condiciones impuestas en la autorización del vertido.

6. Podrán constituirse Juntas de Usuarios para el tratamiento conjunto y vertido final de efluentes líquidos.

Artículo 59

En aquellos casos en que el vertido pueda propiciar la infiltración o almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar las aguas o capas subterráneas se requerirá la previa realización de un estudio hidrogeológico que justifique su inocuidad.

Artículo 60

Sin perjuicio de lo establecido en otras leyes específicas y de las exigencias que comporten los programas de control y reducción de la contaminación por vertidos de hidrocarburos al mar, las refineras de petróleo, factorías químicas y petroquímicas e instalaciones de abastecimiento de combustibles líquidos que posean terminales de carga y descarga de hidrocarburos en los puertos, mar territorial y aguas interiores, deberán disponer, en las cercanías de los terminales, las instalaciones de recepción de los residuos de hidrocarburos y cuantos otros medios que para prevenir y combatir los derrames establecen las disposiciones vigentes en materia de contaminación de las aguas del mar. Asimismo, las plataformas e instalaciones dedicadas a la prospección de hidrocarburos en el mar, su explotación o almacenamiento deberán contar con los medios precisos para prevenir y combatir los derrames que puedan producirse.

Artículo 61

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos al dominio público marítimo-terrestre se otorgarán condicionadas a la obtención de las correspondientes autorizaciones de vertido y concesiones de ocupación de dicho dominio.

Artículo 62

La Administración competente podrá prohibir, en zonas concretas, aquellos procesos industriales cuyos efluentes, a pesar del tratamiento a que sean sometidos, puedan constituir riesgo de contaminación superior a la admisible, según la normativa vigente, para el dominio público marítimo-terrestre, bien sea en su funcionamiento normal o en caso de situaciones excepcionales previsibles.

SECCIÓN 3.ª EXTRACCIONES DE ÁRIDOS Y DRAGADOS**Artículo 63**

1. Para otorgar las autorizaciones de extracciones de áridos y dragados, será necesaria la evaluación de sus efectos sobre el dominio público marítimo-terrestre, referida tanto al lugar de extracción o dragado como al de descarga en su caso. Se salvaguardará la estabilidad de la playa, considerándose preferentemente sus necesidades de aportación de áridos.

2. Quedarán prohibidas la extracciones de áridos para la construcción, salvo para la creación y regeneración de playas.

3. Entre las condiciones de la autorización deberán figurar las relativas a:

- a) Plazo por el que se otorga.
- b) Volumen a extraer, dragar o descargar al dominio público marítimo-terrestre, ritmo de estas acciones y tiempo hábil de trabajo.
- c) Procedimiento y maquinaria de ejecución.
- d) Destino y, en su caso, lugar de descarga en el dominio público de los productos extraídos o dragados.
- e) Medios y garantías para el control efectivo de estas condiciones.

4. En el caso de que se produjeran efectos perjudiciales para el dominio público y su uso, la Administración otorgante podrá modificar las condiciones iniciales para corregirlos, o incluso revocar la autorización, sin derecho a indemnización alguna para su titular.

CAPITULO V**Concesiones****Artículo 64**

Toda ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal con obras o instalaciones no desmontables estará sujeta a previa concesión otorgada por la Administración del Estado.

Artículo 65

El otorgamiento de la concesión a que se refiere el artículo anterior no exime a su titular de la obtención de las concesiones y autorizaciones que sean exigibles por otras Administraciones Públicas en virtud de sus competencias en materia de puertos, vertidos u otras específicas.

Artículo 66

1. Las concesiones se otorgarán sin perjuicio de tercero y dejando a salvo los derechos preexistentes.
2. El plazo será el que se determine en el título correspondiente. Reglamentariamente, se establecerán los plazos máximos de duración de

las concesiones en función de los usos a que las mismas se destinen. En ningún caso estos plazos podrán exceder de treinta años.

3. Cuando el objeto de una concesión extinguida fuese una actividad amparada por otra concesión de explotación de recursos mineros o energéticos otorgada por la Administración del Estado por un plazo superior, su titular tendrá derecho a que se le otorgue una nueva concesión de ocupación del dominio público marítimo-terrestre por un plazo igual al que reste de vigencia a la concesión de explotación, sin que en ningún caso pueda exceder de treinta años.

Artículo 67

Previamente a la resolución sobre la solicitud de la concesión habrá información pública y oferta de condiciones de la Administración del Estado al peticionario, sin cuya aceptación no será otorgada. Cumplidos estos trámites, la resolución correspondiente será dictada, discrecionalmente, por el Departamento ministerial competente y deberá hacerse pública. Si el concesionario impugna las cláusulas que fueron aceptadas por él, la Administración estará facultada para declarar extinguido el título, salvo cuando aquellas fueren ilegales.

Artículo 68

El otorgamiento de la concesión podrá implicar, según se determine reglamentariamente, la declaración de utilidad pública por el Departamento ministerial competente, a efectos de ocupación temporal o expropiación forzosa de los bienes o derechos afectados por el objeto de aquella.

Artículo 69

Los bienes y derechos expropiados se incorporarán al dominio público marítimo-terrestre desde su ocupación, en la forma prevista en el título concesional, sin que el concesionario esté obligado al abono del canon de ocupación por los terrenos expropiados a su costa para su incorporación a la concesión.

Artículo 70

1. Las concesiones serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. Extinguida la concesión, la inscripción será cancelada de oficio o a petición de la Administración o del interesado.

2. Las concesiones no serán transmisibles por actos intervivos. En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones de aquél en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa a la Administración concedente, se entenderá que renuncian a la concesión.

No obstante, serán transmisibles las concesiones que sirvan de soporte a la prestación de un servicio público, cuando la Administración autorice la cesión del correspondiente contrato de gestión del servicio, así como las reguladas en la Ley 23/1984, de 25 de junio, de cultivos marinos, y las vinculadas a permisos de investigación o concesiones de explotación previstos en la legislación de minas e hidrocarburos.

La transmisión no será eficaz hasta que no se haya producido el reconocimiento del cumplimiento de las condiciones establecidas en la concesión.

3. La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones transmisibles, así como el embargo de las mismas, deberán ser comunicados previamente a la Administración concedente por la persona o entidad a cuyo favor se constituye el derecho.

Artículo 71

1. Las concesiones otorgadas para una pluralidad de usos, con instalaciones separables, serán en su caso divisibles, con la conformidad de la Administración concedente y en las condiciones que esta dicte.

2. El concesionario podrá renunciar en cualquier momento a la ocupación de la parte del dominio público incluida en el perímetro de la concesión que no resulte necesaria para su objeto, con la conformidad de la Administración concedente.

3. La declaración de utilidad pública, a efectos del rescate de la concesión, incluso con declaración de urgencia en su caso, corresponderá al Departamento ministerial concedente.

Artículo 72

1. En todos los casos de extinción de una concesión, la Administración del Estado decidirá sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones o su levantamiento y retirada del dominio público y de su zona de servidumbre de protección por el interesado y a sus expensas. Dicha decisión se adoptará de oficio o a instancia de aquél, a partir del momento anterior al vencimiento que reglamentariamente se determine en caso de extinción normal por cumplimiento del plazo, y en los demás supuestos de extinción en el momento de la resolución del correspondiente expediente.

2. A partir del momento que se indica en el número anterior, el titular de la concesión constituirá el depósito suficiente para responder de los gastos de levantamiento de las obras o instalaciones y retirada fuera del dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre

de protección, o de reparación de aquéllas, de acuerdo con la resolución adoptada y la tasación ejecutoria señalada por la Administración y a resultados de la liquidación que proceda.

3. En caso de que se opte por el mantenimiento, en la fecha de extinción de la concesión revertirán a la Administración del Estado gratuitamente y libres de cargas todas las obras e instalaciones. La Administración podrá continuar la explotación o utilización de las instalaciones, según se determine reglamentariamente.

CAPITULO VI

Disposiciones comunes a autorizaciones y concesiones

Artículo 73

La Administración competente aprobará pliegos de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones y autorizaciones.

Artículo 74

1. Las solicitudes acompañadas del proyecto básico o de construcción, conforme a lo previsto en el artículo 42, y del resguardo acreditativo de la constitución de las fianzas que en su caso correspondan, se tramitarán en la forma que se determine reglamentariamente, con las fases de información pública, de informe de los Organismos que deban ser consultados, y de confrontación previa del proyecto.

2. Reglamentariamente se regularán los otorgamientos a extranjeros, para los cuales podrán establecerse requisitos especiales o adicionales, condicionados a la prueba de reciprocidad en sus países de origen para los nacionales españoles.

Se exceptúan los nacionales de los Estados miembros de la Comunidad Económica Europea a reserva de las limitaciones que por razones de orden público, seguridad y salud públicas reglamentariamente se establezcan.

3. En el otorgamiento de las solicitudes se observará el orden de preferencia que se establezca en las normas generales y específicas correspondientes. En su defecto, serán preferidas las de mayor utilidad pública. Sólo en caso de identidad entre varias solicitudes se tendrá en cuenta la prioridad en la presentación.

Artículo 75

1. La Administración podrá convocar concursos para el otorgamiento de concesiones y autorizaciones en el dominio público marítimo-terrestre.

2. Si la convocatoria del concurso se produjese durante la tramitación de una solicitud de concesión o autorización, el interesado tendrá derecho, en caso de no resultar adjudicatario del título, al cobro de los gastos del proyecto, en la forma que se determine reglamentariamente.

3. El concurso podrá declararse desierto si ninguna de las ofertas presentadas reúne las condiciones adecuadas.

Artículo 76

En todo título de otorgamiento, que tendrá carácter de público, se fijarán las condiciones pertinentes y, en todo caso, las siguientes:

- Objeto y extensión de la ocupación.
- Obras o instalaciones a realizar por el adjudicatario con referencia al proyecto respectivo y plazo de comienzo y terminación de aquéllas.
- Plazo de otorgamiento y posibilidad de prórroga, si procede.
- Cánones y tasas a abonar por el adjudicatario.
- Régimen de utilización, privada o pública, incluyendo en su caso las tarifas a abonar por el público con descomposición de sus factores constitutivos como base de futuras revisiones.
- En los casos de utilización lucrativa, obligación del adjudicatario de facilitar cuanta información le solicite la Administración sobre los resultados económicos de la explotación.
- Condiciones que, como resultado de la evaluación de efectos, se consideren necesarias para no perjudicar al medio.
- Señalización marítima y de las zonas de uso público.
- Obligación del adjudicatario de mantener en buen estado el dominio público, obras e instalaciones.
- Obligación del adjudicatario de constituir un depósito suficiente para los gastos de reparación o levantamiento y retirada, parcial o total, de las obras e instalaciones, a su costa, a la extinción del título correspondiente, salvo decisión en contrario de la Administración competente.
- Causas de caducidad, conforme a las establecidas en el artículo 79.
- Prescripciones técnicas al proyecto, en su caso.

Artículo 77

Las autorizaciones y concesiones podrán ser modificadas:

- Cuando se hayan alterado los supuestos determinantes de su otorgamiento.
- En casos de fuerza mayor a petición del titular.

c) Cuando lo exija su adecuación a los planes o normas correspondientes.

Sólo en el tercer caso, el concesionario perjudicado tendrá derecho a indemnización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 o supletoriamente en la legislación general de expropiación forzosa.

Artículo 78

- El derecho a la ocupación del dominio público se extinguirá por:
 - Vencimiento del plazo de otorgamiento.
 - Revisión de oficio en los casos previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo.
 - Revocación por la Administración cuando se trate de autorizaciones.
 - Revocación de las concesiones por alteración de los supuestos físicos existentes en el momento del otorgamiento, cuando no sea posible la modificación del título.
 - Renuncia del adjudicatario, aceptada por la Administración siempre que no tenga incidencia negativa sobre el dominio público o su utilización o cause perjuicios a terceros.
 - Mutuo acuerdo entre la Administración y el adjudicatario.
 - Extinción de la concesión de servicio público del que el título demanial sea soporte.
 - Caducidad.
 - Rescate.

2. Extinguido el derecho a la ocupación del dominio público, la Administración no asumirá ningún tipo de obligación laboral del titular de la actividad afectada.

Artículo 79

1. La Administración, previa audiencia del titular, declarará la caducidad en los siguientes casos:

- No iniciación, paralización o no terminación de las obras injustificadamente durante el plazo que se fije en las condiciones del título.
- Abandono o falta de utilización durante un año, sin que medie justa causa.
- Impago del canon o tasas en plazo superior a un año.
- Alteración de la finalidad del título.
- Incumplimiento de las condiciones que se hubieran establecido como consecuencia de la previa evaluación de sus efectos sobre el dominio público marítimo-terrestre.
- El incumplimiento de las condiciones b) y d) del número 3 del artículo 63 para las extracciones de áridos y dragados.
- Privatización de la ocupación, cuando la misma estuviere destinada a la prestación de servicios al público.
- Invasión del dominio público no otorgado.
- Aumento de la superficie construida, volumen o altura máxima en más del 10 por 100 sobre el proyecto autorizado.
- No constitución del depósito requerido por la Administración para la reparación o el levantamiento de las obras e instalaciones.
- Obstaculización del ejercicio de las servidumbres sobre los terrenos colindantes con el dominio público o la aplicación de las limitaciones establecidas sobre la zona de servidumbre de protección y de influencia.
- En general, por incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente sancionada con la caducidad en el título correspondiente, y de las básicas o decisorias para la adjudicación, en su caso, del concurso convocado según el artículo 75.

2. En los demás supuestos de incumplimiento o en caso de infracción grave conforme a la presente Ley, la Administración podrá declarar la caducidad, previa audiencia del titular y demás trámites reglamentarios.

Artículo 80

1. Incoado el expediente de caducidad la Administración podrá disponer la paralización inmediata de las obras, o la suspensión del uso y explotación de las instalaciones, previa audiencia en este último caso del titular afectado y una vez desestimadas sus alegaciones.

2. La declaración de caducidad comportará la pérdida de la fianza si la hubiere.

3. Para la suspensión de la ejecución de la caducidad, el interesado quedará obligado al depósito previo importe que se fije en cada caso con arreglo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 81

1. El plazo de vencimiento será improrrogable, salvo que en el título de otorgamiento se haya previsto expresamente lo contrario, en cuyo caso, a petición del titular y a juicio de la Administración competente, podrá ser prorrogado siempre que aquél no haya sido sancionado por infracción grave, y no se superen en total los plazos máximos reglamentarios.

2. A la extinción de la autorización o concesión, la Administración del Estado, sin más trámite, tomará posesión de las instalaciones pudiendo obtener de las Empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del suministro.

TITULO IV

Régimen económico-financiero de la utilización del dominio público marítimo-terrestre

CAPITULO PRIMERO

Financiación de obras y otras actuaciones

Artículo 82

Las obras de competencia del Estado se financiarán con cargo a los correspondientes créditos presupuestarios y, en su caso, con las aportaciones de las Comunidades Autónomas, Corporaciones Locales, Organismos internacionales y particulares.

Artículo 83

1. Cuando la financiación sea compartida, la aportación correspondiente a cada partícipe se fijará de común acuerdo, detallándose la cuantía y modalidad de los compromisos asumidos.

2. Estos acuerdos podrán referirse también a la elaboración del planeamiento y de los proyectos de obras correspondientes.

CAPITULO II

Cánones y tasas

Artículo 84

1. Toda ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre estatal en virtud de una concesión o autorización, cualquiera que fuere la Administración otorgante, devengará el correspondiente canon en favor de la Administración del Estado, sin perjuicio de los que sean exigibles por aquella.

2. Están obligados al pago del canon, en la cuantía y condiciones que se determinan en esta Ley, los titulares de las concesiones y autorizaciones antes mencionadas.

3. La base imponible será el valor del bien ocupado o aprovechado, que se determinará de la siguiente forma:

a) Por ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre, la valoración del bien ocupado se determinará por equiparación al valor asignado a efectos fiscales a los terrenos contiguos a sus zonas de servidumbre, incrementado en los rendimientos que sea previsible obtener en la utilización de dicho dominio. En el caso de obras e instalaciones el valor material de las mismas. En los supuestos de obras e instalaciones en el mar territorial destinadas a la investigación o explotación de recursos mineros y energéticos se abonará un canon de una peseta por metro cuadrado de superficie ocupada.

b) Por aprovechamiento de bienes de dominio público marítimo-terrestre, el valor del bien será el de los materiales aprovechados a precios medios de mercado.

4. El tipo de gravamen será del 8 por 100, sobre el valor de la base, salvo en el caso de aprovechamiento, que será del 100 por 100.

5. El canon podrá reducirse hasta en un 90 por 100, en los supuestos de ocupaciones destinadas al uso público gratuito.

6. Las Comunidades Autónomas y las Corporaciones Locales estarán exentas del pago de canon de ocupación en las concesiones o autorizaciones que se les otorguen, siempre que las mismas no sean objeto de explotación lucrativa, directamente o por terceros.

7. La obligación de satisfacer el canon de ocupación nace, para los titulares de las concesiones o autorizaciones, en el momento de otorgamiento de las mismas y de la aprobación de cada una de las revisiones efectuadas. En el caso de aprovechamiento, cuando se produzca el mismo.

El canon será exigible en la cuantía que corresponda y se abonará de una sola vez o periódicamente en la forma que se establezca en las condiciones de la concesión o autorización.

Artículo 85

1. Los vertidos contaminantes autorizados conforme a lo dispuesto en esta Ley se gravarán con un canon, en función de la carga contaminante.

2. El importe de esta exacción será el resultado de multiplicar la carga contaminante del vertido, expresada en unidades de contaminación, por el valor que se asigne a la unidad.

Se entiende por unidad de contaminación un patrón convencional de medida, que se fijará reglamentariamente, referido a la carga contaminante producida por el vertido tipo de aguas domésticas, correspondiente a 1.000 habitantes, y al período de un año. Asimismo, por vía

reglamentaria se establecerán los baremos de equivalencia para los vertidos de aguas residuales de otra naturaleza.

El valor de la unidad de contaminación, que podrá variar para los diferentes tramos de costa, se determinará y revisará de acuerdo con las previsiones de las normas sobre calidad de las aguas del mar.

3. El canon será percibido por la Administración otorgante de la autorización de vertido y se destinará a actuaciones de saneamiento y mejora de la calidad de las aguas del mar.

Artículo 86

Se abonarán tasas a percibir por la Administración como contraprestación a las siguientes actividades realizadas por la misma:

- Examen del proyecto en la tramitación de solicitudes de autorizaciones y concesiones.
- Replanteo y su comprobación en las obras que se realicen sobre el dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre, y su inspección y reconocimiento final.
- Aportación de estudios o documentación técnica, a solicitud de interesados.
- Práctica de deslindes, delimitaciones y otras actuaciones técnicas y administrativas, a instancia de los peticionarios.
- Copias de documentos.

Artículo 87

1. Están obligados al pago de la tasa los solicitantes de las prestaciones enumeradas en el artículo anterior.

2. La base imponible estará constituida por los costes directamente imputables a la prestación del servicio realizado.

3. El tipo de gravamen será del 100 por 100 sobre el valor de la base.

4. La obligación de satisfacer las tasas nace para los solicitantes en el momento de ser admitida por la Administración la prestación del servicio.

5. La tasa será exigible, en la cuantía que corresponda, en el plazo que se fije a partir de la fecha de notificación de la liquidación.

CAPITULO III

Fianzas

Artículo 88

1. Los peticionarios de concesiones y autorizaciones en el dominio público marítimo-terrestre reguladas por la presente Ley acreditarán ante la Administración competente, al presentar la solicitud, la prestación de la fianza provisional, por un importe del 2 por 100 del presupuesto de las obras o instalaciones a realizar en el dominio de que se trate, en la forma que se determine reglamentariamente.

2. Otorgada la concesión o autorización, se constituirá la fianza definitiva, elevando la provisional al 5 por 100 del presupuesto correspondiente de las obras o instalaciones. Si el peticionario hubiera prestado fianza por la solicitud de otras concesiones o autorizaciones a otorgar por la Administración del Estado, que sean exigibles para la realización de la actividad que motiva la solicitud de ocupación del dominio público, la cuantía total acumulada de dichas fianzas no podrá exceder del 5 por 100 del referido presupuesto.

3. Si el interesado desistiera de la petición o renunciara al título, perderá la fianza constituida.

4. En el caso de vertidos, la Administración competente podrá exigir la constitución de una fianza complementaria, para responder del cumplimiento de las condiciones de aquél, en cuantía equivalente al importe de un semestre del canon de vertido, y será susceptible de revisiones periódicas en función de las variaciones de éste.

5. La fianza definitiva será devuelta al año de la aprobación del reconocimiento de las obras, en caso de concesión o de autorización con plazo de vencimiento superior al año, y en otro caso a su vencimiento, salvo en los supuestos de renuncia y caducidad, con deducción de las cantidades que, en su caso, deban hacerse efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir el concesionario.

6. El derecho a la devolución de la fianza prescribirá si no ha sido solicitada en el plazo de cinco años, a partir del momento en que sea procedente.

CAPITULO IV

Valoración de rescates

Artículo 89

La valoración de las concesiones, en caso de rescate total o parcial, se atenderá a las siguientes reglas:

a) Se indemnizará por el valor de las obras no amortizadas, incluidas en el acta de reconocimiento de la concesión, suponiendo una amortización lineal para el período de duración de aquella, actualizando los precios del proyecto, incluso honorarios del mismo y dirección de

obras, con arreglo a las normas oficiales y considerando el estado de las obras.

b) Se indemnizará también por la pérdida de beneficios en el ejercicio económico o año en curso, en el que se realiza el rescate, debidamente justificada con las declaraciones presentadas a efectos fiscales.

c) En cualquier caso, no se tendrán en cuenta las obras e instalaciones realizadas por el concesionario sin previa autorización, que pasarán al dominio público sin derecho a indemnización.

TITULO V

Infracciones y sanciones

CAPITULO PRIMERO

Infracciones

Artículo 90

Se considerarán infracciones conforme a la presente Ley las siguientes:

- a) Las acciones u omisiones que causen daños o menoscabo a los bienes del dominio público marítimo-terrestre o a su uso, así como la ocupación sin el debido título administrativo.
- b) La ejecución de trabajos, obras, instalaciones, vertidos, cultivos, plantaciones o talas en el dominio público marítimo-terrestre sin el debido título administrativo.
- c) El incumplimiento de lo establecido en materia de servidumbres y de las determinaciones contenidas en las normas aprobadas conforme a esta Ley.
- d) El incumplimiento de las condiciones de los correspondientes títulos administrativos, sin perjuicio de su caducidad.
- e) La publicidad prohibida en el dominio público marítimo-terrestre o en la zona de servidumbre de protección.
- f) El anuncio de actividades a realizar en el dominio público y sus zonas de servidumbre sin el debido título administrativo o en pugna con sus condiciones.
- g) La obstrucción al ejercicio de las funciones de policía que corresponden a la Administración.
- h) El falseamiento de la información suministrada a la Administración por propia iniciativa o a requerimiento de ésta.
- i) El incumplimiento total o parcial de otras prohibiciones establecidas en la presente Ley y la omisión de actuaciones que fueren obligatorias conforme a ella.

Artículo 91

1. Las infracciones se clasificarán en leves y graves.
2. Serán infracciones graves:
 - a) La alteración de hitos de los deslindes.
 - b) La ejecución no autorizada de obras e instalaciones en el dominio público marítimo-terrestre, así como el aumento de superficie, volumen o altura construidos sobre los autorizados.
 - c) La extracción no autorizada de áridos y el incumplimiento de las limitaciones a la propiedad sobre los mismos.
 - d) La interrupción de los accesos públicos al mar y de la servidumbre de tránsito.
 - e) La realización de construcciones no autorizadas en la zona de servidumbre de protección.
 - f) Las acciones u omisiones que impliquen un riesgo para la salud o seguridad de vidas humanas, siempre que no constituyan delito, y, en todo caso, el vertido no autorizado de aguas residuales.
 - g) La utilización del dominio público marítimo-terrestre y de sus zonas de servidumbre para los usos no permitidos por la presente Ley.
 - h) La realización, sin el título administrativo exigible conforme a esta Ley, de cualquier tipo de obras o instalaciones en las zonas de servidumbre definidas en esta Ley, siempre que se hubiera desatendido el requerimiento expreso de la Administración para la cesación de la conducta abusiva o que, habiéndose notificado la incoación de expediente sancionador, se hubiere persistido en tal conducta.
 - i) Las acciones u omisiones que produzcan daños irreparables o de difícil reparación en el dominio público o supongan grave obstáculo al ejercicio de las funciones de la Administración.
 - j) La reincidencia en faltas leves antes del plazo establecido para su prescripción.
3. Tendrán el carácter de infracciones leves las acciones u omisiones previstas en el artículo 90 que no estén comprendidas en la enumeración del apartado anterior.

Artículo 92

El plazo de prescripción de las infracciones será de cuatro años para las graves y un año para las leves, a partir de su total consumación. No obstante, se exigirá la restitución de las cosas y su reposición a su estado anterior, cualquiera que sea el tiempo transcurrido.

Artículo 93

Serán responsables de la infracción las personas físicas o jurídicas siguientes:

- a) En el caso de incumplimiento de las condiciones de un título administrativo, el titular de éste.
- b) En otros casos, el promotor de la actividad, el empresario que la ejecuta y el técnico director de la misma.
- c) En las infracciones derivadas del otorgamiento de títulos administrativos que resulten contrarios a lo establecido en la presente Ley y cuyo ejercicio ocasione daños graves al dominio público o a terceros, serán igualmente responsables:

1.º Los funcionarios o empleados de cualquier Administración Pública que informen favorablemente el otorgamiento del correspondiente título, que serán sancionados por falta grave en vía disciplinaria, previo el correspondiente expediente.

2.º Las autoridades y los miembros de órganos colegiados de cualesquiera Corporaciones o Entidades públicas que resuelvan o voten a favor del otorgamiento del título, desoyendo informes preceptivos y unánimes en que se advierta expresamente de la ilegalidad, o cuando no se hubieran recabado dichos informes. La sanción será de multa de la cuantía que corresponda en cada caso por aplicación de los criterios de la presente Ley.

La procedencia de indemnización por los daños y perjuicios que sufran los particulares en los supuestos contemplados en este apartado se determinará conforme a las normas que regulan con carácter general la responsabilidad de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

CAPITULO II

Sanciones

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 94

1. Toda acción u omisión que sea constitutiva de infracción será sancionada con la multa que proceda según los artículos 97 y 98.
2. Si un mismo hecho u omisión fuera constitutivo de dos o más infracciones, se tomará en consideración únicamente aquella que comporte la mayor sanción. No obstante, los titulares de concesiones otorgadas con arreglo a la presente Ley podrán ser siempre sancionados por las infracciones que en ella se establecen, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.
3. Cuando, a juicio de la Administración, la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta, el órgano administrativo dará traslado al Ministerio Fiscal, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa.
4. En caso de reincidencia en infracciones graves se podrá declarar la inhabilitación para ser titular de autorizaciones y concesiones por un plazo de uno a tres años.

Artículo 95

1. Sin perjuicio de la sanción penal o administrativa que se imponga, el infractor estará obligado a la restitución de las cosas y reposición a su estado anterior, con la indemnización de daños irreparables y perjuicios causados, en el plazo que en cada caso se fije en la resolución correspondiente.
2. Cuando la infracción derive del incumplimiento de las condiciones del título administrativo se declarará su caducidad, cuando sea procedente, conforme a lo previsto en el artículo 79.
3. Asimismo se iniciarán los procedimientos de suspensión de los efectos y anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.

Artículo 96

Las sanciones impuestas por infracciones graves, una vez firmes, se harán públicas en la forma que se determine reglamentariamente.

SECCIÓN 2.ª MULTAS

Artículo 97

1. Para las infracciones graves, la sanción será:

- a) En los supuestos de los apartados a), d), f), g) e i) del artículo 91.2, multa de hasta 50 millones de pesetas.
- b) En los supuestos de los apartados b), e) y h) del citado artículo, multa del 50 por 100 del valor de las obras e instalaciones cuando estén en dominio público o en la zona de servidumbre de tránsito, y del 25 por 100 en el resto de la zona de servidumbre de protección.

c) En los supuestos del apartado c), multa equivalente al 100 por 100 del valor de los materiales extraídos o hasta 50 millones de pesetas en caso de incumplimiento de las limitaciones a la propiedad.

d) En los supuestos del apartado j), la multa que proceda por aplicación de lo establecido en los apartados anteriores, según la naturaleza de la infracción.

2. Para las infracciones leves la sanción será de multa, en la cuantía que se determine reglamentariamente para cada tipo de infracción, aplicando los criterios del apartado anterior, de modo que aquella no sea superior a la mitad de la que resultaría con arreglo a dichos criterios, ni, en todo caso, a 10.000.000 de pesetas.

3. Se considerará como circunstancia atenuante, pudiendo reducirse la cuantía de la multa hasta la mitad, el haber procedido a corregir la situación creada por la comisión de la infracción, en el plazo que se señale en el correspondiente requerimiento.

Artículo 98

El incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de servicios de las obligaciones establecidas en los artículos 39 y 103 dará lugar a que por la Administración competente se les imponga una multa del tanto al quintuplo del importe de la acometida, sin perjuicio de otras sanciones que resultasen procedentes.

Artículo 99

1. La imposición de las multas corresponderá a la Administración competente por razón de la materia. Cuando lo sea la Administración del Estado, estarán facultados, con arreglo a los límites que se fijan a continuación, los siguientes órganos:

- Jefe del Servicio Periférico, hasta 1.000.000 de pesetas.
- Delegado Insular del Gobierno, Gobernador Civil o Delegado del Gobierno en la Comunidad Autónoma, en su caso, hasta 5.000.000.
- Director general, hasta 25.000.000.
- Ministro, hasta 100.000.000.
- Consejo de Ministros, más de 100.000.000.

2. Estos límites podrán ser actualizados mediante Real Decreto aprobado en Consejo de Ministros.

3. Las Comunidades Autónomas podrán imponer multas de hasta 200.000.000 de pesetas en el ámbito de su competencia de ejecución de la legislación estatal en materia de vertidos industriales y contaminantes.

4. Los Alcaldes, en materia de competencia municipal según esta Ley, podrán imponer multas de hasta 1.000.000 de pesetas.

SECCIÓN 3.ª RESTITUCIÓN Y REPOSICIÓN E INDEMNIZACIÓN

Artículo 100

1. Cuando la restitución y reposición a que se refiere el artículo 95.1 no fueran posibles y, en todo caso, cuando subsistan daños irreparables y perjuicios, los responsables de la infracción deberán abonar las indemnizaciones que procedan, fijadas ejecutoriamente por la Administración.

2. Cuando los daños fueren de difícil evaluación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Coste teórico de la restitución y reposición.
- Valor de los bienes dañados.
- Coste del proyecto o actividad causante del daño.
- Beneficio obtenido con la actividad infractora.

3. Cuando el beneficio sea superior a la indemnización se tomará para ésta, como mínimo, la cuantía de aquél.

CAPÍTULO III

Procedimiento y medios de ejecución

SECCIÓN 1.ª PROCEDIMIENTO

Artículo 101

1. Los funcionarios y autoridades correspondientes estarán obligados a formular las denuncias, tramitar las que se presenten y resolver las de su competencia, imponiendo las sanciones procedentes.

2. A los efectos indicados, los funcionarios y agentes de la Administración estarán facultados para acceder a los terrenos de propiedad privada en que hubieren de realizarse las comprobaciones y actuaciones correspondientes.

Artículo 102

Advertida la existencia de una posible infracción, el órgano competente, previas las diligencias oportunas, incoará al presunto infractor expediente sancionador y le notificará el pliego de cargos para que aquél formule las alegaciones que estime oportunas, comunicándole seguidamente la resolución.

Artículo 103

1. Cuando se trate de obras ilegales en curso de ejecución, el órgano competente ordenará su paralización en el momento de la incoación del expediente sancionador. Cuando se trate de instalaciones en explotación, dispondrá la suspensión del uso o actividad indebidos, una vez desestimadas, en su caso, las alegaciones pertinentes. En ambos casos se podrá proceder al precinto de las obras o instalaciones.

2. Las empresas de servicios a que se refiere el artículo 39 suspenderán el suministro a requerimiento de la Administración.

Artículo 104

1. Para la efectividad de la paralización, prohibición o suspensión previstas en el artículo anterior, así como para la recuperación de oficio del dominio público a que se refiere el artículo 10.2, el órgano competente interesará, cuando sea necesario, la colaboración de la fuerza pública.

2. Cuando el interesado hubiese incumplido la orden de paralización, se procederá al precinto o la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en las obras y la maquinaria afecta a las mismas. En este último caso el interesado podrá recuperar los materiales retirados, previo abono de los gastos de transporte y custodia.

Artículo 105

Cuando no fuera procedente la paralización o suspensión de una instalación de tratamiento y depuración de vertidos y se derivasen graves inconvenientes del incumplimiento de las condiciones estipuladas, la Administración, previo requerimiento al titular para que corrija las deficiencias en el plazo que se le indique, y en caso de que no las corrigiese, procederá a su ejecución subsidiaria a costa de aquél.

Artículo 106

Durante el tiempo de paralización, prohibición o suspensión, la Administración no asumirá ningún tipo de obligación laboral del titular de la actividad afectada, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 57.4 del Estatuto de los Trabajadores.

SECCIÓN 2.ª EJECUCIÓN FORZOSA

Artículo 107

1. Tanto el importe de las multas como el de las responsabilidades administrativas podrán ser exigidos por la vía administrativa de apremio.

2. En el caso de que se acuerde la suspensión de la ejecución de la multa o de la reparación, el interesado estará obligado a garantizar su importe para que la suspensión sea efectiva.

3. Los órganos sancionadores podrán imponer multas coercitivas cuando transcurran los plazos señalados en el requerimiento correspondiente, y conforme a lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo. La cuantía de cada una de ellas no superará el 20 por 100 de la multa fijada para la infracción cometida.

4. Asimismo, podrá procederse a la ejecución subsidiaria por cuenta del infractor y a su costa.

Artículo 108

El desahucio administrativo de quienes ocupen de forma indebida y sin título bastante bienes del dominio público marítimo-terrestre se decretará por el órgano competente, previo requerimiento al usurpador para que cese en su actuación, con un plazo de ocho días para que pueda presentar alegaciones, y en caso de resistencia activa o pasiva a dicho requerimiento. Los gastos que se causen serán a cuenta de los desahuciados.

SECCIÓN 3.ª ACCIÓN PÚBLICA

Artículo 109

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales la observancia de los establecido en esta Ley y en las disposiciones que se dicten para su desarrollo y aplicación.

2. La Administración, comprobada la existencia de la infracción y siempre que el hecho denunciado no sea materia de un expediente sancionador ya finalizado o en trámite, abonará a los particulares denunciadores los gastos justificados en que hubieran incurrido.

TÍTULO VI

Competencias administrativas

CAPÍTULO PRIMERO

Competencias de la Administración del Estado

Artículo 110

Corresponde a la Administración del Estado, en los términos establecidos en la presente Ley:

a) El deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, así como su afectación y desafectación, y la adquisición y expropiación de terrenos para su incorporación a dicho dominio.

b) La gestión del dominio público marítimo-terrestre, incluyendo el otorgamiento de adscripciones, concesiones y autorizaciones para su ocupación y aprovechamiento, la declaración de zonas de reserva, las autorizaciones en las zonas de servidumbre y, en todo caso, las concesiones de obras fijas en el mar, así como las de instalaciones marítimas menores, tales como embarcaderos, pantalanes, varaderos y otras análogas que no formen parte de un puerto o estén adscritas al mismo.

c) La tutela y policía del dominio público marítimo-terrestre y de sus servidumbres, así como la vigilancia del cumplimiento de las condiciones con arreglo a las cuales hayan sido otorgadas las concesiones y autorizaciones correspondientes.

d) El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones de los yacimientos de áridos y, en su caso, la expropiación de los mismos.

e) La realización de mediciones y aforos, estudios de hidráulica marítima e información sobre el clima marítimo.

f) La aprobación de las normas elaboradas conforme a lo establecido en los artículos 22 y 34 de la presente Ley.

g) Las obras y actuaciones de interés general o las que afecten a más de una Comunidad Autónoma.

h) La autorización de vertidos, salvo los industriales y contaminantes desde tierra al mar.

i) La elaboración y aprobación de las disposiciones sobre vertidos, seguridad humana en lugares de baño y salvamento marítimo.

j) La iluminación de costas y señales marítimas.

k) La prestación de toda clase de servicios técnicos relacionados con el ejercicio de las competencias anteriores y el asesoramiento a las Comunidades Autónomas, Corporaciones Locales y demás Entidades públicas o privadas y a los particulares que lo soliciten.

l) La ejecución de los acuerdos y convenios internacionales en las materias de su competencia y, en su caso, la coordinación e inspección de su cumplimiento por las Comunidades Autónomas, pudiendo adoptar, si procede, las medidas adecuadas para su observancia.

m) La implantación de un Banco de Datos Oceanográfico que sirva para definir las condiciones de clima marítimo en la costa española, para lo cual las distintas Administraciones Públicas deberán suministrar la información que se les recabe. Reglamentariamente, se determinará el procedimiento de acceso a la información, que estará a disposición de quien la solicite.

Artículo 111

1. Tendrán la calificación de obras de interés general y serán competencia de la Administración del Estado:

a) Las que sean necesarias para la protección, defensa y conservación del dominio público marítimo-terrestre, así como su uso.

b) Las de creación, regeneración y recuperación de playas.

c) Las de acceso público al mar no previstas en el planeamiento urbanístico.

d) Las emplazadas en el mar y aguas interiores, sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas sobre acuicultura, en su caso.

e) Las de iluminación de costas y señales marítimas.

2. La ejecución de las obras de interés general enumeradas en el apartado anterior no podrá ser suspendida por otras Administraciones públicas, sin perjuicio de la interposición de los recursos que procedan.

3. La Administración del Estado quedará exenta del abono de tasas por la expedición de las licencias que sean exigibles con arreglo a la legislación urbanística.

Artículo 112

Corresponde también a la Administración del Estado emitir informe, con carácter preceptivo y vinculante, en los siguientes supuestos:

a) Planes y normas de ordenación territorial o urbanística y su modificación o revisión, en cuanto al cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de las normas que se dicten para su desarrollo y aplicación.

b) Planes y autorizaciones de vertidos industriales y contaminantes al mar desde tierra, a efectos del cumplimiento de la legislación estatal y de la ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

c) Proyectos de construcción de nuevos puertos y vías de transporte de competencia de las Comunidades Autónomas, ampliación de los existentes o de su zona de servicio, y modificación de su configuración exterior, conforme a lo previsto en el artículo 49.

d) Declaraciones de zonas de interés para cultivos marinos, concesiones y autorizaciones, de acuerdo con la legislación específica.

Artículo 113

Las competencias que la presente Ley atribuye a la Administración del Estado serán ejercidas a través de la estructura administrativa que reglamentariamente se determine.

CAPITULO II

Competencias de las Comunidades Autónomas

Artículo 114

Las Comunidades Autónomas ejercerán las competencias que, en las materias de ordenación territorial y del litoral, puertos, urbanismo, vertidos al mar y demás relacionadas con el ámbito de la presente Ley tengan atribuidas en virtud de sus respectivos Estatutos.

CAPITULO III

Competencias municipales

Artículo 115

Las competencias municipales, en los términos previstos por la legislación que dicten las Comunidades Autónomas, podrán abarcar los siguientes extremos:

a) Informar los deslindes del dominio público marítimo-terrestre.

b) Informar las solicitudes de reservas, adscripciones, autorizaciones y concesiones para la ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre.

c) Explorar, en su caso, los servicios de temporada que puedan establecerse en las playas por cualquiera de las formas de gestión directa o indirecta previstas en la legislación de Régimen Local.

d) Mantener las playas y lugares públicos de baño en las debidas condiciones de limpieza, higiene y salubridad, así como vigilar la observancia de las normas e instrucciones dictadas por la Administración del Estado sobre salvamento y seguridad de las vidas humanas.

CAPITULO IV

Relaciones interadministrativas

Artículo 116

Las Administraciones públicas cuyas competencias incidan sobre el ámbito espacial contemplado en la presente Ley ajustarán sus relaciones recíprocas a los deberes de información mutua, colaboración, coordinación y respeto a aquéllas.

Artículo 117

1. En la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

2. Concluida la tramitación del plan o normas de que se trate e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo. En caso de que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un periodo de consultas, a fin de llegar a un acuerdo. Si, como resultado de este acuerdo, se modificara sustancialmente el contenido del plan o normas, deberá someterse nuevamente a información pública y audiencia de los Organismos que hubieran intervenido preceptivamente en la elaboración.

3. El cumplimiento de los trámites a que se refiere el apartado anterior interrumpirá el cómputo de los plazos que para la aprobación de los planes de ordenación se establecen en la legislación urbanística.

Artículo 118

A fin de asegurar la coherencia de la actuación de las Administraciones Públicas en la Zona Litoral, se atribuye a la Administración del Estado la facultad de coordinar la actividad de la Administración Local implicada, en los términos del artículo 59 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local.

CAPITULO V

Impugnación de actos y acuerdos

Artículo 119

Se declaran contrarios al interés general los actos y acuerdos que infrinjan la presente Ley o las normas aprobadas conforme a la misma, y podrán ser impugnados directamente por la Administración del Estado, autonómica o local, ante los órganos del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, con petición expresa de suspensión. El Tribunal se pronunciará sobre dicha suspensión en el primer trámite siguiente a la petición de la misma.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-1. En virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución, los titulares de espacios de la zona marítimo-terrestre,

playa y mar territorial que hubieran sido declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en vigor de la presente Ley pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión en el plazo de un año a contar desde la mencionada fecha. La concesión se otorgará por treinta años, prorrogables por otros treinta, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon, y se inscribirá en el Registro a que se refiere el artículo 37.3.

2. Los terrenos de la zona marítimo-terrestre o playa que no hayan podido ser ocupados por la Administración al practicar un deslinde anterior a la entrada en vigor de esta Ley, por estar amparados por los títulos a que se refiere el artículo 6.3 de la Ley de Costas de 26 de abril de 1969, quedarán sujetos al régimen establecido en la presente Ley para la utilización del dominio público, si bien los titulares inscritos podrán solicitar, en el plazo de un año, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, la legalización de usos existentes, mediante la correspondiente concesión, en los términos de la disposición transitoria cuarta. Asimismo, tendrán preferencia, durante un período de diez años, para la obtención de los derechos de ocupación o aprovechamiento que, en su caso, puedan otorgarse sobre dichos terrenos. Todo ello sin perjuicio de las acciones civiles que aquéllos puedan ejercitar en defensa de sus derechos.

3. En los tramos de costa en que el dominio público marítimo-terrestre no esté deslindado o lo esté parcialmente a la entrada en vigor de la presente Ley, se procederá a la práctica del correspondiente deslinde, cuya aprobación surtirá los efectos previstos en el artículo 13 para todos los terrenos que resulten incluidos en el dominio público, aunque hayan sido ocupados por obras.

4. En los tramos de costa en que esté completado el deslinde del dominio público marítimo-terrestre a la entrada en vigor de esta Ley, pero haya de practicarse uno nuevo para adecuarlo a las características establecidas en aquélla para los distintos bienes, los terrenos que resulten comprendidos entre la antigua y la nueva delimitación quedarán sujetos al régimen establecido en el apartado primero de esta disposición, computándose el plazo de un año para la solicitud de la concesión a que el mismo se refiere a partir de la fecha de aprobación del correspondiente deslinde.

Segunda.-1. Los terrenos sobrantes y desafectados del dominio público marítimo, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 de la Ley de Costas de 26 de abril de 1969, que no hayan sido enajenados o recuperados por sus antiguos propietarios a la entrada en vigor de la presente Ley, y los del Patrimonio del Estado en que concurran las circunstancias previstas en el artículo 17 de la misma, serán afectados al dominio público marítimo-terrestre, de acuerdo con lo establecido en el citado artículo, una vez que se proceda a la actualización del deslinde, no pudiendo mientras tanto ser enajenados ni afectados a otras finalidades de uso o servicio público.

2. Los terrenos ganados o a ganar en propiedad al mar y los desecados en su ribera, en virtud de cláusula concesional establecida con anterioridad a la promulgación de esta Ley, serán mantenidos en tal situación jurídica, si bien sus playas y zona marítimo-terrestre continuarán siendo de dominio público en todo caso. Los terrenos ganados al mar y los desecados en su ribera sin título administrativo suficiente continuarán siendo de dominio público.

3. Los islotes de propiedad particular con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley conservarán esta condición, si bien sus playas y zona marítimo-terrestre seguirán siendo de dominio público en todo caso.

Tercera.-1. Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable. Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones.

2. En los terrenos que, a la entrada en vigor de la presente Ley, estén clasificados como suelo urbanizable programado o apto para la urbanización se mantendrá el aprovechamiento urbanístico que tengan atribuido, aplicándose las siguientes reglas:

a) Si no cuentan con Plan parcial aprobado definitivamente, dicho Plan deberá respetar íntegramente y en los términos del apartado anterior las disposiciones de esta Ley, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística.

b) Si cuentan con Plan parcial aprobado definitivamente, se ejecutarán las determinaciones del Plan respectivo, con sujeción a lo previsto en el apartado siguiente para el suelo urbano. No obstante, los Planes parciales aprobados definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 1988 y antes de la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarios a lo previsto en ella, deberán ser revisados para adaptarlos a sus disposiciones, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística. La misma regla se aplicará a los Planes parciales cuya ejecución no se hubiera llevado a efecto en el plazo previsto por causas no imputables a la Administración, cualquiera que sea la fecha de su aprobación definitiva.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establezca reglamentariamente. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueben con arreglo a la misma.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la ordenación territorial y urbanística del litoral existente a la entrada en vigor de la presente Ley deberá adecuarse a las normas generales y específicas que se aprueben conforme a lo previsto en los artículos 22 y 34.

5. Las servidumbres de paso al mar actualmente existentes se mantendrán en los términos en que fueron impuestas.

6. Los accesos públicos al mar actualmente existentes y los construidos en virtud de planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley permanecerán destinados al uso público, abriéndose al mismo cuando no lo estuvieren.

Cuarta.-1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

Quinta.-1. En el plazo de dos años y previamente a la inscripción, en su caso, en el Registro a que se refiere el apartado 3 del artículo 37, las Comunidades Autónomas adoptarán las resoluciones administrativas correspondientes para que se adecuen a lo establecido en el apartado 2 del artículo 57 las autorizaciones o concesiones de vertidos directos contaminantes al mar desde tierra, de forma que se culmine el proceso de adaptación en el plazo máximo de cuatro años.

2. Asimismo en el plazo de dos años y previamente a la inscripción, en su caso, en el correspondiente Registro, la Administración del Estado revisará las características y el cumplimiento de las condiciones de las reservas, adscripciones y concesiones vigentes a la promulgación de esta Ley. Las concesiones podrán ser revocadas, total o parcialmente, además de por las causas previstas en el título correspondiente, cuando resulten incompatibles con los criterios de ocupación del dominio público establecidos en la presente Ley. La indemnización se determinará, en su caso, por aplicación de lo previsto en las cláusulas de la concesión o, en su defecto, en la legislación en cuya virtud se otorgó aquélla.

Sexta.-1. En ningún caso podrá otorgarse prórroga del plazo de concesión existente a la entrada en vigor de esta Ley en condiciones que se opongan a lo establecido en la misma o en las disposiciones que la desarrollen.

2. Extinguidas las concesiones otorgadas con anterioridad a esta Ley, y que no resulten contrarias a lo dispuesto en ella, la Administración competente resolverá sobre el mantenimiento o levantamiento de las instalaciones. En caso de que se opte por el mantenimiento será de aplicación lo previsto en el apartado 3 del artículo 72.

3. Los que a la promulgación de esta Ley hayan adquirido el derecho a la utilización o aprovechamiento del dominio público marítimo al amparo del artículo 57 del Decreto-ley de Puertos de 1928, deberán solicitar de la Administración del Estado, dentro del plazo de

un año, la expedición del título correspondiente, que les será otorgado a la vista del acta de notoriedad que a tal efecto aporten. Si no lo solicitaren en dicho plazo se entenderá que han desistido de tal derecho. El título se otorgará por un plazo máximo de diez años.

Séptima.-1. En los supuestos de obras, instalaciones o actividades en zona de servidumbre de protección en tramos de costa no deslindados conforme a lo previsto en esta Ley la Administración del Estado exigirá la autorización a que se refiere el artículo 26, a cuyo efecto definirá provisionalmente y hará pública acompañada del correspondiente plano la línea probable de deslinde y la extensión de la zona de servidumbre en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha de solicitud de la autorización o del requerimiento para que ésta se solicite. No obstante, en caso de discrepancia, el otorgamiento de la autorización quedará condicionado a la aprobación previa o simultánea del deslinde, que se tramitará con carácter preferente.

2. En los casos en que se pretenda la ocupación de terrenos de dominio público todavía no deslindados conforme a lo previsto en esta Ley el peticionario deberá solicitar el deslinde, a su costa, simultáneamente con la solicitud de concesión o autorización, pudiendo tramitarse al mismo tiempo ambos expedientes de deslinde y concesión. En caso de solicitud de concesión, su otorgamiento no podrá ser previo a la aprobación del deslinde.

Igualmente las obras a realizar por las Administraciones Públicas no podrán ejecutarse sin que exista deslinde aprobado.

3. El artículo 44.5 no será de aplicación a las zonas clasificadas como urbanas a la promulgación de esta Ley, en casos debidamente justificados.

Octava.- Las acciones u omisiones cometidas con anterioridad a la presente Ley que supongan infracción según la legislación anterior, serán corregidas aplicando la sanción que resulte más benévola entre ambas legislaciones.

Novena.-1. En tanto no se promulguen las correspondientes disposiciones reglamentarias de la presente Ley, las solicitudes de autorizaciones y concesiones se tramitarán con arreglo al Reglamento de Costas de 23 de mayo de 1980. No obstante, no podrán incluirse prescripciones contrarias a lo dispuesto en esta Ley.

2. Asimismo, hasta que se cumpla lo previsto en el artículo 113, las competencias que esta Ley atribuye a la Administración del Estado continuarán ejerciéndose en la forma y por los Departamentos u Organismos que las tienen actualmente encomendadas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- Las distancias contenidas en esta Ley se consideran aplicadas en proyección horizontal. Los términos exterior e interior se consideran referidos hacia el mar y hacia la tierra respectivamente.

Segunda.- El régimen arancelario de las inscripciones que se practiquen en los Registros de la Propiedad de los bienes de dominio público a que se refiere la presente Ley será determinado por Real Decreto, atendiendo al costo del servicio registral.

Tercera.-1. Se declaran de utilidad pública, a efectos de expropiación, los terrenos de propiedad particular a que se refiere la disposición transitoria segunda, así como los incluidos en la zona de servidumbre de protección que se estimen necesarios para la defensa y el uso del dominio público marítimo-terrestre.

2. El justiprecio de las expropiaciones que se realicen al amparo de lo previsto en el apartado anterior se determinará exclusivamente por aplicación de los criterios de valoración establecidos en la legislación urbanística.

3. La Administración del Estado tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas inter vivos de los bienes mencionados en el apartado 1, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión.

Cuarta.- Las autorizaciones para obras y otras actividades en el dominio privado deberán ejercitarse en el plazo señalado para ello, que no podrá exceder de dos años, transcurrido el cual quedarán sin efecto, salvo cuando la falta de ejercicio sea imputable a la Administración.

Quinta.-1. En caso de ser necesarias para un mismo supuesto una concesión o autorización de dominio y otra de servicio o funcionamiento, el otorgamiento de la primera o su conformidad tendrá carácter previo e independiente del de la segunda.

2. Las autorizaciones y concesiones obtenidas según esta Ley no eximen a sus titulares de obtener las licencias, permisos y otras autorizaciones que sean exigibles por otras disposiciones legales. No obstante, cuando se obtengan con anterioridad al título administrativo exigible conforme a esta Ley, su eficacia quedará demorada al otorgamiento del mismo, cuyas cláusulas prevalecerán en todo caso.

Sexta.- Las limitaciones en el uso del suelo, previstas en esta Ley se aplicarán sin menoscabo de las competencias que las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos puedan ejercer en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo.

Séptima.- Las disposiciones contenidas en la presente Ley se aplicarán sin perjuicio de lo previsto en los Convenios Internacionales de los que España sea parte.

Octava.- Las disposiciones contenidas en el título V de esta Ley serán aplicables a los vertidos que se realicen en el mar desde buques y aeronaves en defecto de legislación específica.

DISPOSICION DEROGATORIA

1. Quedan derogadas las disposiciones siguientes, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición final primera:

Los capítulos VIII y IX de la Ley General de Obras Públicas, de 13 de abril de 1877, en cuanto se refiere al dominio público marítimo.

Leyes de Paseos Marítimos, de 24 de julio de 1918 y de 28 de diciembre de 1957.

Los artículos 1, apartado 1.º, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56 y 57 del Decreto-ley de Puertos, de 19 de enero de 1928, y sus concordantes de la Ley de Puertos de 7 de mayo de 1880, referidos al ámbito de la presente Ley.

Los artículos 17.1, c), d), 17.2, 19 y 21.1, e), de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, de 28 de diciembre de 1963, en cuanto se refiere al dominio público marítimo-terrestre.

Ley de Costas, de 26 de abril de 1969.

El artículo 18 de la Ley de Puertos Deportivos, de 26 de abril de 1969.

Ley de Protección de las Costas Españolas, de 10 de marzo de 1980.

2. Quedan igualmente derogadas las demás disposiciones de carácter general que se opongan a lo establecido en esta Ley.

3. El Gobierno, en el plazo de seis meses, mediante Real Decreto, completará la tabla de vigencias de las disposiciones afectadas por la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Las funciones de la Administración del Estado en el mar territorial, aguas interiores, zona económica y plataforma continental en materia de defensa, pesca y cultivos marinos, salvamento, lucha contra la contaminación, seguridad de la vida humana en el mar, extracciones de restos, protección del patrimonio arqueológico español, investigación y explotación de recursos u otras no reguladas en la presente Ley, se ejercerán en la forma y por los Departamentos u Organismos que las tengan encomendadas a la entrada en vigor de la misma, sin perjuicio de lo establecido en la legislación específica o en los Convenios Internacionales que, en su caso, sean de aplicación.

Hasta tanto se produzca la determinación reglamentaria de la estructura administrativa afectada por esta Ley, las competencias relativas al otorgamiento de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección, a las limitaciones a la propiedad sobre los áridos, a la aprobación de normas reguladoras de la protección y utilización de la ribera del mar y de sus zonas de servidumbre, a las obras de defensa y regeneración de playas, incluyendo los trabajos de dragado necesarios, y al informe de los planes de ordenación territorial y urbanística del litoral a que se refiere el artículo 112, a), serán ejercidas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Segunda.-1. En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, el Gobierno, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, aprobará el Reglamento general para su desarrollo y ejecución.

2. Asimismo el Gobierno dictará, a propuesta de los Ministros en cada caso competentes, las demás disposiciones que resulten necesarias para dar cumplimiento a lo previsto en esta Ley.

Tercera.- Esta Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,
Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

Palma de Mallorca a 28 de julio de 1988.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
FELIPE GONZALEZ MARQUEZ

18763 LEY 23/1988, de 28 de julio, de Modificación de la Ley de Medidas para la Reforma de la Función Pública.

JUAN CARLOS I,

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.
Saber: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley:

La aplicación de la Ley 30/1984, de 2 de agosto, de Medidas para la Reforma de la Función Pública ha puesto de manifiesto problemas cuya

DISPOSICION TRANSITORIA

El régimen urbanístico transitorio aplicable al suelo no urbanizable de especial protección hasta la aprobación del Plan Especial de Protección previsto en el artículo 5 de la Ley 1/1984, de Ordenación y Protección de Áreas Naturales de Interés Especial, será el que prevé el Plan Provincial de Ordenación de las Baleares para los elementos paisajísticos singulares, para el sector situado entre la costa y una paralela a ésta a 500 metros de distancia, y el de los parajes preservados en área forestal para el resto del espacio.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-Se autoriza al Govern de la Comunitat Autònoma a dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y el desarrollo de esta Ley. Segunda.-La presente Ley tendrá vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el «Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears».

Palma de Mallorca, 31 de mayo de 1990.

JERONIMO SAIZ GOMILA,
Consejero de Obras Públicas
y Ordenación del Territorio

GABRIEL CAÑELLAS FONS,
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares» número 77, de 26 de junio de 1990)

18519 LEY 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El desarrollo del proceso de transferencias de competencias en materia de carreteras del Estado a las Comunidades Autónomas motivó la elaboración por el Gobierno de la nación y la posterior aprobación por las Cortes el día 29 de julio de 1988, de una nueva Ley de Carreteras, referida a las de interés general del Estado, que deroga la anterior del día 19 de diciembre de 1974, cuyo ámbito de aplicación se extendía a toda clase de carreteras y, por esto, a las dependientes de las Comunidades Autónomas y a las de los Entes de Administración Local.

El vacío producido por esta modificación legal justifica plenamente la redacción de la Ley de Carreteras propia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, que abarca las redes dependientes del Gobierno, de los Consejos Insulares y de los Ayuntamientos, teniendo en cuenta la competencia exclusiva de la Comunidad en materia contenida en el apartado 5 del artículo 10 del Estatuto de Autonomía.

Hay que señalar como primera nota distintiva de la Ley que se ajusta tanto como ha sido posible a la estructura y al contenido de la Ley estatal. Así, la definición de las carreteras, el tipo, las características y los elementos básicos se corresponden prácticamente en su totalidad, y lo mismo pasa con los estudios de planeamiento y con el desarrollo de la temática general de las medidas de defensa de la carretera.

Con ello se consigue conservar las denominaciones tradicionales, profundizar en las experiencias tenidas, mantener criterios que son conocidos y respetados por usuarios, proyectistas y constructores y hacer más fecunda la colaboración técnica entre las distintas Administraciones y Entidades españolas vinculadas al sector.

En otro orden de cosas, la Ley aborda una clasificación de las carreteras de la Comunidad, que hace coincidir las condiciones de uso de cada una con la adscripción administrativa correspondiente. Así, las carreteras con tráfico de mas importancia cuantitativa o cualitativa se integran en la red primaria, cuya titularidad corresponde al Gobierno; las que tienen como misión la distribución del tráfico en destinos detallados forman las redes secundarias, de titularidad de los Consejos Insulares, y, finalmente, las que dan apoyo a tráficos puramente locales forman parte de las redes locales y rurales, cuya titularidad ostenta el Ayuntamiento correspondiente.

La Ley prevé la creación de un organismo autónomo que se ocupe de la administración y la gestión de carreteras de distinta titularidad que permita que, en el ámbito relativamente pequeño de nuestra Comunidad, se aprovechen al máximo los recursos, siempre insuficientes, con los cuales se tiene que hacer frente al alto coste de construcción y conservación de las carreteras, al mismo tiempo que puede conseguirse una coordinación perfecta en la planificación y explotación.

No se excluye la participación en este Organismo de la Administración Central, en la línea de colaboración técnica y económica que se inició desde el traspaso de competencias a la Comunidad Autónoma, al no haber quedado ninguna carretera de interés general del Estado en el archipiélago balear.

La Ley pone el acento en la obligatoriedad que las carreteras nuevas o las mejores de las existentes que las modifiquen sustancialmente respondan a un planeamiento global previo, en concreto que se encuentren contenidas en el Plan Director Sectorial; también en este Plan se ha de acometer una reordenación de las carreteras a cada una de

las redes, ya que la distribución hoy existente presenta disfunciones claras respecto al papel asignado a cada una.

Queda patente en el texto la voluntad de contar con una información completa de las obras planeadas o proyectadas, tanto las diversas administraciones interesadas, como las personas que puedan verse afectadas. Lógicamente se prevén los mecanismos adecuados para que, en caso de discrepancias, sea el criterio más general el que pueda llevarse a cabo, de manera que la voluntad de unos pocos no impida el interés de la mayoría.

La Ley regula las afecciones de las carreteras a las propiedades colindantes, con un doble criterio: Por una parte, se mantiene la sistemática de zonas, constituidas por franjas longitudinales de terrenos, generalmente paralelas a las carreteras, cuya función y dimensiones varíen según la categoría de la carretera y la situación en el planeamiento, esto en concordancia con lo que se exponía anteriormente como primera nota distintiva de la Ley; por otra, se ha tendido a simplificar estas zonas tanto como sea posible, de acuerdo con la experiencia en aplicación en las islas.

Es importante también destacar que esta experiencia permite tratar diversos aspectos de las construcciones y actividades que se pueden permitir en el entorno de las carreteras, de manera específica acomodándolas a la problemática insular; así pasa con los cierres, los muros de sostenimiento de márgenes, explotaciones comerciales y turísticas, la construcción de nuevos accesos y la publicidad.

En cuanto a la persecución de las infracciones, la Ley fija el procedimiento y detalla minuciosamente las faltas, así como su calificación y sanción, con lo cual se pretende una tramitación ágil y clara y una defensa contundente de la carretera y la seguridad del usuario.

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1. Es objeto de esta Ley la regulación de la planificación y proyecto de las carreteras de las Islas Baleares, así como su financiación, construcción, conservación, explotación y uso.

Art. 2. 1. Se consideran carreteras las vías de dominio y uso público, proyectadas y construidas o adaptadas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

2. Por las características que presentan, las carreteras se clasifican en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.

3. Son autopistas las carreteras que han estado especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la exclusiva circulación de automóviles y que reúnen las siguientes características:

- a) No tienen acceso a ellas las propiedades colindantes.
- b) No atraviesa a nivel ningún otro sendero, vía, línea de ferrocarril o tranvía, ni están atravesadas a nivel por ningún sendero, vía de comunicación o servidumbre de paso.
- c) Consta de distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, excepto en puntos singulares o con carácter temporal, por una franja o terreno no destinado a la circulación o, en casos excepcionales, por otros medios.

4. Son autovías las carreteras que, no reuniendo todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas en cada sentido de la circulación y limitación total de acceso a las propiedades colindantes.

5. Son vías rápidas las carreteras de una sola calzada y con limitación total de acceso a las propiedades colindantes.

6. Son carreteras convencionales las que no reúnen las características propias de las autopistas, autovías y vías rápidas.

7. Son áreas de servicio las zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación y que pueden incluir zonas de estacionamiento y descanso, estaciones de suministro de carburantes; bares, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos, destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.

Art. 3. No tienen la consideración de carreteras:

- a) Las calles, es decir, las vías que discurren íntegramente por suelo urbano y no forman parte de carreteras interurbanas.
- b) Los caminos de servicios, entendiéndose como tales los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares, sean públicas o privadas.

Art. 4. Para la correcta interpretación de esta Ley, se definen los elementos siguientes, sin perjuicio de que reglamentariamente se complementen y detallen éstos y otros.

Acera es la zona longitudinal de la carretera, elevada o no, destinada al paso de los peatones.

Apartadero es el ensanchamiento de la calzada, destinada a la detención de vehículos sin interceptar la circulación por la calzada.

Arcén es la zona longitudinal de la carretera libre de obstáculos comprendida entre la arista exterior de la calzada y el borde correspondiente a la plataforma o la berma, si existe.

Arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. Cuando consta de diversas calzadas, la arista exterior es el borde derecho de la calzada externa.

Arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Cuando el terreno natural circundante está al mismo nivel que la carretera, la arista exterior de la explanación es el borde exterior de la cuneta.

Berma es la zona longitudinal de la carretera comprendida entre la arista exterior de la calzada o del arcén, si existe, y el borde correspondiente a la plataforma, destinada a la instalación de elementos auxiliares de la carretera.

Calzada es la zona de la carretera destinada normalmente a la circulación de vehículos. Esta constituida por un cierto número de carriles entre los cuales se incluyen los de entrada y salida y los adicionales para la espera y/o almacenamiento, así como los destinados a determinados tipos de vehículos, como los lentos y de transporte público y también, eventualmente, de pistas para usuarios especiales como por ejemplo ciclistas.

Vial de servicio es aquel vial con trazado sensiblemente paralelo a una carretera con respecto a la cual tiene carácter secundario con intersecciones con ésta solamente en algunos puntos y a la que tienen acceso las fincas colindantes.

Carril es cualquiera de las bandas longitudinales en que se puede dividir la calzada, materializada o no, por marcas viales longitudinales, siempre que tenga anchura suficiente para permitir la circulación de una fila de automóviles que no sean motocicletas.

Carril especial es aquel cuyas características de anchura, firme y señalización se acomoden a una clase especial de tráfico: Bicicletas, tráfico lento, etc.

Carril de entrada es el carril auxiliar cuyo objeto es facilitar la entrada de los vehículos procedentes de otra calzada, por el cual se puede conseguir una velocidad similar a la de los que circulan por el carril al que pretenden incorporarse.

Carril de salida es el carril auxiliar cuyo objeto es facilitar la salida de los vehículos de una calzada de circulación rápida, en el que se puede reducir la velocidad cuando sea necesario sin perturbar la circulación de los otros vehículos que continúan en dicha calzada.

Explanación es la zona de terreno ocupada realmente por la carretera, sus límites son las aristas exteriores de la explanación.

Mediana es la zona longitudinal de la carretera de separación entre calzadas y no destinadas a la circulación.

Plataforma es la zona de la carretera destinada normalmente al uso de los vehículos, formada por la calzada y los arcenes. Cuando la carretera consta de diversas calzadas a cada una le corresponde una plataforma.

Travesía es el tramo de carretera que discurre por suelo urbano, urbanizable programado o apto para la urbanización.

Variante es la obra de modernización de una carretera que afecta al trazado horizontal o vertical, pero permite dejar en servicio el tramo de la carretera antigua.

Art. 5. 1. Las carreteras de las Islas Baleares se integran en las redes siguientes:

Red Primaria, constituida por las carreteras por donde discurren tráficos de interés general de la Comunidad, por la importancia cuantitativa o cualitativa que tienen, por comunicar las principales localidades o comarcas, los puertos o aeropuertos y por servir de base a los principales ejes económicos, comerciales y turísticos, y que forman en cada isla una red conexa.

Red Secundaria en la que se incluyen aquellas carreteras que, sin tener las características de la Red Primaria, sirven de comunicación intercomarcal en cada isla, o cumplen una función que supera el ámbito municipal distribuyendo el tráfico por todo el ámbito insular.

Red Local y Rural, constituida por aquellas carreteras cuya función se limita a dar solución al transporte viario preferentemente en el ámbito propio del término municipal.

2. La titularidad de las redes Primaria y Secundaria corresponde a la Comunidad Autónoma y a los Consejeros Insulares respectivamente, sin perjuicio de lo que las leyes de transferencia de competencias establezcan.

La administración y gestión de estas redes corresponde al organismo que ostenta su titularidad. No obstante, la Comunidad Autónoma podrá, mediante Ley, crear un organismo autónomo destinado a este fin, al que se podrán adscribir, además de la red primaria las redes de titularidad secundaria, si así lo aprueba el Pleno de los Consejeros respectivos, así como participar otras Administraciones y Entidades interesadas.

3. La titularidad, administración y gestión de las redes locales y rurales corresponde al Ayuntamiento respectivo. Los Ayuntamientos podrán realizar convenios con la Comunidad Autónoma y con los

Consejeros Insulares para la administración y gestión de sus redes y con el organismo que en su caso se cree.

4. Los Ayuntamientos colindantes, las Mancomunidades y las autoridades urbanísticas, promoverán los mecanismos de cooperación convenientes para asegurar una coordinación de las redes de carretera municipales respectivas.

Art. 6.º Las Administraciones bajo la coordinación del Gobierno de la Comunidad Autónoma mantendrán un inventario detallado de su respectiva red de carreteras, con detalle de sus condiciones. El Gobierno promoverá la publicación, periódicamente actualizada, de un Mapa Oficial de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, donde se detallen las redes existentes.

CAPITULO II

Planificación y proyecto

Art. 7.º 1. El Plan Sectorial de Carreteras definirá las redes primaria y secundaria, las previsiones de construcción de nuevas carreteras y mejora de las existentes, así como las determinaciones básicas de las redes locales y rurales.

1.1 Las determinaciones contenidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras, así como los estudios definidos en los artículos 9.º y siguientes, serán incorporadas a los Planes de Ordenación Urbana, Planes Parciales y otros instrumentos de ordenación urbanística municipales.

2. La modificación de las redes puede producirse de la siguiente manera:

2.1 Por cambio de titularidad de las carreteras existentes, en virtud de transferencias o acuerdo mutuo entre las Administraciones públicas interesadas.

2.2 Por la integración de carreteras de nueva construcción.

2.3 Por la desafección de tramos de carreteras.

Art. 8.º 1. El Gobierno de la Comunidad Autónoma y las Entidades Locales deberán coordinarse entre ellos en lo que se refiere a las mutuas incidencias de sus carreteras, para garantizar la unidad del sistema de comunicaciones y armonizar los intereses públicos afectados, utilizando los mecanismos legalmente establecidos.

2. Los Ayuntamientos podrán formular Planes Municipales de carreteras que definirán sus redes y sus previsiones de modificación y ejecución de nuevas carreteras.

Los Planes Municipales de carreteras estarán incluidos en el correspondiente instrumento de planeamiento general del Municipio o bien tendrán la forma de Plan Especial, en desarrollo de aquél.

3. Los planeamientos urbanísticos que afecten a carreteras de la red primaria o secundaria o a sus zonas de dominio público, reserva o protección, serán informados preceptivamente por los Organismos titulares de las mismas, cuyo informe se considerará favorable si no se emite en el plazo de un mes.

Art. 9.º Los estudios de carreteras que en cada caso requieran la ejecución de una obra, se adaptarán a los siguientes tipos, establecidos en razón de su finalidad:

- a) Estudio de planeamiento.
- b) Estudio previo.
- c) Estudio informativo.
- d) Anteproyecto.
- e) Proyecto de construcción.
- f) Proyecto de trazado.
- g) Plan especial de protección.

Art. 10. 1. El estudio de planeamiento consiste en la definición de un esquema vial de un determinado año horizonte, así como de sus características y dimensiones recomendables, necesidades de suelo y otras limitaciones, a la vista del planeamiento territorial y de transporte.

2. El estudio de planeamiento comprenderá como mínimo:

- a) Exposición y delimitación del objeto del estudio.
- b) Recoger datos relativos a la estructura, ordenación territorial y demanda de transportes y su evolución.
- c) Análisis de la situación actual con la estructura socioeconómica, ordenación territorial y oferta y demanda vial y de transporte en la zona del estudio.
- d) Previsiones y repercusiones socioeconómicas y demanda de transporte a un determinado año horizonte.
- e) Esquemas viales posibles, comparación y selección de los más recomendables.

Art. 11. 1. El estudio previo consiste en la recopilación y análisis de los datos necesarios para definir en líneas generales las diferentes soluciones a un determinado problema, valorando todos sus efectos. Incluirá las valoraciones comparadas de los impactos ambientales de las alternativas propuestas.

2. El estudio previo comprenderá como mínimo:

- a) Exposición del objeto del estudio y planeamiento del problema a resolver.

- b) Recoger los datos necesarios, tales como estudios de planeamiento existentes, de tráfico o de terrenos.
- c) Análisis de los datos anteriores.
- d) Definición en líneas generales de las diferentes opciones para resolver el problema planteado.
- e) Valoración y comparación de las citadas opciones, con inclusión en cada caso y con la aproximación adecuada de los impactos ambientales, las expropiaciones y modificaciones de servidumbre y servicios afectados.
- f) Posibilidades de limitación de acceso y sus consecuencias.
- g) Selección de alternativas más convenientes entre las opciones estudiadas.

Art. 12. 1. El estudio informativo consiste en la descripción en líneas generales del trazado de la carretera, a los efectos de que pueda servir de base al expediente de información pública que se inicia en su caso.

2. El estudio informativo comprenderá como mínimo:

- a) Objeto del estudio y exposición de las circunstancias que justifiquen la declaración de interés general de la carretera y la concepción global de su trazado.
- b) Definición en líneas generales, tanto geográficas como funcionales, de todas las opciones de trazados estudiadas.
- c) Análisis de las ventajas, inconvenientes y gastos de cada una de las opciones y su impacto en los diversos aspectos del transporte, teniendo en cuenta en los gastos los de los terrenos, servicios y derechos que puedan afectar en cada caso.
- d) Selección del trazado más recomendado como solución.

Art. 13. 1. El anteproyecto consiste en el estudio a escala adecuada y consiguiente evaluación de las mejores soluciones al problema planteado con criterios de conexión, acceso, optimización de recursos, consideraciones ambientales, de forma que se pueda concretar la solución óptima.

El anteproyecto, en general será la fase de perfeccionamiento del estudio previo, en el cual, una vez decidida la solución más conveniente a un determinado problema y fijados en el estudio informativo su trazado y características funcionales, se determine la solución técnica más adecuada.

2. En el caso que tenga que servir de base de una ulterior propuesta de gasto, constará como mínimo de los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se expondrán las necesidades a satisfacer, incluyendo los posibles elementos funcionales de la carretera, los factores sociales, técnicos, económicos y administrativos que se tienen en cuenta para plantear el problema a resolver y la justificación de la solución que se propone desde los puntos de vista técnico y económico, así como los datos básicos correspondientes, con justificación de los precios compuestos adoptados.

Anexo a la Memoria, donde deberán figurar los datos geológicos, geotécnicos e hidrográficos en que se ha basado la elección.

Criterios de valoración de la obra y de los terrenos, derechos y servicios afectados.

- b) Planes generales de trazado a escala no menor de 1/5.000 y de definición general de las obras de paso, secciones tipos y obras accesorias y complementarias.

c) Presupuestos que comprenderán mediciones aproximadas y valoraciones.

d) Un estudio relativo a la descomposición del anteproyecto en proyectos parciales.

e) Cuando la obra tenga que ser objeto de explotación retribuida será necesario acompañar los estudios relativos al régimen de utilización, y posibles futuras tarifas.

3. En el caso de que el anteproyecto no tenga por objeto servir de base a una propuesta de gasto o cuando el anteproyecto haya sido precedido por un estudio previo informativo, se podrá prescindir en el mencionado estudio de los factores sociales, económicos y administrativos a que se refiere el apartado a) del punto 2. lo que no quiere decir que en el mismo no se tenga que buscar la solución más económica dentro de las técnicamente aceptables.

Art. 14. 1. El proyecto de construcción consiste en el desarrollo completo de la solución óptima con el detalle necesario para hacer factible su construcción y posterior explotación y el detalle de las medidas correctoras de los impactos ambientales previstos.

2. El proyecto de construcción se redactará con los datos y detalles necesarios que permitan ejecutar las obras sin intervención del autor o autores del documento.

3. En todo caso en la elaboración y redacción del proyecto, se tendrán en cuenta las prescripciones que, sobre esta materia contiene la legislación de contratación de la Comunidad Autónoma y del Estado.

4. Deberán constar como mínimo los siguientes documentos:

- a) Memoria que considere las necesidades a satisfacer y los factores de todo orden a considerar, con descripción y justificación de la solución proyectada; tendrá en cuenta además la futura explotación de la carretera, incluyendo los elementos funcionales, previsiones de accesos,

en relación con el entorno de la carretera y su estética o nueva ordenación de los existentes.

Anexos a la Memoria en los que se incluirán los datos topográficos, geológicos, geotécnicos, cálculos y estudios que se vayan utilizando en el proyecto, y que justifiquen e identifiquen el trazado y características elegidas.

Asimismo, en su caso, se incluirá el estudio de los desvíos de circulación durante las obras, medidas para garantizar la seguridad vial en este periodo y en el tramo de carretera afectado y señalización a colocar durante la ejecución de las obras.

Entre los anexos figurará la relación de bienes, derechos y servicios afectados y el plano parcelario, así como los documentos necesarios para promover las autorizaciones administrativas previas a la ejecución.

También figurará entre los anexos a la Memoria un programa del posible desarrollo de los trabajos, en tiempo y coste óptimos con carácter indicativo, así como la clasificación que de acuerdos con el Registro ha de ostentar el empresario para ejecutarlos.

b) Planos que describan gráficamente todos y cada uno de los elementos de la carretera proyectada.

c) Pliego de prescripciones técnicas particulares en el que se fijen las características de los materiales y la forma y ejecución, medición y pago de las obras.

d) Presupuesto con mediciones, cuadros de precios, presupuestos parciales eventuales y generales en todo caso.

e) Cuando las obras tengan que ser objeto de explotación retribuida se acompañará los estudios económicos y administrativos sobre el régimen de utilización y tarifas que tengan que aplicarse.

5. En los proyectos de obras de conservación podrán reducirse en extensión los documentos exigidos para los proyectos de construcción, e incluso suprimirse los que resulten innecesarios, siempre que los restantes sean suficientes para definir, ejecutar y valorar las obras que comprenda, y que se hayan previsto las soluciones de las repercusiones a la circulación durante la ejecución de las obras.

Art. 15. 1. El proyecto de trazado es la parte del proyecto de construcción que contiene los aspectos geométricos de éste, así como la definición concreta de los bienes y derechos afectados.

2. El proyecto de trazado comprenderá como mínimo:

- a) Memoria donde se describa y justifique la solución adoptada, de manera que quede fuera de toda duda el carácter definitivo del trazado proyectado, y la seguridad de que no se verá afectado por estructuras, afirmado y obras complementarias.

Anexo a la Memoria: en la que se incluirán todos los datos que identifiquen y justifiquen el trazado y las características elegidas.

Documentos necesarios para promover las autorizaciones administrativas previas a la ejecución de obras.

Relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados, con la descripción material de los mismos en planos de planta y parcelarios.

b) Planos de trazado, en los cuales se aprecie el terreno a ocupar por las obras y las restantes características generales de la carretera.

c) Presupuesto a nivel de anteproyecto.

3. En un documento separado para uso exclusivo y reservado de la Administración, se incluirá el cálculo de la valoración de las expropiaciones precisas.

Art. 16. 1. El Plan Especial de protección consiste en la definición de un conjunto de actuaciones para la defensa de la viabilidad, la seguridad o la estética de una carretera y su entorno.

2. La redacción de un Plan Especial de protección de una carretera tendrá que ajustarse a lo especificado en la legislación del suelo.

Art. 17. 1. La elaboración de estudios, anteproyectos y obras de carretera, así como la conservación y explotación de éstas, se llevará a cabo, en el ámbito respectivo de sus competencias, directamente o bajo la dirección de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos y de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas, adscritos los unos y los otros al órgano gestor correspondiente, cuando se trate de carreteras gestionadas por la Administración, sin perjuicio de la intervención de profesionales de otras titulaciones que sea necesaria en función de la complejidad de éstos.

2. La aprobación de los estudios y proyectos se llevará a cabo por la autoridad competente del organismo gestor de la carretera, salvo lo que se dispone en el artículo 19.4.

3. Los estudios y proyectos que incluyen travesías tendrán que ser objeto de informe, previo a la aprobación, por parte del Ayuntamiento afectado, que dispondrá del plazo de un mes para emitirlo. Si no se produjera se le podrá otorgar un segundo plazo también de un mes contado a partir de la finalización del anterior. Agotados ambos plazos se considerará que existe conformidad con el proyecto por parte del Ayuntamiento.

4. Los proyectos y anteproyectos de nueva carretera, modificación o ampliación de autopistas y autovías, las duplicaciones de calzada, así como las variantes y los acondicionamientos que supongan cambios de trazado en una longitud acumulada de más de 3 kilómetros o que afecten parajes de especial protección, tendrán que ser objeto de una

evaluación de impacto ambiental, elaborado y tramitado de conformidad con la normativa vigente.

5. Los proyectos de nuevas carreteras convencionales o modificaciones importantes de las existentes incluirán detalle de las áreas necesarias para el buen y confortable funcionamiento de los servicios públicos de transporte, áreas para paradas, puntos de espera y carriles específicos si son aconsejables.

Art. 18. 1. La aprobación de proyectos de carreteras contenidas en el Plan Director Sectorial implicará la necesidad de ocupación de los bienes y la adquisición de los derechos correspondientes a los fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres.

2. La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se ha de referir también a los bienes y a los derechos derivados del replanteo del proyecto y de las modificaciones de obras que puedan aprobarse posteriormente.

3. A los efectos indicados en los apartados anteriores, los proyectos de carreteras y sus modificaciones han de comprender la definición del trazado de éstas y la determinación de los terrenos, las construcciones u otros bienes o derechos que se consideren necesarios ocupar o adquirir para la construcción, la defensa o el servicio de aquéllas y la seguridad de la circulación, así como la relación de propietarios titulares de los bienes o derechos afectados.

CAPITULO III

Construcción y financiación

Art. 19. 1. Únicamente podrán construirse nuevas carreteras, duplicaciones de calzada o variantes de travesías, de las redes primaria o secundaria, cuando éstas hayan sido previstas en el Plan Director Sectorial de Carreteras. No tendrán consideración de nuevas carreteras los acondicionamientos de trazados, los ensanchamientos de plataforma, las mejoras de firme y, en general, las actuaciones que no supongan variación sustancial de la funcionalidad, ni de la geometría de la carretera preexistente.

2. Para la construcción de nuevas carreteras, duplicaciones de calzada y variantes, se han de someter al trámite de información pública durante el plazo de un mes el estudio oportuno, el anteproyecto o el proyecto mediante la exposición de éstos en la Consejería o en el Consejo Insular de que se trate, y también en los Ayuntamientos afectados, previo anuncio en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares» y, como mínimo, en un diario de ámbito insular.

3. Simultáneamente a la información pública, se han de someter el estudio, el anteproyecto o el proyecto a informe de las corporaciones locales afectadas. Transcurrido este plazo y un mes más, si no se hubiese producido el informe, éste se entenderá favorable.

4. En caso de discrepancia entre el organismo titular o gestor de la carretera y uno o más de los Ayuntamientos afectados, la aprobación definitiva del estudio, el anteproyecto o proyecto corresponderá al Consejo de Gobierno.

Art. 20. 1. Las expropiaciones de bienes y derechos y también la imposición de las servidumbres necesarias para la construcción de carreteras se regirán por la vigente Ley de Expropiación Forzosa.

2. Las expropiaciones a que den lugar las obras de travesías, quedarán sometidas a las prescripciones de la legislación urbanística.

3. En los casos a que se refiere el punto anterior, la Administración expropiante se subrogará en la posición jurídica del propietario expropiado, a los efectos de su derecho al provechamiento urbanístico que corresponda a los terrenos según la ordenación en vigor.

Art. 21. 1. La financiación de las obras de carretera irá a cargo de la Administración que las promueva, mediante los recursos que con este fin haya consignado en los Presupuestos correspondientes, de los recursos que provengan de otras Administraciones Públicas, Organismos nacionales, comunitarios, internacionales y, excepcionalmente, de los particulares.

2. Se podrán establecer acuerdos de colaboración entre distintas Administraciones para la financiación conjunta de obras en las diversas redes, bien mediante acuerdos concretos, bien mediante el establecimiento de un fondo común en un organismo gestor de las mismas.

3. Con carácter excepcional se podrá contar con financiación privada para las actuaciones en las carreteras de gestión directa y también las que sean objeto de gestión mediante concesión administrativa.

4. Las aportaciones a la financiación de las obras de carreteras realizadas por particulares o por Administraciones Públicas entre sí, pueden adoptar las formas siguientes:

- Aportaciones en dinero.
- Redacción de estudios, anteproyectos o proyectos.
- Aportaciones de terrenos necesarios, temporal o definitiva, para las obras.
- Aportaciones de material o equipos.
- Ejecución parcial de obras.
- Compromiso de mantenimiento de las mismas.

Art. 22. La explotación de la carretera comprende las operaciones de conservación y mantenimiento de la misma, incluyendo la señalización, ordenación de acceso, ordenación del tráfico y del uso y actividades que se hagan en las zonas de dominio público, reserva y protección.

Art. 23. 1. La conservación de la carretera se encargará al organismo que desarrolle la administración y gestión de la red en que se encuentre integrada, incluidas las condiciones de ambiente y estética de las mismas.

2. No obstante, en las travesías cuya explotación corresponda a la Comunidad Autónoma o al Consejo Insular, será preceptivo el informe municipal para la modificación de la ordenación del tráfico y se procederá de la misma forma a la descrita en el artículo 17.3.

3. Las autorizaciones para la realización de toda clase de actuaciones en las travesías, exceptuando las de conservación y ordenación del tráfico citadas antes, las dará el Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo gestor de la carretera, que se referirá exclusivamente a aspectos contemplados por esta Ley. En caso de discrepancia entre una y otra Administración, resolverá el Consejo de Gobierno o el Pleno del Consejo Insular según la red de que se trate.

Art. 24. 1. El tráfico por las carreteras de las Islas Baleares será libre y gratuito para toda clase de vehículos que cumplan las normas de circulación vigentes.

2. Con carácter excepcional se podrán imponer peajes a los vehículos para pasar por una carretera o por una sección singular de ésta. Las tarifas se han de aprobar por el Consejo de Gobierno o por el Pleno del Consejo Insular que ostente su titularidad.

Art. 25. 1. La explotación de las carreteras puede hacerse también por particulares; mediante cualquiera de los sistemas de gestión indirecta contemplados en la legislación de contratos del Estado, con las peculiaridades que se deriven de la de la Comunidad Autónoma y de la de Régimen Local.

2. Las concesiones administrativas para la construcción, conservación y explotación de carreteras se han de regir por lo que dispone la legislación específica.

Art. 26. 1. No podrá realizarse ninguna obra que modifique o altere la carretera y los elementos complementarios de ésta, por persona o entidad pública o privada distinta del organismo a cargo del cual se encuentre la gestión y administración, sin su autorización.

Se entiende por carretera y elementos complementarios de ésta la calzada o calzadas, la mediana, los arcones, las bermas, las obras de tierra en que se desarrollen, las obras e instalaciones de drenaje y desagüe, las obras de fábrica, los muros, los elementos de señalización vertical y horizontal, los elementos de alumbrado, las barreras, las balizas, la jardinería, los elementos ornamentales y las áreas de servicio.

2. En los puntos de contacto entre dos carreteras de distinta titularidad, la ejecución de obras deberá contar con la autorización de los organismos implicados.

En caso de discrepancia prevalecerá el criterio sustentado por el organismo titular de la vía de interés más general.

Art. 27. En las carreteras de áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico de bicicletas, de manera que se impida su uso por vehículos automóviles.

CAPITULO V

Zona de dominio público, reserva y protección

Art. 28. 1. Los proyectos de carreteras, en función de la categoría y del trazado, han de definir las dos líneas que a cada lado de la calzada o de las calzadas enmarcarán la zona de dominio público que tendrá que ser necesariamente expropiada, destinada a contener todos los elementos básicos y complementarios de la vía y también las necesidades anexas a ésta, como jardines, áreas de descanso, áreas de servicio, miradores, zonas destinadas a almacenamiento, pesaje, mediciones de aforos y otras operaciones de conservación.

2. En las carreteras construidas, además de las superficies existentes, la zona de dominio público podrá incluir aquellas que sean necesarias para un mejor servicio, tales como las citadas en el apartado anterior, mediante la elaboración y ejecución del proyecto correspondiente y el expediente de expropiación oportuno.

Art. 29. Las zonas de dominio público que deberán incluirse en los proyectos de obras de nuevas carreteras, las duplicaciones de calzada, las variantes y los acondicionamientos que supongan cambios de trazado en más de 3 kilómetros, excepto justificación en contrario, serán las comprendidas entre dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de:

- 8 metros para vías de cuatro o más carriles.
- 3 metros para vías de dos carriles de las redes primaria y secundaria.
- 1 metro para vías de dos carriles de las redes local o rural.

Art. 30. 1. Los planes de carreteras o los urbanísticos que incluyan carreteras deben fijar, en su caso, una zona de reserva para ampliación o mejora de las carreteras, cuya anchura mínima será:

- 100 metros para vías de cuatro o más carriles.

- b) 50 metros para vías de dos carriles de las redes primaria y secundaria.
- c) 25 metros para vías de dos carriles de las redes local o rural.

Las anchuras descritas se incrementarán en un 50 por 100, cuando se trate de carreteras de nuevo trazado.

En la zona de reserva se prohibirá la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación que no sean las de mera conservación de las existentes y también cualquier otra clase de actividades que puedan elevar el valor del suelo, excepto los de cultivos agrícolas.

2. Realizadas las obras que motivaron la definición de la zona de reserva, ésta dejará de ser vigente, siendo de aplicación a la carretera las zonas de protección descritas en esta Ley.

Art. 31. 1. Se define como zona de protección de la carretera la comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación y a una distancia de éstas de:

- a) 25 metros en carreteras de cuatro o más carriles.
- b) 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria.
- c) 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

En la zona de protección no se podrán realizar obras ni se permitirán más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo gestor. En todo caso se podrá autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se ocasionen por su utilización.

2. Además de lo que se preceptúa en los apartados anteriores, será preceptivo el informe del organismo titular de la carretera para la puesta en marcha de cualquier actividad nueva o modificación de la existente que surja en el entorno de la carretera y que la pueda afectar directa o indirectamente en las zonas limitadas por unas líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de:

- a) 100 metros en carreteras de cuatro o más carriles.
- b) 50 metros en carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria.
- c) 25 metros en carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

Art. 32. 1. En las travesías, los planes urbanísticos establecerán las zonas de dominio público, reserva y protección que coincidirán en una sola. En los suelos con edificación consolidada en más de un 25 por 100 en uno o ambos márgenes, coincidirán con las alineaciones existentes, excepto en puntos singulares.

En los suelos en los cuales la edificación no esté consolidada en un 25 por 100 pueden preverse vías auxiliares, jardines, pantallas antirruídos y otros elementos que eviten el contacto directo de la población residente y el tráfico de tránsito. El correspondiente plan decidirá su inclusión o no en la zona de dominio público.

2. En las travesías será preceptivo el informe del organismo titular o gestor de la carretera para cualquier actividad que pueda afectar a la zona definida como de dominio público, como construcción o modificación de accesos, variaciones de gálibo, remodelación de elementos de la explanación o complementarios de la misma, cambios en el régimen de desagüe o drenaje, incidencia en la estructura, firme, señalización o seguridad de la calzada.

3. La construcción, conservación y explotación de las obras e instalaciones de las travesías será competencia municipal, exceptuando aquellas exigidas por la funcionalidad de la carretera.

Art. 33. 1. La ejecución de obras de cualquier clase en una carretera, en las zonas definidas en los artículos anteriores deberá contar con la autorización del organismo titular o gestor de la misma, sin perjuicio de otras autorizaciones pertinentes.

2. Las obras y actividades en las citadas zonas no podrán afectar a la seguridad del tráfico y deberán mantener como mínimo las condiciones previas de visibilidad y geometría.

3. Además de las condiciones señaladas, la ejecución de obras de cualquier clase en el entorno de una carretera se debe someter a las limitaciones siguientes:

- a) Las labores agrícolas no tendrán ninguna restricción fuera de la zona de dominio público, excepto en el caso de que, con ellas, pueda verse comprometido el tráfico; en concreto, será preceptiva la autorización del organismo titular de la carretera para la plantación o tala de arbolado y la recogida y evacuación de los productos cuando se realicen a una distancia menor de 3 metros de la arista de la explanación y ésta pueda verse afectada, y el interesado deberá presentar una memoria descriptiva de las actividades que prevea y de las medidas a tomar para preservar la seguridad del usuario de la carretera.

Se prohíben los riegos que, con vientos inferiores a 30 kilómetros por hora puedan afectar a la calzada.

- b) Los cierres de las propiedades colindantes deberán situarse fuera de la zona de dominio público y a no menor de 3 metros de la arista exterior de la explanación. Las paredes tendrán una altura máxima igual

a la mitad de la distancia a que estén situadas de la referida arista exterior de la explanación.

En la red local o rural y, excepcionalmente, en otras carreteras en las cuales se justifique por razones especiales, se autorizarán cierres con enrejado, alambradas o elementos vegetales, a una distancia no inferior a 1 metro.

c) Las obras de movimiento de tierras y explotaciones mineras, construcciones de pozos, piscinas, se deberán realizar fuera de la zona de protección; los movimientos de tierra, cuya finalidad sea exclusivamente la adecuación del terreno para la explotación agrícola u otras similares que sean admisibles en la zona de protección, podrán autorizarse siempre que no afecten negativamente a las condiciones de trazado de la vía ni el libre curso de las aguas y que estén fuera de la zona de dominio público.

d) Se podrá autorizar la construcción de aparcamientos en superficie a una distancia mayor de 3 metros de la arista de explanación, siempre que estén fuera de la zona de dominio público y que el acceso y las obras auxiliares sean autorizables.

e) Las conducciones eléctricas, hidráulicas y similares enterradas de interés público podrán autorizarse a una distancia no inferior a los 3 metros de la arista de explanación de la carretera, fuera de la zona de dominio público. Bajo la calzada, los cruces deberán realizarse por la solera de las obras de fábrica existentes, en galerías o tubos dispuestos previamente a este objeto o construidas con medios que no alteren el firme; excepcionalmente, podrán autorizarse rasas en la calzada por razones de extrema urgencia o necesidad o previamente a una obra de renovación del firme existente. En las travesías, las conducciones deberán ir debajo de las aceras o las zonas con dicho destino siempre que sea posible.

f) Los tendidos aéreos de cualquier tipo deberán estar a una distancia mínima de una vez y media la altura de sus elementos de sustentación en el lado exterior de la calzada y fuera de la zona de dominio público. Los cruces deberán dejar un gálibo de 6 metros; los elementos de apoyo de las líneas de alta tensión no podrán autorizarse en la zona de protección.

g) No podrán autorizarse edificaciones de nueva construcción ni ampliaciones o reconstrucciones de las existentes en la zona de protección. En los edificios existentes solamente se han de autorizar obras de conservación que no supongan la consolidación. En cuanto al cambio de uso de las edificaciones existentes en la zona de protección que afecten al tráfico de las carreteras, se deberá justificar su utilidad para el usuario y las medidas a tomar en cuanto a acceso, vías de servicio, aparcamientos, señalización, que las hagan permisibles.

h) Las instalaciones deportivas no se autorizarán con carácter permanente en la zona de protección.

i) Las instalaciones turísticas y comerciales se podrán autorizar con carácter discrecional en la zona de protección, cuando sean de carácter provisional y móvil.

j) En las zonas de reserva contenidas en estudios y proyectos aprobados, deben prohibirse todas las obras que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

4. Los cierres en general deberán conservar la tipología tradicional de la zona en que se ubiquen.

La construcción o reconstrucción de muros diferentes de los que forman la parte estructural de las carreteras se podrán autorizar en la zona de protección cuando sean destinados al sostenimiento del terreno para usos agrícolas. En este caso, deberán respetarse las tipologías tradicionales.

En el caso de que la ampliación, apertura o reforma de una carretera implique la destrucción de paredes secas y «marges», éstos serán reconstruidos por la Administración actuante en caso de renuncia a la correspondiente indemnización por parte del propietario.

Art. 34. El organismo titular de la carretera podrá autorizar el paso de las conducciones aéreas o subterráneas de interés público entre el borde de la zona de dominio público y la de protección, y deberá notificar a los propietarios de los terrenos afectados y al arrendatario, en su caso, la resolución de ocupar sus terrenos con expresión cierta o aproximada de la superficie y del plazo, de la finalidad a que se destina y de la designación de la Entidad beneficiaria. Esta resolución será inmediatamente ejecutiva.

La indemnización de esta servidumbre se regirá por la vigente legislación de expropiación forzosa, cuyo cumplimiento por la entidad beneficiaria, a cargo de la cual correrán las indemnizaciones, debe garantizar el organismo titular de la carretera.

Art. 35. 1. Se prohíbe la construcción de nuevos accesos en las carreteras de las redes primaria y secundaria, excepto en el caso de que se justifique ante el organismo titular o gestor de la carretera que éstos cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) La inexistencia de otro acceso en la propiedad de que se trate.
- b) La imposibilidad de realizarlo por otro camino o por otra carretera local próxima.
- c) Que la segregación de la finca en cuestión sea anterior al 21 de diciembre de 1974, fecha de publicación y entrada en vigor de la Ley 51/1974, de Carreteras.

2. En las travesías no se autorizarán más accesos que los contemplados en los instrumentos urbanísticos en vigor.

3. La Administración titular de la carretera podrá exigir para autorizar el uso, la construcción o la modificación de un acceso, un estudio de las condiciones del mismo o un proyecto redactado por técnico competente en casos de incidencia importante en la carretera.

4. Cuando a juicio del organismo titular de la carretera sea necesario, se podrá formular un proyecto de reordenación de accesos en un tramo de la misma, que obligará a la Administración y a los particulares; éstos deberán correr con los gastos de la parte de las obras que afecten la propiedad respectiva.

Art. 36. 1. Se prohíbe la publicidad que sea visible desde la zona de dominio público de la carretera, excepto en las travesías de población, en las cuales la publicidad estará sometida a las Ordenanzas Municipales y deberá situarse fuera de la zona de dominio público y no afectar la señalización, la iluminación y el balizamiento de la carretera.

Los planeamientos municipales deberán adaptarse a esta normativa.

2. No se considera publicidad a los efectos de esta Ley:

- a) La rotulación informativa de las vías.
- b) Los carteles que señalen lugares de interés público, no comerciales, y con los formatos que se autoricen.
- c) Las indicaciones de orden general que sean de utilidad para el usuario, tales como la información sobre talleres, restaurantes, comercios, exposiciones, ferias, celebraciones, siempre que no contengan nombres comerciales, que resulten transitorias o que tengan carácter excepcional.
- d) Los rótulos o las marcas comerciales que se dispongan en el edificio o en las instalaciones anexas en las que se desarrolle la actividad anuciada.

3. En todos los casos, para la colocación de cualquier clase de cartel o reclamo, en la carretera o el entorno, será preceptiva la autorización del organismo titular o gestor de la misma que debe atender, además de lo expresado anteriormente, a que las condiciones de forma, grosor, situación o iluminación no puedan ser perjudiciales para el tráfico ni para los valores estéticos del entorno.

Art. 37. 1. Podrán autorizarse edificaciones e instalaciones para venta de combustible y elementos afines en la zona de protección, de acuerdo con la legislación específica y con las siguientes normas:

- a) La distancia mínima entre accesos a estas instalaciones debe ser de 500 metros en el mismo sentido del tráfico; se podrán autorizar instalaciones más próximas entre sí, con accesos unificados o desde vías de servicio existentes.
- b) No podrán autorizarse estas instalaciones a menos de 500 metros de una intersección, excepto en travesías.
- c) En autopistas y autovías de nueva construcción las instalaciones de venta de combustible estarán situadas en las áreas de servicios.

Art. 38. 1. En las autopistas y autovías, el organismo titular o gestor de las mismas deberá expropiar los terrenos necesarios para la construcción de un área de servicio y podrá hacerlo con el mismo proyecto de construcción de la vía o bien, con posterioridad previamente al concurso público que necesariamente deberá convocarse para la construcción y explotación del área en régimen de concesión.

2. En el caso de que una carretera convencional se transforme en autopista o autovía, el proyecto deberá contemplar las fórmulas de transformación o indemnización de los servicios existentes, así como la disposición de los nuevos.

CAPITULO VI

Control, infracciones y sanciones

Art. 39. Son infracciones contra la carretera la realización de obras, instalaciones o actuaciones sometidas a informe de acuerdo con esta Ley en las zonas de reserva, protección, dominio público u otras reguladas en esta Ley sin autorización o el incumplimiento de algunas de las condiciones de la misma, la alteración, el deterioro o la destrucción de la carretera o de los elementos complementarios de ésta, tal como se define en la presente Ley, y las afecciones a cualquier carretera por uso o explotaciones incorrectas del entorno.

Art. 40. 1. Las infracciones contra la carretera se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones leves aquellas derivadas de obras, instalaciones o actuaciones realizadas sin el informe o autorización preceptivos o las que incumplan alguna de sus condiciones, que sean legalizables y siempre que, una vez denunciada la infracción, se proceda a legalizarlas en un plazo no superior a dos meses. También lo son el lanzamiento o el vertido de objetos desde los vehículos, cuando no haya peligro para las personas o las cosas.

3. Son infracciones graves:

- a) Las referidas en el último párrafo del apartado anterior, no legalizadas en plazo.
- b) La realización de obras, instalaciones y actuaciones realizadas sin el informe o autorización preceptivos o que incumplan algunas de las condiciones impuestas y que no sean legalizables.

c) El lanzamiento o vertido de objetos desde los vehículos, cuando haya peligro grave para las personas o las cosas.

d) La alteración, el deterioro o la destrucción de la carretera o de uno cualquiera de los elementos complementarios definidos en esta Ley.

e) La colocación o el vertido de objetos, materiales de cualquier tipo o basuras, en la zona de protección de la carretera.

f) La afección al tráfico de manera eventual e inadvertida, mediante la emisión peligrosa de partículas, humos, gases, ruidos o actividades similares, la invasión de la calzada por animales incontrolados o el derribo de muros, edificaciones o construcciones en estado de ruina.

4. Son infracciones muy graves:

a) La ejecución de cualquier obra en la zona de protección que pueda poner en peligro la seguridad del tráfico.

b) La construcción, reconstrucción o ampliación de construcciones y edificaciones en la zona de protección.

c) La realización de obras, instalaciones y actuaciones realizadas sin el informe o la autorización preceptivos o que incumplan alguna de las condiciones impuestas en la zona de dominio público, que no sean legalizables.

d) La colocación o el vertido de objetos, de materiales de cualquier tipo o de basuras en la zona de dominio público de la carretera.

e) La afección consciente y permanente al tráfico de la carretera por la emisión peligrosa de partículas, humos, olores, gases, ruidos o actividades similares; la invasión de la calzada por animales incontrolados o el derribo de muros, edificaciones o construcciones en estado de ruina que hayan sido objeto de requerimiento previo.

f) La reincidencia en cualquiera de las calificadas como graves.

g) Circular con pesos o cargas superiores a los límites autorizados.

Art. 41. El procedimiento sancionador será el establecido en la legislación vigente de procedimiento administrativo.

Art. 42. 1. Las denuncias de las infracciones contra la carretera y su entorno podrán ser formuladas por los agentes propios del organismo titular o gestor de la carretera, por algún órgano de otras Administraciones, por los agentes de policía o por los particulares.

2. Los funcionarios encargados de la vigilancia del uso y explotación de la carretera propios del organismo titular o gestor de ésta tendrán la consideración de agentes de la autoridad y sus manifestaciones darán fe, excepto prueba en contrario, en las denuncias hechas por ellos.

3. En las denuncias, que deben ser por escrito, debe hacerse constar, siempre que sea posible, el día, la hora y el lugar en que se produjo o se advirtió el hecho denunciado, la cantidad estimada del daño producido y todos los datos y las pruebas que ayuden a aclararlo.

Art. 43. 1. Cuando la infracción afecte la zona de dominio público y constituya a juicio del organismo titular o gestor de la carretera un riesgo cierto para el tráfico, éste podrá actuar de inmediato para eliminar el citado riesgo y pasará el cargo correspondiente al infractor, sin que éste tenga derecho a ninguna indemnización.

En particular, podrá:

- a) Remover cualquier obstáculo fijo o móvil.
- b) Inmovilizar cualquier clase de vehículo.
- c) Demoler cierres, muros, fábricas de cualquier tipo, elementos de sustentación metálicos o de madera, terraplenes o escolleras.
- d) Llenar y compactar zanjas, pozos y excavaciones.
- e) Eliminar conducciones o tendidos aéreos o subterráneos.
- f) Cerrar accesos.
- g) Suprimir cualquier tipo de publicidad.

2. Si el riesgo para el tráfico es inminente, proviene de una zona exterior a la de dominio público y no son suficientes para eliminarlo las medidas que se podrán adoptar en ésta, se puede utilizar el procedimiento descrito en el apartado anterior cualquiera que sea la situación del origen del peligro.

Art. 44. 1. Cuando se haya denunciado la infracción, y con independencia de la instrucción del correspondiente expediente, el Organismo titular o gestor de la carretera dispondrá:

- a) La paralización inmediata de la obra, si la denuncia ha sido realizada por agentes de la autoridad, o
- b) La orden de comprobación de la infracción denunciada, si ha sido realizada por particulares.

2. Una vez comprobada la infracción en el plazo máximo de dos meses, el Organismo titular o gestor de la carretera deberá adoptar una de las siguientes soluciones:

- a) Dar un plazo de un mes para que el afectado inicie el expediente de legalización de las obras o actuaciones.
- b) Si estas obras o actuaciones no fueran legalizables, dar un plazo máximo de un mes para demolerlas.
- c) Demoler las obras e instalaciones e impedir definitivamente los usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones de la autorización por cuenta del infractor, si no lo hubiere hecho él, en el plazo señalado en el apartado anterior.

Art. 45. 1. Cualquiera que sea la infracción cometida, el Organismo titular o gestor de la carretera, una vez instruido el expediente, procederá a sancionarla, de acuerdo con los criterios siguientes:

- Infracciones leves, multa de hasta 250.000 pesetas.
- Infracciones graves, multa de 250.001 a 1.000.000 de pesetas.
- Infracciones muy graves, multa de 1.000.001 a 25.000.000 de pesetas.

2. La competencia para imponer las sanciones es la siguiente:

- En las redes locales o rurales y secundarias se debe sujetar a lo que dispone en la vigente legislación sobre régimen local.
- En la red primaria la competencia corresponde a las siguientes autoridades:

- Al Director general de Obras Públicas para infracciones leves.
- Al Consejo de Obras Públicas y Ordenación del Territorio para las infracciones graves.
- Al Consejo de Gobernación para las muy graves.

Contra las resoluciones del Director general de Obras Públicas se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejo.

Contra las resoluciones del Consejo se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejo de Gobernación. Contra las resoluciones de éste solamente se podrá interponer recurso de reposición previo al contencioso-administrativo.

Art. 46. Sin perjuicio de las medidas contenidas en el artículo anterior, en el supuesto de que no se atienda a la orden de suspensión de los actos contrarios o que supongan una infracción a esta Ley, el Organismo titular o gestor de la carretera podrá imponer una multa inicial de 25.000 pesetas, si se trata del primer incumplimiento de la orden de suspensión, y, en caso de reiterar este incumplimiento y hasta que no se produzca la suspensión total ordenada, quincenalmente se impondrán sanciones que aumenten la cuantía de la multa impuesta en el período sancionador inmediatamente anterior en la misma cantidad de 25.000 pesetas.

Art. 47. La imposición de la sanción correspondiente será independiente de la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados en la carretera, cuyo importe será fijado por el Organismo titular o gestor de la misma.

Art. 48. En los supuestos en que los actos cometidos contra la carretera o sus elementos complementarios puedan ser constitutivos de delito o falta, el Organismo titular o gestor de la carretera pasará la parte de culpa a la autoridad judicial competente y se abstendrá de proseguir el procedimiento sancionador mientras ésta no se haya pronunciado; la sanción de la autoridad judicial excluirá la imposición de multa administrativa. Si no se había estimado la existencia de delito o falta, la Administración podrá proseguir el expediente sancionador en base a los hechos que los Tribunales hayan considerado probados.

Art. 49. El plazo de prescripción de las infracciones muy graves y graves contra la carretera es de cuatro años, y de un año las leves, excepto las cometidas contra el dominio público, que son imprescriptibles.

Las obras e instalaciones no legalizadas construidas en la zona de protección de una carretera quedarán calificadas como fuera de ordenación. Las realizadas con posterioridad a la vigencia de esta Ley serán consideradas, además, como realizadas en contra del planeamiento existente.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-Los conflictos entre Administraciones responsables de competencia relativas a las carreteras de las islas Baleares serán resueltos por el Consejo de Gobernación, a propuesta de cualquiera de éstas, habiendo oído todas las partes implicadas.

Segunda.-Las carreteras de las islas Baleares deben atenerse a la normativa técnica básica dictada por la Administración del Estado, singularmente en lo que se refiere a la ordenación del tráfico y a la señalización.

Tercera.-Reglamentariamente, se establecerán las limitaciones a la circulación en las carreteras de los diversos tipos de vehículos.

Cuarta.-En las carreteras de montaña, el Consejo de Gobernación podrá decretar la reducción de la anchura de las zonas de dominio, protección y reserva de la carretera.

Quinta.-El Gobernador de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares podrá actualizar, mediante decreto, la cuantía de las sanciones previstas en el artículo 45 de esta Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-Las líneas fijadas en los instrumentos de planeamiento vigentes, con la función de delimitar áreas inedificables para la construcción o modificación de carreteras, pasarán a ser los límites de la zona de reserva tal como se define en esta Ley.

Segunda.-En el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley se deberá retirar toda la publicidad, de acuerdo con lo que establece el artículo 36, sin que esta medida dé derecho a indemnización.

Tercera.-Hasta que no se apruebe el Plan Director Sectorial, las redes primaria, secundaria y local o rural serán las que hoy son de titularidad de la Comunidad Autónoma, de los Consejeros insulares y del Ayuntamiento, respectivamente.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-Se autoriza al Gobernador para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Segunda.-En lo no previsto en esta Ley y en las disposiciones que la desarrollen y en cuanto no se opongan a las mismas será de aplicación subsidiaria la legislación estatal sobre la materia.

Tercera.-Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares».

Palma de Mallorca, 24 de mayo de 1990.

JERONIMO SAIZ GOMILA,
Consejero de Obras Públicas
y Ordenación del Territorio

GABRIEL CAÑELLAS FONS,
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares» número 77, de 26 de junio de 1990)

18520 LEY 6/1990, de 6 de junio, de modificación de la Ley 12/1988, de 17 de noviembre, de Campos de Golf.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ISLAS BALEARES

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Islas Baleares ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que establece el artículo 27.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 5 de la Ley 12/1988, sobre Campos de Golf, establece las necesarias limitaciones a la ubicación de dichas instalaciones en orden a la preservación de nuestros espacios naturales. Dicha preservación está encomendada, en general, a diversas figuras legales o de planeamiento que pueden diferir no sólo en el rango, sino en el contenido de la propia protección, que debe ser acorde precisamente con los objetivos que se pretenden y que pueden ser distintos en cada uno de los espacios naturales. Así, vemos que en el inventario abierto de ICONA, que junto con el estudio del INESE sirvió de base a la «Propuesta de actuación relativa a las Áreas Naturales de Baleares» formulada por el Govern de la Comunidad Autónoma actualmente en estudio por el Parlamento, se incluyen tanto espacios singulares de alcance territorial limitado como espacios complejos -sierra de Tramontana, en Mallorca, y Els Amunts, en Eivissa, cuya protección no puede pasar por una limitación absoluta de la actividad económica, ya que en ellos se engloban municipios completos. Consecuentemente, parece procedente adecuar las determinaciones que regulan la protección a los objetivos concretos que con ello se persiguen, obviando generalizaciones no pretendidas en la definición de las fórmulas genéricas de planeamiento utilizadas para la protección.

Artículo 1. El artículo 5 de la Ley 12/1988, de 17 de noviembre, de Campos de Golf, tendrá la siguiente redacción:

«1. No podrán promoverse la construcción de campos de golf en aquellas zonas donde las fórmulas legales de protección o el planeamiento territorial o urbanístico de cualquier clase no lo permitan.

2. En las áreas clasificadas como parajes preservados o con grado de protección similar, únicamente se permitirá la construcción del campo, y en ningún caso de la oferta complementaria.

3. En el caso de tala, incendio o destrucción de la zona forestal, el titular o titulares de la explotación estarán obligados a su recuperación y reforestación.»

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-Quedan derogadas todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a lo que se dispone en esta Ley.

Segunda.-Se faculta al Govern para que dicte las disposiciones reglamentarias que considere oportunas para desarrollar esta Ley.

Tercera.-Esta Ley entrará en vigor a los veinte días de haberse publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las autoridades a los que corresponda la hagan guardar.

Palma de Mallorca, 6 de junio de 1990.

JERONIMO SAIZ GOMILA,
Consejero de Obras Públicas
y Ordenación del Territorio

GABRIEL CAÑELLAS FONS,
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares» número 78, de 28 de junio de 1990)

de personalidad jurídica e integrada por las asociaciones profesionales de los sectores del transporte por carretera y de actividades auxiliares y complementarias del transporte con implantación en las Islas Baleares.

2. El Comité Balear del Transporte por Carretera, sin perjuicio de la colaboración directa y de manera individualizada de las asociaciones con la Administración, será el cauce de expresión y participación integrada del sector en aquellas actuaciones públicas que le afecten de forma general o que supongan una incidencia relevante para el mismo.

Artículo 6.

1. El Comité Balear del Transporte por Carretera estará formado por los representantes de las asociaciones profesionales que lo constituyan.

La estructura y la forma de designación de sus miembros se determinarán reglamentariamente, con atención a la representatividad que acrediten las asociaciones profesionales de los diferentes sectores, posibilitando que las posiciones minoritarias sean recogidas suficientemente y puedan ser conocidas y ponderadas por la Administración. Se podrá exigir un umbral mínimo de representatividad para forma parte del comité.

2. Podrán establecerse dentro del Comité Balear del Transporte por Carretera distintas secciones o departamentos correspondientes a diferentes clases de actividades de transporte o auxiliares y complementarias del mismo.

3. El Comité Balear del Transporte por Carretera aprobará su reglamento de organización y funcionamiento, que deberá ser autorizado por la Administración de las Islas Baleares y ajustarse a las normas que reglamentariamente se señalen.

Artículo 7.

Corresponden al Comité Balear del Transporte por Carretera las siguientes funciones:

1. Emitir informes preceptivos en los asuntos que determine la legislación vigente y facultativos en cualquier otro caso.

2. Informar en los procedimientos de elaboración de disposiciones que afecten al sistema de transportes terrestres.

3. Informar en el procedimiento de elaboración de planes de transporte que se refieran o afecten a algún medio terrestre.

4. Formular propuestas y consultas a la administración pública en materia de transportes terrestres y de actividades auxiliares y complementarias del transporte.

5. Las demás que reglamentariamente se determinen.

Disposición transitoria.

Hasta que no se lleve a cabo el desarrollo reglamentario previsto en la presente Ley y se constituya el Consejo Balear de Transportes Terrestres, continuará desempeñando sus funciones la actual Comisión de Transportes de las Islas Baleares.

Disposición final.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares».

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las autoridades a los que correspondan la hagan guardar.

Palma de Mallorca, 23 de octubre de 1998.

Juan Verger Pocovi,

Consejero de Fomento

Jaume Mata i Palou,

Presidente

(Publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares» número 136 ext., de 24 de octubre de 1998)

26354 LEY 6/1998, de 23 de octubre, de medidas cautelares hasta la aprobación de las directrices de ordenación territorial.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ISLAS BALEARES

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Islas Baleares ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 27.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente

LEY DE MEDIDAS CAUTELARES HASTA LA APROBACIÓN DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 8/1987, de 1 de abril, de ordenación territorial de las Islas Baleares, prevé, en su artículo 9, la posibilidad de suspender, total o parcialmente, la vigencia del planeamiento urbanístico con la finalidad de proceder a la formulación o revisión de los planes territoriales parciales, planes directores sectoriales o planes de ordenación del medio natural, pero no prevé la posibilidad de la adopción de dichas medidas durante la formulación de las Directrices de Ordenación Territorial.

La remisión inminente al Parlamento de las Islas Baleares de estas directrices, cuyo contenido debe afectar a las dimensiones y características de los suelos reservados para un futuro desarrollo urbanístico, ha puesto de manifiesto la necesidad de adoptar medidas cautelares que garanticen que la aplicación de estas determinaciones no se verá obstaculizada por el estado de tramitación del planeamiento de los suelos afectados.

El Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares establece, en su artículo 10.3 y en concordancia con el artículo 148.1.3.º de la Constitución, como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares «la ordenación del territorio, litoral incluido, el urbanismo y la vivienda».

En el ejercicio de esta potestad y con las finalidades antes citadas, se considera necesario adoptar medidas que impidan el inicio de los procesos de transformación de los suelos urbanizables que todavía no lo han empezado o la consolidación por la vía del artículo 51 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, de situaciones urbanísticas que puedan condicionar las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial, que se establezcan al efecto por esta Ley, y la imposibilidad de iniciar la tramitación del planeamiento de desarrollo o sustitutorio hasta que éstas no se hayan aprobado.

Artículo 1.

Hasta que entre en vigor la Ley del Parlamento de las Islas Baleares que apruebe las Directrices de Orde-

nación Territorial, no podrá procederse a la tramitación de los planes parciales y proyectos de urbanización de aquellos terrenos que tengan asignadas, por el planeamiento, calificaciones susceptibles de albergar usos residenciales o de alojamiento turístico y se hallen en las siguientes situaciones:

Terrenos clasificados como suelo urbanizable programado que, incumpliendo los plazos establecidos, no hayan iniciado la tramitación del planeamiento parcial o incumplan los plazos fijados en éste.

Terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar por normas subsidiarias de planeamiento que tengan una vigencia igual o superior a cuatro años en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley y que no hayan iniciado la tramitación del planeamiento parcial o incumplan los plazos fijados en éste.

Artículo 2.

Cuando, al amparo de lo que dispone el artículo 51 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, se suspenda o esté suspendida la vigencia del planeamiento en ámbitos de sue-

lo urbano o urbanizable, las determinaciones de las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento suspendido, deberán ajustarse a lo que determinen las Directrices de Ordenación Territorial, por lo que se su aprobación inicial deberá llevarse a cabo cuando éstas entren en vigor.

Disposición final.

Esta Ley entrará en vigor el mismo día en que se publica en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares».

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las autoridades a los que correspondan la hagan guardar.

Palma de Mallorca, 23 de octubre de 1998.

Miguel Ramis Socías,

Consejero de Medio
Ambiente, Ordenación
del Territorio y Litoral

Jaume Matas i Palou,

Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares» número 136 ext., de 24 de octubre de 1998)

A. Llei 1/1984

Ley 1/1984, de 14 de marzo, de Ordenación y Protección de Áreas Naturales de Interés Especial.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE LAS ISLAS BALEARES

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Islas Baleares ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el [artículo 27.2 del Estatuto de Autonomía](#), tengo a bien promulgar la siguiente *Ley*.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En las Islas Baleares existen áreas con unas características naturales que hacen necesario arbitrar medidas que permitan la protección respecto de los procesos de degradación por desarrollo urbanístico que las amenacen.

Los niveles de protección prevista en el Plan Provincial de Ordenación de las Baleares y en los Planes y Normas Municipales no son bastante concretos para poder asegurar la ordenación efectiva de estas áreas, con el objetivo de la defensa de los valores naturales de interés especial que contienen.

Por otra parte, compete a la Comunidad Autónoma la regulación urbanística de estos espacios, ya que su interés supera el ámbito Municipal y el de cada Isla, debiendo ser considerados patrimonio colectivo de toda la Comunidad.

En consecuencia es necesario desarrollar una legislación específica de ordenación y protección que asegure, para los espacios de interés especial para la Comunidad Autónoma, que los ampare, un régimen urbanístico absolutamente respetuoso con los valores naturales que se defienden.

El [artículo 27 del Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares](#) atribuye al Parlamento el ejercicio de la potestad legislativa en aquellas materias de su competencia, y resulta atribuida a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo y ordenación del Territorio en virtud del [artículo 10](#), apartado 3. Igualmente el apartado 20 del [mismo artículo](#) del Estatuto atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de Patrimonio Paisajístico de interés para la Comunidad Autónoma; por tanto, constatada la necesidad de proceder a la protección de determinadas áreas de interés especial, al Parlamento, usando las facultades que tiene atribuidas, procede la aprobación de la presente Ley de Ordenación y Protección de Áreas Naturales de especial interés, con la finalidad de establecer el marco jurídico para conseguir los objetivos de ordenación, protección y conservación de las áreas naturales que el Parlamento estime que requieran el régimen indicado.

Artículo 1.

Es finalidad de la presente Ley la ordenación, conservación y protección de las Áreas Naturales de especial interés para la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

Artículo 2.

Son Áreas Naturales de Especial Interés aquellos espacios que por sus valores naturales singulares, ya sea suelo, flora, fauna o paisaje, sean declarados como tales por Ley del Parlamento de las Islas Baleares.

Artículo 3.

La declaración de un espacio como área natural de especial interés producirá en su ámbito territorial los siguientes efectos:

- a. Los terrenos quedarán clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.
- b. Quedarán sin efecto los planes, proyectos de urbanización y de parcelación disconformes con la mencionada clasificación.
- c. Quedarán en suspenso los efectos de las Licencias edificación y uso del suelo contradictorios con el régimen urbanístico transitorio que establece el [artículo 6](#), hasta la aprobación del Plan Especial que exige el [artículo 5](#). El Plan Especial determinará la anulación de la licencia o el levantamiento de la suspensión para cada una de las licencias afectadas.

Artículo 4.

Los Planes Directores Territoriales de Coordinación, Plan Provincial, Planes Generales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que se redacten, revisen, modifiquen o adapten habrán de respetar en el ámbito de las Áreas Naturales de Especial Interés las determinaciones de la presente Ley.

Artículo 5.

El Gobierno, en el plazo máximo de tres meses a partir de la promulgación de la Ley de Declaración de un Área Natural de Especial Interés, iniciará la formación de un Plan Especial de Protección que desarrolle las determinaciones de los artículos 18, 19 y 21 de la Ley del Suelo.

Artículo 6.

La Ley que declare un espacio como Área Natural de Especial Interés establecerá el régimen urbanístico transitorio aplicable al suelo no urbanizable de Especial Protección hasta la entrada en vigor del Plan Especial de Protección establecido en el [artículo anterior](#).

Artículo 7.

La Comunidad Autónoma de las Islas Baleares habilitará los créditos oportunos para la mejor gestión y desarrollo de las áreas que esta Ley ordena y protege, sin perjuicio de las colaboraciones de otros Organismos y Corporaciones Públicas o Privadas y de particulares.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

En todo aquello no regulado por la presente Ley regirá la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.

Se autoriza al Gobierno de la Comunidad Autónoma para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y desarrollo de esta Ley.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma*.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que correspondan la hagan guardar.

En Palma de Mallorca, a 14 de marzo de 1984.

El Presidente
Gabriel Cañellas Fons.

http://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/ib-11-1984.html#a1

Secció I - Comunitat Autònoma Illes Balears

1.- Disposicions generals

PRESIDÈNCIA DEL GOVERN

Núm. 26297

Llei 13/2000 de 21 de desembre, del Camí de Cavalls de Menorca.

EL PRESIDENT DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

Sia notori a tots els ciutadans que el Parlament de les Illes Balears ha aprovat i jo, en nom del Rei i d'acord amb el que s'estableix a l'article 27.2 de l'Estatut d'Autonomia, promulg la següent.

LLEI

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Malgrat que no es pot establir amb total exactitud l'origen del Camí de Cavalls, consta, en la documentació més antiga que es conserva, que el Camí de Cavalls, al llarg del segle XVIII, era utilitzat fonamentalment com un vial de traçat perimetral a tota l'illa de Menorca, amb una finalitat bàsica de defensa, que permetia a l'autoritat militar o governativa una bona vigilància de les costes i una bona comunicació i servei a les talaies, les bateries i altres fortificacions. Paral·lelament a aquest aprofitament militar, es pot constatar, que el Camí de Cavalls permetia llavors el pas lliure dels vianants sense excepció.

De la documentació històrica, en resulta amb claredat que el Camí de Cavalls era constituït com una servitud de pas per causes d'utilitat pública, que circumval·lava la costa menorquina i que, a vegades, passava per predis o finques privades. D'això hi ha un fidel reflex en els documents del Registre de la Propietat, provinents d'expedients de domini efectuats en el segle XIX.

Al llarg d'aquest segle i, especialment a les darreres dècades, el camí ha sofert un deteriorament seriós, a causa de la inexistència d'un manteniment adequat, així com d'un desús en determinats trams del traçat històric.

Tot això que s'ha exposat, juntament amb la consideració del Camí de Cavalls com una realitat històrica i cultural del poble de Menorca, implica la redacció d'una llei com a solució efectiva i prompta per a la recuperació i el restabliment d'aquest camí.

Aquesta regulació es dicta a l'empara de diversos títols de competències inclosos a l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, i potser els que hi són d'aplicació més directa són els que contenen l'article 10.3 i 10.21, que fan referència a la competència sobre el patrimoni paisatgístic d'interès per a la comunitat autònoma.

Aquesta llei té com a objecte establir un pas públic, establert sobre el traçat original del Camí de Cavalls, afecte al domini públic o servitud de pas, l'ús del qual és d'interès dels ciutadans, amb l'objecte de permetre'n l'ús general, lliure i gratuït, com a mitjà per aconseguir-ne la recuperació i el restabliment, i utilitzar amb aquesta finalitat tots els instruments legals que en conté l'articulat.

Títol preliminar. Disposicions generals

Article 1. Objectiu i definició

Constitueixen l'objecte d'aquesta llei l'establiment, la determinació, la protecció, la utilització i la policia del Camí de Cavalls, entès com a vial o pas públic, lliure i gratuït, la titularitat del qual s'atribueix al Consell Insular de Menorca.

Article 2. Naturalesa jurídica del Camí de Cavalls

El Camí de Cavalls està sotmès a la servitud pública de trànsit i, en conseqüència, és lliure, públic, d'accés i utilització gratuïts en els termes que assenyalava aquesta llei i el seu desplegament normatiu.

Article 3. Finalitats

1. L'actuació administrativa sobre el Camí de Cavalls perseguirà les finalitats següents:

- La delimitació concreta del traçat del Camí de Cavalls, en la qual es respectin, en tot allò que sigui possible, els antecedents històrics, així com fixar les variacions que siguin necessàries sobre el traçat original.
- Garantir el seu ús públic, comú i general.
- Assegurar-ne un ús racional i la conservació adequada, mitjançant l'adopció de mesures de manteniment i de protecció necessàries.
- Garantir la defensa i la integritat del Camí de Cavalls mitjançant l'exercici de totes les facultats administratives que siguin necessàries.
- Impulsar polítiques de sostenibilitat ambiental, d'educació ambiental i de divulgació.

2. Amb la finalitat de cooperar amb el consell insular i els ajuntaments de l'illa de Menorca a assegurar la integritat i adequada conservació del trànsit públic del Camí de Cavalls, el Govern de les Illes Balears instrumentarà ajuts econòmics i assistència tècnica per a la realització de totes aquelles accions que afavoreixin la consecució d'aquesta finalitat.

Títol I. Determinació, administració, ús i conservació del Camí de Cavalls.

Capítol 1. Determinació i administració del camí.

Article 4. Potestats administratives i relacions interadministratives

Corresponen al Consell Insular de Menorca les actuacions i potestats administratives en relació amb el Camí de Cavalls que s'indiquen a continuació:

- La potestat reglamentària, expropiatòria i de planificació.
- El dret i el deure d'investigar la situació dels terrenys que hi pertanyen.
- La delimitació i la fitació.
- La potestat de recuperació possessòria d'ofici.
- Qualsevol altres actuacions encaminades a la conservació, defensa i recuperació.

En el marc dels principis generals que han de regir les relacions interadministratives, l'administració de la comunitat autònoma, la de l'Estat, i la dels ajuntaments de l'illa, cooperaran amb el Consell Insular de Menorca en el manteniment del Camí de Cavalls, mitjançant la informació adequada i l'auxili en l'execució de tots els actes que en siguin necessaris. Els pressuposts generals de la comunitat autònoma consignaran anualment una partida pressupostària adequada per a la conservació, el manteniment i la millora del camí.

Article 5. Delimitació

1. Per a la delimitació del Camí de Cavalls, el Consell Insular de Menorca practicarà les delimitacions oportunes, d'acord amb el que es prescriu a continuació:

- La delimitació s'incoarà d'ofici, o a petició de persona interessada.
- L'inici dels expedients s'han de notificar al Govern de les Illes Balears, als ajuntaments que correspongui, a la Demarcació de Costes de l'Estat quan la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, sigui d'aplicació als espais afectats d'actuació, als propietaris dels terrenys afectats i als propietaris confrontants, així com a qualsevol persona que acrediti la seva condició d'interessat.
- Així mateix, es procedirà a oferir-ne informació pública mitjançant exposició, a les dependències del consell insular i a les de l'ajuntament corresponent, durant el termini d'un mes, de la documentació expressiva de la delimitació provisional del traçat del camí.
- L'inici de l'expedient facultarà el consell insular a la realització, fins i tot en terreny privat, de tots els treballs de presa de dades i fitacions que siguin necessaris, sense perjudici de les indemnitzacions que es poguessin derivar de danys o perjudicis eventuais causats i a resultes de la delimitació que se n'aprovi definitivament.

e) Els expedients, abans de la seva finalització, seran exposats a informació pública. Així mateix, els interessats i les administracions assenyalades a l'apartat b) anterior tenen dret a audiència, per un termini de deu dies, prèviament a la finalització dels expedients de delimitació.

2. L'aprovació de la delimitació durà implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns de titularitat privada als efectes prevists en la legislació d'expropiació forçosa.

Article 6. Fitar-ne els límits

- L'aprovació de la delimitació, prèvia l'ocupació, donarà lloc a la fitació.
- Correspondrà al consell insular, en col·laboració amb els municipis afectats, mantenir senyalitzat i delimitat degudament el camí.

Capítol 2. Modificacions del traçat.

Article 7. Modificació del traçat

- Havent establert el traçat del Camí de Cavalls, excepcionalment i de forma motivada, es podrà variar o desviar sempre que s'asseguri el manteniment i la continuïtat d'aquest.
- A aquests efectes se seguirà el procediment establert a l'article 5 d'aquesta llei.

Capítol 3. Ús, conservació i reparació.

Article 8. Usos

1. El Camí de Cavalls és destinat principalment al pas de vianants, a la pràctica del senderisme, la cavalcada i altres modalitats esportives i d'oci que en siguin compatibles amb la preservació, conservació i integritat. El consell insular regularà, mitjançant l'ordenança corresponent, les condicions de l'exercici

d'aquests usos.

2. Queda prohibida la utilització del Camí de Cavalls mitjançant qualsevol tipus de vehicle motoritzat, excepte casos d'interès públic.

Article 9. Deure de conservació i col·laboració dels particulars.

1. Els particulars tendran l'obligació d'usar racionalment i adequadament el Camí de Cavalls, en els termes prevists en aquesta llei.

2. Els particulars tendran l'obligació de denunciar els fets pertorbadors o els actes que atemptin contra el Camí de Cavalls dels quals s'assabentessin, així com de comparèixer davant dels òrgans i serveis administratius del Consell Insular de Menorca en tots aquells procediments administratius relacionats amb el Camí de Cavalls quan se'n requereixi la presència.

Títol II. Règim sancionador.

Article 10. Disposicions generals

1. Les accions i omissions que infringeixin les previsions d'aquesta llei generaran el deure de restauració de la realitat alterada i de reparació del dany causat, sense perjudici de l'acció administrativa de recuperació possessòria i de les altres responsabilitats exigides en via penal, civil, o en un altre ordre, en què puguin incórrer els responsables.

2. Quan no sigui possible determinar el grau de participació de les diferents persones que haguessin intervingut en la realització de la infracció, la responsabilitat serà solidària.

3. En cap cas es produirà una doble sanció pels mateixos fets i en funció dels mateixos interessos públics protegits.

4. Per a la imposició de les sancions previstes en aquesta llei seguirà, en el marc de la normativa bàsica de l'Estat, el procediment establert pel Govern de les Illes Balears.

Article 11. Reparació de danys

1. Sense perjudici de les sancions penals o administratives que siguin procedents, la persona responsable haurà de reparar-hi el dany causat. La reparació tindrà com a finalitat reposar el Camí a l'estat previ a la comissió del dany causat i, en cas que això no sigui possible, aquesta tindrà per objecte una acció de restauració anàloga en qualsevol altre lloc al llarg del traçat del Camí de Cavalls.

2. Així mateix, l'administració del Consell Insular de Menorca podrà subsidiàriament procedir a la reparació per compte de l'infractor i a costa d'aquest. En tot cas, l'infractor haurà de pagar tots els danys i perjudicis ocasionats en el termini que, en cada cas, es fixi a la resolució corresponent.

Article 12. Qualificació de les infraccions

1. Les infraccions es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

2. Són infraccions molt greus:

a) L'alteració en les fites o indicadors de qualsevol classe, destinats a l'assenyalament dels límits del Camí de Cavalls.

b) L'edificació o execució no autoritzada de qualsevol tipus d'obres en el terreny del Camí de Cavalls.

c) La instal·lació d'obstacles sense autorització o la realització de qualsevol tipus d'actes que impedeixi totalment el trànsit i l'ús del Camí de Cavalls.

d) L'incompliment de les obligacions contingudes a l'article 9 d'aquesta llei o qualsevol altra actuació que causi danys greus o un deteriorament rellevant del Camí de Cavalls o que impedeixi totalment el seu ús.

3. Són infraccions greus:

a) La realització d'abocaments en l'àmbit delimitat del Camí de Cavalls.

b) La tala no autoritzada d'arbres.

c) La realització d'obres o instal·lacions no autoritzades de naturalesa provisional.

d) L'obstrucció de l'exercici de les funcions de policia, inspecció o vigilància previstes a la present llei.

4. Són infraccions lleus:

a) Les accions o omissions que causin danys o deterioraments al Camí de Cavalls, sense impedir-ne l'ús.

b) L'incompliment total o parcial de les prohibicions establertes a la present llei i l'omissió de les actuacions que fossin obligatòries conforme a la llei, el seu reglament i planejament que la desenvolupin.

Article 13. Sancions

1. Les infraccions tipificades a l'article 12 seran sancionades amb les següents multes:

a) Infraccions molt greus, multa de 5.000.001 a 25.000.000 de pessetes.

b) Infraccions greus, de 100.001 a 5.000.000 de pessetes.

c) Infraccions lleus, de 10.000 a 100.000 pessetes.

2. Les sancions s'imposaran atenent la seva repercussió o la seva transcendència pel que respecta a la seguretat de les persones i els béns, així com a l'impacte ambiental i a les circumstàncies del responsable, el seu grau de culpa, reincidència, participació, beneficis que hagués obtingut i resta de circumstàncies previstes a l'article 131.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

3. Les sancions imposades per infraccions molt greus, una vegada fermes, seran publicades en la forma que es determini reglamentàriament.

Article 14. Responsabilitat penal

Quan la infracció pugui ser constitutiva de delictes o falta, se'n donarà trasllat al Ministeri Fiscal i se suspendrà la tramitació del procediment sancionador mentre l'autoritat judicial no hagi dictat sentència ferma o resolució que posi final al procés.

La sanció penal exclourà la imposició de sanció administrativa en els casos en què s'aprecii la identitat del subjecte del fet i del fonament. Si no s'hagués estimat l'existència de delictes o falta, l'òrgan competent continuarà, si escau, l'expedient sancionador tenint en compte els fets declarats provats en la resolució ferma de l'òrgan judicial competent.

Article 15. Prescripció d'infraccions i sancions

1. Les infraccions administratives contra el que disposa la present llei prescriuran: en el termini màxim de cinc anys les més greus; en el de tres anys les greus; i en el d'un any les lleus.

2. Les sancions imposades per haver comès faltes molt greus, prescriuran als tres anys, mentre que les imposades per faltes greus o lleus ho faran als dos anys o a l'any respectivament.

El termini de prescripció de les infraccions començarà a comptar des del dia en què s'hagi comès la infracció o des del dia en què finalitzi l'acció.

Article 16. Competència sancionadora

El Consell Insular de Menorca serà competent per instruir i dictar resolució sobre els expedients sancionadors, així com per adoptar les mesures cautelars o provisionals destinades a assegurar l'eficàcia de la resolució final que pugués recaure.

Disposició addicional. Règim dels trams del Camí de Cavalls que travessin parcs naturals o àrees naturals d'especial interès.

L'ús que es doni als trams del Camí de Cavalls que travessin els terrenys ocupats per un parc natural o espais naturals d'especial interès estarà determinat pel pla d'ordenació dels recursos naturals o els plans especials de protecció, que hauran d'assegurar en qualsevol cas el manteniment de la integritat superficial dels trams del Camí de Cavalls, la idoneïtat dels itineraris dels traçats i del seu ús.

Disposició final primera

Correspon al Consell Insular de Menorca i al Govern de les Illes Balears, a l'àmbit de les seves respectives competències, dictar les disposicions i aprovar els instruments de planejament que siguin necessaris per al desenvolupament de la present llei.

Disposició final segona

La present llei entrarà en vigor el dia següent a aquell en què es publiqui en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Per tant, ordén que tots els ciutadans guardin aquesta llei que els tribunals i les autoritats als quals pertorqui la faciguardar.

Palma, a vint-i-ú de desembre de dos mil

EL PRESIDENT,
Francesc Antich i Oliver

La Consellera de Medi Ambient,
Margalida Rosselló Pons

— o —

Núm. 26299

Llei 14/2000 de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial.

EL PRESIDENT DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

Sia notori a tots els ciutadans que el Parlament de les Illes Balears ha aprovat i jo, en nom del Rei i d'acord amb el que s'estableix a l'article 27.2 de l'Estatut d'Autonomia, promulg la següent.

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIA

11505

RESOLUCION de la Dirección General de Enseñanzas Medias Presidencia del Patronato de Promoción de la Formación Profesional por la que se delegan la firma de determinados documentos en el Secretario general del Organismo.

Ilustrísimo señor:

Promulgado en el «Boletín Oficial del Estado» de 22 de septiembre de 1974 el Decreto 2689/1974, de 13 del mismo mes, por el que se regulan la estructura, competencias y funcionamiento del Patronato de Promoción de la Formación Profesional, la experiencia obtenida en el funcionamiento de este Organismo aconseja adoptar las medidas encaminadas a dar la mayor agilidad posible a los procesos administrativos en que se concretan las actividades del mismo, medidas entre las cuales se cuenta la delegación de firma de aquellos documentos que se refieren a actos de mera ejecución burocrática.

En su virtud,

Esta Dirección General-Presidencia del Patronato de Promoción de la Formación Profesional ha resuelto delegar en el Secretario general del Organismo la firma de los siguientes documentos:

A) Los contratos de colaboración temporal con el personal de todo carácter, cuya celebración haya sido previamente autorizada por la Presidencia.

B) Los mandamientos de pago de haberes del personal de todo carácter destinado en los Centros dependientes del Departamento, tenga o no la condición de contratado.

C) Los mandamientos de pago, cualquiera que sea su cuantía, siempre que constituyan mera ejecución de gastos aprobados previamente por la Presidencia en expedientes legalmente tramitados.

D) Las nóminas de personal de los servicios centrales del Organismo, así como los mandamientos de pago correspondientes, siempre que los haberes en ellas incluidos respondan a acuerdos adoptados previamente por la Presidencia.

Lo que comunico a V. I.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 3 de junio de 1976.—El Director general, Manuel Arroyo Quiñones.

Ilmo. Sr. Secretario general del Patronato de Promoción de la Formación Profesional.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

11506

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.

En uso de la autorización concedida por el artículo diez punto cuatro de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado, de veintiséis de julio, de mil novecientos cincuenta y siete y de la Disposición Final Segunda de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de dos de mayo de mil novecientos setenta y cinco, a propuesta del Ministro de la Vivienda, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado en Pleno, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día nueve de abril de mil novecientos setenta y seis,

DISPONGO:

TITULO PRELIMINAR

Finalidades y campo de aplicación de la Ley

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

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

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

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

- Redactar un Plan Nacional de Ordenación.
- Formar Planes Directores Territoriales de Coordinación, Planes Generales Municipales, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.
- Emplazar los centros de producción y de residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población española en el territorio nacional.
- Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.
- Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación.
- Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, en los términos establecidos en la presente Ley.
- Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social, centros docentes, aeropuertos y lugares análogos.
- Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.
- Limitar el uso del suelo y de las edificaciones.
- Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

Dos. La competencia urbanística en orden al régimen del suelo comprenderá las siguientes funciones:

- Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad.
- Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.
- Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación natural de los mismos a los fines de la edificación y de la vivienda.
- Afectar el aumento de valor del suelo originado por el planeamiento al pago de los gastos de urbanización.
- Asegurar el uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada al bienestar de la población.
- Adquirir terrenos y construcciones para constituir patrimonios de suelo.

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

- Encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.
- Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada.

Cuatro. La competencia urbanística en orden al fomento e intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:

- Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.
- Intervenir la parcelación.
- Exigir a los propietarios que edifiquen en plazos determinados.
- Imponer la enajenación cuando no se edificaren en el tiempo o forma previstos.
- Prohibir los usos que no se ajustaren a los Planes.
- Intervenir en la construcción y uso de las fincas.
- Promover la posibilidad de que se faciliten a los propietarios los medios precisos para cumplir las obligaciones impuestas por esta Ley.

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

Artículo cuarto.—Uno. La gestión urbanística podrá encomendarse a Organos de carácter público, a la iniciativa privada y a Entidades mixtas.

Dos. La gestión pública suscitará, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirá, cuando ésta no alcanzare a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que esta Ley establece. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, los Organos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados y en particular los derechos de iniciativa e información por parte de las Corporaciones, Asociaciones y particulares.

Artículo quinto.—Uno. Sin perjuicio de la competencia que la presente Ley atribuye al Consejo de Ministros, la actividad urbanística se desarrollará bajo la dirección del Ministerio de la Vivienda.

Dos. Funcionarán en dicho Departamento ministerial la Comisión Central de Urbanismo, la Dirección General de Urbanismo, las Comisiones provinciales de Urbanismo y los demás Organismos y Entidades que integran la Administración urbanística del Estado.

Tres. Los citados Organos especiales coordinarán sus respectivas atribuciones con las correspondientes a los distintos Ministerios.

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

TITULO I

Planeamiento urbanístico del territorio

CAPITULO PRIMERO

Clases de Planes de Ordenación

Artículo sexto.—Uno. 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.

Dos. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación podrán tener ámbito supraprovincial, provincial o comarcal.

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

Artículo séptimo.—El Plan Nacional de Ordenación determinará las grandes directrices de ordenación del territorio, en coordinación con la planificación económica y social para el mayor bienestar de la población.

Artículo octavo.—Uno. 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.

Dos. Los Planes contendrán las siguientes determinaciones:

a) El esquema para la distribución geográfica de los usos y actividades a que debe destinarse prioritariamente el suelo afectado.

b) El señalamiento de las áreas en que se hayan de establecer limitaciones por exigencias de la defensa nacional, teniendo en cuenta la legislación específica en la materia, o por otras razones de interés público.

c) Las medidas de protección a adoptar en orden a la conservación del suelo, de los demás recursos naturales y a la defensa, mejora, desarrollo o renovación del medio ambiente natural y del patrimonio histórico-artístico.

d) El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

Tres. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación comprenderán los estudios que justifiquen la elección del modelo territorial, los planos, normas y programas que requiera su realización y las bases técnicas y económicas para el desarrollo y ejecución del propio Plan.

Artículo noveno.—Uno. Las determinaciones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación vincularán a la Administración y a los particulares. Las acciones previstas en los mismos se llevarán a cabo por cada uno de los Departamentos ministeriales afectados en las materias de sus respectivas competencias con arreglo a las prescripciones establecidas en el Decreto de su aprobación.

Dos. Las Corporaciones Locales cuyo territorio esté afectado, total o parcialmente, por un Plan Director Territorial de Coordinación, sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor de éste, deberán promover en el plazo máximo de un año la correspondiente acomodación a sus determinaciones, mediante la oportuna revisión de sus respectivos Planes Generales municipales de Ordenación. En igual sentido se procederá a la acomodación de las Normas Complementarias o Subsidiarias del Planeamiento.

Artículo diez.—Uno. Los Planes Generales Municipales de Ordenación, como instrumento de ordenación integral del territorio, abarcarán uno o varios términos municipales completos y clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente; definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecerán el programa para su desarrollo y ejecución así como el plazo mínimo de su vigencia.

Dos. Cuando existan Planes Directores Territoriales de Coordinación los Planes Generales Municipales deberán redactarse teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en aquellos de forma coordinada con las previsiones de la planificación económica y social.

Artículo once.—Uno. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico, en el suelo urbano, completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación; señalar la renovación o reforma interior que resultare procedente; definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

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

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

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

Artículo doce.—Uno. Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Clasificación del suelo con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

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

c) Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos ministeriales.

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

e) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

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

Dos.Uno. En suelo urbano:

a) Delimitación de su perímetro con señalamiento, en su caso, del ámbito de las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias.

b) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas.

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y zonas deportivas de recreo y expansión.

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

e) Trazado y características de la red viaria y previsión de aparcamientos con señalamiento de alineaciones y rasantes para la totalidad o parte de este suelo.

f) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

En estas determinaciones se expresará las que conserven, modifiquen y perfeccionen la ordenación existente. Las dotaciones de los apartados c) y d) se establecerán en función de las características socio-económicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.

Dos.dos. En suelo urbanizable programado:

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de ordenación urbanística del territorio, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.

b) Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y, en su caso, por sectores en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos.

c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, servicio telefónico y demás servicios que, en su caso, prevea el Plan.

d) División del territorio en sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

El contenido del Plan General incorporará a esta categoría de suelo las determinaciones de Plan General contenidas, en su caso, en los Planes Parciales que respete.

Dos.tres. En el suelo urbanizable no programado:

a) Señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general.

b) Establecimiento de las características técnicas y de las magnitudes mínimas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, en función de los distintos usos, y las dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan.

Dos.cuatro. En el suelo no urbanizable el Plan General establecerá las medidas y condiciones que sean precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de sus elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen, con el ámbito de aplicación que en cada caso sea necesario.

Tres. Las determinaciones a que se hace referencia en este artículo se desarrollarán en los siguientes documentos, cuyo contenido y normas se fijarán reglamentariamente:

a) Memoria y estudios complementarios.

b) Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.

c) Normas urbanísticas.

d) Programa de actuación.

e) Estudio económico y financiero.

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

No podrán redactarse Planes Parciales sin Plan General previo o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento; y, en ningún caso, podrán modificar las determinaciones de uno y otras.

Dos. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo setenta y cinco, los Planes Parciales de Ordenación contendrán estas determinaciones:

a) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquéllos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.

b) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será como mínimo de dieciocho metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al diez por ciento de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

c) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos o privados en la proporción mínima de diez metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

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

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

f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

h) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la edificación.

Tres. Los Planos Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas en el apartado d); las relaciones entre éstas y las correspondientes a los apartados b) y c); y la graduación de ambas, en las distintas unidades de población, se fijarán reglamentariamente.

Artículo catorce.—Uno. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuera preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

Dos. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

Tres. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Cuatro. También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

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

Artículo quince.—Uno. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica los Planes Generales Municipales en el suelo urbano, los Planes Parciales y, en su caso, las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Dos. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Tres. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Artículo dieciséis.—Uno. La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará, de conformidad con el Plan General Municipal respectivo mediante Programa de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.

Dos. 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 para el desarrollo en etapas.

Estas determinaciones se completarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización. En las promociones privadas se incluirán además los programas de edificación.

Tres. Los Programas de Actuación Urbanística comprenderán los estudios y planos de información justificativos de sus determinaciones, incluidos el análisis de su relación con las previsiones del Plan General Municipal y los documentos y planos de ordenación y de proyecto necesarios para su ejecución.

Artículo diecisiete.—Uno. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales, en los Planes Directores Territoriales de Coordinación o en las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento deberán redactarse, si fuere necesario, Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, reforma interior, saneamiento de poblaciones y cualesquiera otras finalidades análogas, sin que en ningún caso puedan sustituir a los Planes Generales Municipales como instrumentos de ordenación integral del territorio.

Dos. También podrán redactarse Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano previstos en el número dos, párrafo d), del artículo ocho, y en el número uno, párrafo b), del artículo doce.

Tres. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación o del Plan de Ordenación correspondiente; y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

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

- a) Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.
- b) Plazas, calles y edificios de interés.
- c) Jardines de carácter histórico, artístico o botánico.

d) Realce de construcciones significativas.

e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.

f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

Dos. A los efectos expresados podrán dictarse normas especiales para la conservación, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos, previo informe, cuando tales normas tengan carácter nacional, de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural.

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

- a) Bellezas naturales en su 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.

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

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

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

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

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

Artículo veintitrés.—Uno. Los Planes Especiales de reforma interior tienen por objeto la realización en suelo urbano, por las Entidades Locales competentes, de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

Dos. Los Planes Especiales de reforma interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los que prevé el artículo trece, salvo que alguno de ellos fuere innecesario por no guardar relación con la reforma.

Tres. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no modificará la estructura fundamental de aquél, a cuyo efecto se acompañará además un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

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

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

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

Artículo veinticinco.—La protección a que los Planes Especiales se refieren, cuando se trata de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en catálogos aprobados por el Ministro de la Vivienda o la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio o a propuesta de otros órganos o particulares.

CAPITULO SEGUNDO

Formación y aprobación de los Planes

SECCION PRIMERA.—ACTOS PREPARATORIOS

Artículo veintiséis.—Los Organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de Planes de Ordenación y, al efecto, facilitarán a las Corporaciones Locales, Comisiones Provinciales y Dirección General de Urbanismo los documentos e informaciones necesarios.

Artículo veintisiete.—Uno. Los Organismos competentes para la aprobación inicial y provisional de los Planes Generales Municipales, Parciales, Especiales o Estudios de Detalle podrán acordar, por el plazo máximo de un año, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y edificación en sectores comprendidos en una zona determinada con el fin de estudiar el Plan o su reforma. Dicho acuerdo habrá de publicarse en los Boletines oficiales de la provincia o provincias afectadas y en uno de los diarios de mayor difusión de cada una de ellas.

Dos. El expresado plazo será ampliable como máximo a otro año cuando, dentro de aquél, se hubiera completado el período de información pública previsto en el artículo cuarenta y uno. No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

El acuerdo de ampliación del plazo se publicará en la forma prevista en el apartado anterior.

Tres. La aprobación inicial de un Plan o Programa o de su reforma determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas zonas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Los efectos de esta suspensión se extinguirán con la aprobación definitiva y, en todo caso, por el transcurso del plazo de dos años desde la aprobación inicial.

Con la publicación del acuerdo por el que se somete a información pública el Plan aprobado inicialmente se expresarán necesariamente las zonas del territorio objeto de planeamiento afectadas por la suspensión del otorgamiento de licencias.

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

Artículo veintiocho.—Uno. 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.

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

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

SECCION SEGUNDA.—COMPETENCIAS

Artículo veintinueve.—El Plan Nacional de Ordenación será redactado por los Organismos públicos y privados y Entidades Locales que se determinen por Decreto, a propuesta de la Presidencia del Gobierno e iniciativa del Ministerio de la Vivienda. En todo caso será preceptiva en su redacción la participación de la Organización Sindical.

Artículo treinta.—Uno. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación serán formulados por los Organismos o Entidades que, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, determine el Consejo de Ministros, el cual señalará, además, los Organismos o Entidades que hayan de intervenir en su elaboración, su ámbito territorial y el plazo en que han de quedar redactados. La propuesta del Ministerio de la Vivienda se efectuará por propia iniciativa o de otro Departamento ministerial, o a instancia de una Entidad Local o de una Entidad Urbanística especial competente.

Dos. Las Diputaciones Provinciales y Cabildos Insulares podrán redactar, por propia iniciativa o a petición de los Ayuntamientos respectivos, Planes Directores Territoriales de Coordinación cuando el ámbito territorial de los mismos afecte a la totalidad o parte del respectivo territorio provincial o insular.

Tres. En cualquier caso, en la elaboración de los Planes Directores Territoriales de Coordinación habrán de intervenir el Ministerio de la Vivienda y la autoridad u Organismo competente en la planificación del desarrollo, las Corporaciones y Entidades Locales o Entidades Urbanísticas especiales competentes afectadas que lo soliciten y la Organización Sindical.

Artículo treinta y uno.—Uno. Los Planes Municipales serán formulados por los Ayuntamientos. No obstante, podrán éstos encomendar su formulación a la Comisión Provincial de Urbanismo o a la Diputación.

Dos. 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 treinta y dos.—Uno. Si las necesidades urbanísticas de un municipio aconsejaren la extensión de su zona de influencia a otro u otros, en defecto de acuerdo entre las Corporaciones afectadas, el Ministro de la Vivienda, cuando se tratare de municipios pertenecientes a distintas provincias y la Comisión Provincial de Urbanismo, si pertenecieran a la misma, a instancia del municipio o de oficio podrán disponer la formación de un Plan de conjunto.

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

Tres. En ambos supuestos, el Ministro o la Comisión determinarán la extensión territorial de los Planes, el Ayuntamiento u Organismo que hubiere de redactarlos y la proporción en que los municipios afectados dehen contribuir a los gastos.

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

Artículo treinta y tres.—Uno. En el caso de que los Planes Municipales no se formaren dentro de los plazos que señalan los artículos treinta y seis y treinta y siete, el Ministro de la Vivienda podrá disponer que se redacten por la Dirección General de Urbanismo, por la Comisión Provincial de Urbanismo o por la Diputación Provincial. Asimismo, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá acordar que se redacten por la propia Comisión o por la Diputación Provincial.

Dos. Los gastos de redacción de los Planes Municipales serán sufragados por las respectivas Entidades Locales, salvo circunstancias especiales y justificadas en expediente instruido al efecto.

Artículo treinta y cuatro.—Uno. Los Planes Especiales podrán ser formados por las Entidades Locales, Entidades Urbanísticas especiales y Organismos competentes en el orden urbanístico según esta Ley.

La formación de los Planes Especiales a que se refiere el artículo diecisiete punto dos podrá realizarse por quienes tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano.

Dos. Los Programas de Actuación Urbanística se formarán por las Entidades Locales y, en su caso, por las urbanísticas competentes o por los adjudicatarios correspondientes, conforme a lo dispuesto en el Capítulo VI del Título III de la presente Ley.

Artículo treinta y cinco.—Uno. La competencia para aprobar definitivamente los Planes y proyectos corresponderá:

- A las Cortes, el Plan Nacional de Ordenación.
- Al Consejo de Ministros, los Planes Directores Territoriales de Coordinación.
- Al Ministro de la Vivienda, los Planes, Programas de Actuación Urbanística y Normas Complementarias y Subsidiarias.

rias del Planeamiento que se refieran a capitales de provincia o poblaciones de más de cincuenta mil habitantes y, en todo caso, los que afecten a varios municipios.

d) A las Comisiones Provinciales de Urbanismo, los Planes, Programas de Actuación Urbanística y Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, en los restantes casos y siempre la de los Proyectos de Urbanización.

e) A las Corporaciones Municipales competentes los Estudios de Detalle, dando cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Dos. Cuando la iniciativa de los Planes Especiales se deba a Entidades Locales o Urbanísticas Especiales, su aprobación definitiva, corresponderá:

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

b) En los demás casos al Ministro de la Vivienda.

SECCION TERCERA.—PLAZOS

Artículo treinta y seis.—Uno. Los Planes Generales Municipales de Ordenación de capitales de provincia o poblaciones de más de cincuenta mil habitantes, deberán ser formulados en el plazo que señale el Ministro de la Vivienda.

Dos. Los Planes Generales de Ordenación de los demás municipios se redactarán en los plazos que fijen el Ministro de la Vivienda o las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

Artículo treinta y siete.—Los Planes Parciales se formarán en los plazos previstos en el Plan General, en el Programa de Actuación Urbanística, en su caso, o en los plazos que determinaren el Ministro de la Vivienda o la Comisión Provincial de Urbanismo.

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

SECCION CUARTA.—PROCEDIMIENTO

Artículo treinta y nueve.—Uno. El Ministro de la Vivienda someterá los Planes Directores Territoriales de Coordinación al trámite de información pública e informe de las Corporaciones Locales a cuyo territorio afectaren, previsto en el artículo cuarenta y uno de esta Ley, así como a informe de los Departamentos ministeriales que no hayan intervenido en su elaboración y a los que pueda interesar por razón de su competencia. Estos últimos se entenderán favorables si no se emiten en el plazo de dos meses.

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

Artículo cuarenta.—Uno. Los Planes Generales Municipales de Ordenación se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo cuarenta y uno de esta Ley, con las especialidades siguientes:

a) La aprobación inicial y provisional compete al Ayuntamiento cuando se refieran a un único municipio y a la Diputación Provincial correspondiente cuando se extiendan a más de un término municipal.

b) La aprobación definitiva de los Planes de capitales de provincia y de poblaciones de más de cincuenta mil habitantes compete al Ministro de la Vivienda, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo y de la Diputación y de la Comisión Provincial de Urbanismo correspondientes, informes que se entenderán favorables si no se emiten en el plazo de un mes.

Dos. Los Estudios de Detalle se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo cuarenta y uno, si bien con la modificación respecto a lo dispuesto en sus números dos y tres de que la Corporación Municipal competente, en vista del resultado de la información pública, lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procedieren y dará cuenta de la misma a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo cuarenta y uno.—Uno. Aprobado inicialmente el Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanística o Proyecto de Urbanización por la Corporación u Organismo que lo hubiese redactado, éste lo someterá a información pública durante un mes, y transcurrido el plazo, si se tratare de Planes, Programas o Proyectos no redactados por el Ayuntamiento respectivo, se abrirá otro período de igual duración para dar audiencia a las Corporaciones Locales a cuyo territorio afectaren.

Dos. La Corporación u Organismo que hubiere aprobado inicialmente el Plan, Programa o Proyecto en vista del resultado de la información pública lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren y lo someterá a la Autoridad u Organismo competente que deba otorgar la aprobación definitiva, a fin de que lo examine en todos sus aspectos y decida en el plazo de seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro transcurrido el cual sin comunicar la resolución se entenderá aprobado por silencio administrativo.

Tres. Si la Autoridad u Organismo a quien corresponde la aprobación definitiva no la otorgare, señalará las deficiencias de orden técnico y subsiguientes modificaciones que procediere introducir para que, subsanadas por la Corporación u Organismo que hubiere efectuado la aprobación provisional, se eleve de nuevo a dicha aprobación definitiva, salvo que hubiere sido relevada de hacerlo por la escasa importancia de las rectificaciones.

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

Artículo cuarenta y tres.—Uno. Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo cuarenta y uno de esta Ley.

Dos. 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.

Tres. Cuando se tratare de Planes Especiales definidos en el Capítulo I de este Título, cuya finalidad fuere mejorar las condiciones urbanísticas y especialmente las estéticas de los pueblos de una comarca o ruta turística y que no correspondieren en el planeamiento modificación de alineaciones ni supusieren destrucción de edificios, la tramitación se reducirá a la aprobación previa por el Ministro de la Vivienda o por la Comisión Provincial de Urbanismo, información pública durante quince días en la capital de la provincia, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva de los citados Organismos.

Artículo cuarenta y cuatro.—Los acuerdos del Consejo de Ministros, Ministro de la Vivienda o Comisión Provincial de Urbanismo, aprobatorios de Planes, Programas de Actuación, Normas Complementarias y Subsidiarias, Estudios, proyectos o normas, ordenanzas o catálogos, se publicarán en el «Boletín Oficial del Estado» o en el de la respectiva provincia.

SECCION QUINTA.—VIGENCIA Y REVISION DE LOS PLANES

Artículo cuarenta y cinco.—Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.

Artículo cuarenta y seis.—La actualización del Plan Nacional de Ordenación y su concordancia con los sucesivos Planes de desarrollo económico y social podrá llevarse a cabo por el Gobierno en la forma que dispongan las respectivas leyes que los aprueben.

Artículo cuarenta y siete.—Uno. Los Planes Generales Municipales de Ordenación se revisarán en el plazo que en los mismos se señale y, en todo caso, cuando se presenten las circunstancias que se establecen en el epígrafe e) del número uno del artículo doce.

Dos. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo nueve, número dos, cuando las circunstancias lo exigieren, el Ministro de la Vivienda, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, podrá ordenar la revisión de los Planes Generales de Ordenación, previa audiencia de las Entidades Locales afectadas, o acordarla a instancia de las mismas o de las Entidades Urbanísticas especiales o de los Departamentos ministeriales interesados.

Artículo cuarenta y ocho.—Uno. Los Ayuntamientos revisarán cada cuatro años el programa de actuación contenido en el Plan General.

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

Artículo cuarenta y nueve.—Uno. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, proyectos, programas, normas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formación.

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

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

Artículo cincuenta.—Si la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programas de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá ser aprobada por el Consejo de Ministros, previos los informes favorables del Consejo de Estado y del Ministro de la Vivienda, y acuerdos de la Corporación Local interesada adoptados con el quórum del artículo trescientos tres de la Ley de Régimen Local.

Artículo cincuenta y uno.—Uno. El Consejo de Ministros por Decreto, a propuesta del Ministro de la Vivienda, o, en su caso, a propuesta de éste y del titular o titulares de otros Departamentos interesados, y previo informe de la Comisión Central de Urbanismo y audiencia de las Entidades Locales interesadas, podrá suspender la vigencia de los Planes a que se refiere esta Ley, en la forma, plazos y efectos señalados en el artículo veintisiete, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión. En tanto no se apruebe el Plan revisado, se dictarán Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento en el plazo máximo de seis meses a partir del acuerdo de suspensión.

Dos. El Plan Nacional de Ordenación solamente podrá quedar en suspenso en la forma en que se disponga en su propia Ley o en las aprobatorias de los Planes de Desarrollo.

SECCION SEXTA.—INICIATIVA Y COLABORACION PARTICULAR

Artículo cincuenta y dos.—Uno. Las personas privadas podrán formar Planes Municipales, Especiales y Proyectos de Urbanización.

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

Artículo cincuenta y tres.—Uno. Los Planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el capítulo primero.

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

- a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
- e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos; y
- f) Medios económicos de toda índole.

Artículo cincuenta y cuatro.—Uno. Los Planes y proyectos se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme a lo previsto en la Sección cuarta, con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos.

Dos. Si afectaren a varios municipios, se presentarán en la Diputación Provincial y seguirán el procedimiento a que se refiere el número anterior.

Tres. El acto de aprobación podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes.

CAPITULO TERCERO

Efectos de la aprobación de los Planes

SECCION PRIMERA.—PUBLICIDAD, EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD

Artículo cincuenta y cinco.—Uno. Los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanis-

tica, Estudios de Detalle y proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del término a que se refieran.

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

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

Artículo cincuenta y seis.—Los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, proyectos, normas, ordenanzas y Catálogos serán inmediatamente ejecutivos, una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare, carecerán de ejecutoriedad en cuanto al sector a que se refieran.

Artículo cincuenta y siete.—Uno. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la presente Ley y en los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, proyectos, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.

Dos. La aprobación de los Planes no limitará las facultades que correspondan a los distintos Departamentos ministeriales para el ejercicio, de acuerdo con las previsiones del Plan, de sus competencias, según la legislación aplicable por razón de la materia.

Los Planes Sectoriales que estén en desacuerdo con un Plan Director Territorial de Coordinación deberán adaptarse a las directrices contenidas en este último en el plazo señalado en el número dos del artículo nueve.

Tres. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieron en los Planes u ordenanzas, así como las que con independencia de ellos se concedieren.

Artículo cincuenta y ocho.—Uno. La obligatoriedad de observancia de los Planes comportará las siguientes limitaciones:

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

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

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

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

Tres. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.

Artículo cincuenta y nueve.—La clasificación del suelo, y las limitaciones de toda clase en el uso y aprovechamiento resultantes, impuestas por los Planes, programas, normas, ordenanzas y catálogos, para la protección del paisaje urbano y rural se tendrán en cuenta para valorar dicho suelo a efectos de toda clase de tributos.

Artículo sesenta.—Uno. Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

Dos. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Tres. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo sesenta y tres.—Uno. 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.

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

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

SECCION SEGUNDA.—LEGITIMACION DE EXPROPIACIONES

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

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

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

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

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

Tres. Serán expropiables los terrenos y edificios destinados en el Plan al establecimiento de servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales y sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos.

Cuatro. Si para la regularización o formación de manzanas o espacios libres conviniere suprimir algún patio, calle o plaza

o porción de éstas, se expropiarán las ~~as~~ con fachada o lúces directas sobre aquéllas, a solicitud de los propietarios.

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

Artículo sesenta y siete.—Los terrenos de cualquier clase que se expropien por razones urbanísticas deberán ser destinados al fin específico que se estableciese en el Plan correspondiente.

Si se pretendiese modificar su afectación o agotase su vigencia el Plan sin haberse cumplido el destino a que se afectaron, procederá la reversión de los terrenos con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

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

a) Autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.
b) No exceder la indemnización que procediere abonar de la mitad del importe de la que correspondería satisfacer por la expropiación absoluta.

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

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

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

A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurrieren tres meses sin que la Administración la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado provincial de Expropiación, que fijará el justiprecio conforme a los criterios de esta Ley y de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos treinta y uno, y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.

Dos. A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, la valoración se entenderá referida al momento de la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

CAPITULO CUARTO

Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento

Artículo setenta.—Uno. El Ministerio de la Vivienda podrá dictar Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Dos. Las Entidades Locales, las Comisiones Provinciales de Urbanismo y demás Organismos competentes para formular Planes Generales Municipales podrán redactar o proponer Normas de igual carácter para todo o parte del territorio sobre el que ejerzan su competencia, cuando las particulares características de éste lo justifiquen.

Tres. En uno y otro caso, se tramitarán con arreglo al procedimiento establecido por el artículo cuarenta y uno, salvo que por razones de urgencia apreciadas por el Consejo de Ministros y previo informe favorable de la Comisión Central de Urbanismo, y oídas las Entidades Locales afectadas, el Ministro de la Vivienda acuerde su entrada en vigor sin necesidad de esa tramitación.

Cuatro. Dichas Normas se desarrollarán, en todo caso, dentro de los límites señalados por esta Ley para los Planes de

ordenación y contendrán, en su caso, los supuestos en cuya virtud sea procedente su revisión o sustitución por un Plan.

Artículo setenta y uno.—Uno. En los municipios o parte de ellos donde no existiera Plan de ordenación regirán las Normas promulgadas con arreglo al artículo anterior.

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

Tres. Las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación.
- b) Delimitación de los territorios y núcleos urbanos que constituyan el ámbito de su aplicación.
- c) Relaciones e incidencias con el planeamiento que complementen, en su caso.
- d) Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan.
- e) Previsiones mínimas para edificios y servicios públicos y para fines de interés general o comunitario.

Cuatro. Para la urbanización y edificación al amparo de Normas Complementarias y Subsidiarias, éstas deberán prever, además de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, los siguientes extremos:

- a) Proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.
- b) Esquema indicativo de infraestructuras y servicios urbanos.
- c) Señalamiento de las zonas en que puede urbanizarse con arreglo a las prescripciones contenidas en las propias Normas.

El desarrollo de estas determinaciones se llevará a cabo a través de los correspondientes Planes Parciales.

Cinco. Las Normas se compondrán de los documentos necesarios para justificar las determinaciones y extremos que comprendan la función para la que se dicten y deberán redactarse con el grado de precisión adecuado a la clase de Plan al que su plano complementen y de conformidad con los correspondientes preceptos de esta Ley.

Artículo setenta y dos.—No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a las carreteras sino de acuerdo con lo que, además de lo que en esta Ley se dispone, establezca la legislación específicamente aplicable.

Artículo setenta y tres.—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 ciérras, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

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

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

En suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en el número uno del artículo ochenta y seis.

Artículo setenta y cinco.—En los Planes Parciales se deberá fijar una densidad que no podrá ser superior a setenta y cinco viviendas por hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente.

En casos excepcionales, el Consejo de Ministros, previo dictamen de la Comisión Central de Urbanismo, podrá autorizar densidades de hasta cien viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo exijan.

TÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO PRIMERO

Clasificación del suelo

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

Artículo setenta y siete.—El territorio de los municipios en que existiere Plan General Municipal de Ordenación se clasificará en todos o algunos de los siguientes tipos: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Artículo setenta y ocho.—Constituirán el suelo urbano:

a) Los terrenos a los que el Plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquél determine.

b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo setenta y nueve.—Uno. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan General Municipal declare aptos, en principio, para ser urbanizados.

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

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

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

Artículo ochenta.—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 ochenta y uno.—Uno. En los municipios que carecieren de Plan General Municipal de Ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y suelo no urbanizable.

Dos. Constituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie se incluyan en un Proyecto de delimitación, que, tramitado por el Ayuntamiento con arreglo al artículo cuarenta y uno, será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial.

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

Artículo ochenta y dos.—A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

Primero.—Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con los servicios señalados en los artículos setenta y ocho u ochenta y uno punto dos, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

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

Artículo ochenta y tres.—Uno. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

Dos. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el párrafo primero del apartado siguiente mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Tres. Los propietarios del suelo urbano deberán:

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

Segundo.—Costear la urbanización.

Tercero.—Edificar los solares cuando el Plan así lo estableciera dentro del plazo que éste señale, o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo primero del Título cuarto de la presente Ley.

Cuatro. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los artículos noventa y siete punto dos y ciento diecisiete punto tres.

Artículo ochenta y cuatro.—Uno. El suelo urbanizable programado estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial. Entre tanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo las que se hayan de ejecutar mediante la redacción de los Planes Especiales a que se refiere el artículo diecisiete punto dos y las de carácter provisional previstas en el artículo cincuenta y ocho punto dos, ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que señale el Plan General.

Dos. A los efectos de la gestión urbanística, se determinará:

a) El aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable programado y el de cada sector en que se divida el mismo.

b) El aprovechamiento de cada finca, refiriendo a su superficie el aprovechamiento medio del sector en que se encuentre enclavada, sin que tenga relevancia al respecto su calificación concreta en el Plan.

Cuando el aprovechamiento medio de un sector exceda al de la totalidad del suelo urbanizable programado, el exceso será de cesión obligatoria y gratuita, a los fines de compensación previstos en el número cuatro de este artículo. El sobrante, si lo hubiere, se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Si el aprovechamiento medio de un sector fuese inferior al de la totalidad del suelo urbanizable programado, se disminuirán proporcionalmente las cargas que implique la gestión urbanística, sufragando el resto el Ayuntamiento u órgano urbanístico actuante.

Tres. Los propietarios de suelo urbanizable programado deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el diez por ciento restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.

c) Costear la urbanización.

d) Edificar los solares, cuando el Plan así lo establezca y en el plazo que el mismo señale o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo primero del Título IV de la presente Ley.

Los terrenos que, en virtud de este artículo, se incorporen al Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán preferentemente a los fines previstos en los artículos ciento sesenta y cinco y ciento sesenta y seis de esta Ley.

Cuatro. Cuando el aprovechamiento real de una finca, según la calificación establecida por el Plan General, no alcance el noventa por ciento del aprovechamiento que le corresponda, deberá compensarse, por adjudicación de terrenos edificables en áreas de situación y condiciones similares. Si este defecto fuese inferior a un quince por ciento del correspondiente a la finca, la adjudicación podrá sustituirse, a criterio de la Administración competente, por una indemnización en metálico.

Artículo ochenta y cinco.—Uno. En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados

como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes:

Primera.—Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan General.

Segunda.—No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo cuarenta y tres punto tres, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Tercera.—Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Cuarta.—En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Dos. Aprobado un Programa de Actuación Urbanística, se estará a lo dispuesto en los números dos, tres y cuatro del artículo anterior sin perjuicio de las obligaciones, limitaciones y cargas adicionales que se señalen en el Programa y en el acuerdo de aprobación.

Artículo ochenta y seis.—Uno. Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable en el Plan General o por aplicación del artículo ochenta y uno estarán sujetos a las limitaciones que se establecen en el artículo anterior.

Dos. Los espacios que por sus características según el Plan General deban ser objeto de una especial protección a los efectos de esta Ley, no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

Artículo ochenta y siete.—Uno. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciada en los artículos precedentes no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la presente Ley.

Dos. La modificación o revisión de la ordenación de los terrenos y construcciones establecida por los Planes Parciales, por los Planes Especiales y por los Programas de Actuación Urbanística sólo podrá dar lugar a indemnización si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para la ejecución de los respectivos Planes o Programas, o transcurridos aquéllos si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO

Patrimonio municipal del suelo

Artículo ochenta y nueve.—Uno. Los Ayuntamientos de capitales de provincia, los de población superior a cincuenta mil habitantes, los que voluntariamente lo acuerden y los demás que señalare el Ministro de la Vivienda, constituirán su respectivo Patrimonio municipal del suelo.

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

Artículo noventa.—Uno. La adquisición de terrenos para constituir el Patrimonio se verificará conforme al programa de

actuación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, si estuviera aprobado.

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

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

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

Artículo noventa y uno.—Uno. Los Ayuntamientos que tuvieran reconocido un perímetro de influencia para el planeamiento urbanístico podrán extender su Patrimonio de suelo a los términos municipales que comprenda.

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

Artículo noventa y dos.—Las enajenaciones de terrenos del Patrimonio estarán supeditadas a la conveniencia de edificarlos o al cumplimiento del Plan General, dentro de los plazos que, en un u otro caso, se señalaren.

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

CAPITULO TERCERO

Parcelaciones y reparcelaciones

Artículo noventa y cuatro.—Uno. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que ésta se defina reglamentariamente.

Dos. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el Plan, Programa o Norma urbanística que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en el artículo noventa y seis de esta Ley.

Artículo noventa y cinco.—Uno. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente Plan o Norma, a fin de constituir fincas independientes.

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

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

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se constituyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

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

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

Artículo noventa y seis.—Uno. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado un Plan General cuando afecte a suelo urbano, o sin la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente para el suelo urbanizable. En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

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

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

Cuatro. En ningún caso se considerarán solares ni se permi-

tirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuadas con infracción de las disposiciones de este artículo o el que antecede.

Artículo noventa y siete.—Uno. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Dos. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan.

Artículo noventa y ocho.—Uno. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación del polígono o unidad de actuación, excepto en los casos siguientes:

a) Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con dicha aprobación.

b) Que se haya aprobado expresamente la actuación por el sistema de expropiación o sea innecesaria en virtud del acuerdo aprobatorio en el sistema de compensación.

Dos. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señala el número cuatro del artículo veintisiete.

La Entidad Local podrá dejar sin efecto, previa la indemnización de daños y perjuicios que corresponda, las licencias concedidas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente que sean incompatibles con la ejecución del planeamiento.

Tres. El proyecto de reparcelación se formulará:

a) Por los dos tercios de los propietarios interesados que representen como mínimo el ochenta por ciento de la superficie reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de un polígono o unidad de actuación.

b) Por la Entidad Local o urbanística actuante, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando éstos no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado dentro del plazo que se les marcara los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularan.

Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

Los proyectos se someterán a información pública durante un mes, con citación personal de los interesados, y serán aprobados por el Ayuntamiento o, en su caso, por el órgano urbanístico que se subroga en las competencias municipales.

Artículo noventa y nueve.—Uno. En todo caso el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación del polígono.

b) Los solares resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el polígono con arreglo a su uso y volumen edificable y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

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

d) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

e) En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes.

f) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

Dos. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Tres. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Las fincas no edificadas con arreglo al planeamiento, cuando la diferencia en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al quince por ciento de este último.

Cuatro. En el suelo urbano, los derechos de los propietarios en la reparcelación se regularán por el valor de sus respectivas parcelas en la fecha de aprobación del Plan que motivare la reparcelación con arreglo a lo dispuesto en el artículo ciento ocho.

Artículo ciento.—Uno. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Cesión de derecho al municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Dos. El acuerdo aprobatorio de reparcelación será impugnabile en vía administrativa. En vía contencioso-administrativa, solamente podrá impugnarse dicho acuerdo por vicios de nulidad absoluta del procedimiento de su adopción o para determinar la indemnización que, en su caso, proceda.

Artículo ciento uno.—Uno. El Organismo que hubiere aprobado el proyecto de reparcelación expedirá documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, en el que se relacionen las propiedades antiguas y sus dueños, según los títulos aportados o, en defecto de éstos, por descripción de las fincas e indicación de sus propietarios, si resultaren conocidos, y descripción de las nuevas parcelas con adjudicación de cada una al respectivo titular. Este documento administrativo se protocolizará notarialmente, sin perjuicio de que también pueda otorgarse escritura pública, en los casos y forma que se señalen reglamentariamente.

Dos. La situación física y jurídica de las fincas o derechos afectados por la reparcelación y la de los resultantes de ellas se reflejará en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria en la forma que reglamentariamente se determine.

Tres. Si alguna carga resultare incompatible con la nueva situación o característica de la finca, el Registrador se limitará a hacerlo constar en el correspondiente asiento, y las partes interesadas podrán acudir al Juzgado competente para solicitar la declaración de compatibilidad e incompatibilidad de las cargas o gravámenes sobre las fincas nuevas y, en este último supuesto, su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la finca nueva en la cuantía en que la carga fuera justipreciada.

Artículo ciento dos.—Uno. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación, cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en el correspondiente polígono o unidad de actuación y en proporción de sus respectivos derechos, estarán exentas, con carácter permanente, del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

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

CAPITULO CUARTO

Valoraciones

Artículo ciento tres.—Las valoraciones de terrenos se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley.

Artículo ciento cuatro.—Uno. El valor inicial de un predio o unidad de cultivo, a efectos de esta Ley, se determinará:

a) Por el rendimiento bruto que le correspondiera en la explotación rústica efectiva o de que fuere naturalmente susceptible.

b) Por su valor medio en venta a efectos de su explotación agrícola.

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

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

Tres. Entre los rendimientos de los que un fundo fuere naturalmente susceptible, podrán estimarse los resultados de transformaciones que puedan operarse con los medios normales, tanto mecánicos como técnicos o de capital, existentes para el desarrollo de la explotación agraria y conducentes al máximo aprovechamiento de la fertilidad de la tierra, pero no los hipotéticamente resultantes de una supuesta aplicación de medios extraordinarios.

Cuatro. En las unidades de cultivo directamente explotadas por los propietarios se establecerá además el premio de afectación que deba serles atribuido en el supuesto de expropiación forzosa.

Cinco. Cuando el valor inicial a que se llegue por aplicación de los criterios anteriores sea inferior al que constara en valoraciones catastrales, índices municipales u otras estimaciones públicas aprobadas, prevalecerá la más alta de las que concurren sobre el terreno.

Artículo ciento cinco.—Uno. El valor urbanístico se determinará en función del aprovechamiento que corresponda a los terrenos según su situación, conforme al rendimiento que a dicho aprovechamiento se atribuya a efectos fiscales al iniciarse el expediente de valoración.

Dos. El aprovechamiento que, en todo caso, servirá de base para la determinación del valor urbanístico, una vez deducidos los terrenos de cesión obligatorias que afecten a aquél, será el siguiente:

— En el suelo urbanizable no programado, el que resulte de su uso e intensidad de ocupación, determinado en el Plan General.

— En el programado, el aprovechamiento medio del sector.

— En el urbano, el permitido por el Plan o, en su caso, el aprovechamiento medio fijado a los polígonos o unidades de actuación sujetos a reparcelación, y en defecto de Plan, tres metros cúbicos por metro cuadrado, referidos a cualquier uso.

Tres. El valor urbanístico que se determine en función de estos criterios podrá aumentarse o disminuirse en un quince por ciento como máximo en consideración del grado de urbanización y de las particularidades específicas de los terrenos de que se trate.

Dicha corrección se aplicará con independencia de las que, por conceptos análogos, procedieren con arreglo a la legislación tributaria.

Artículo ciento seis.—Uno. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se justipreciarán con independencia del mismo e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble, salvo que, por su carácter de mejoras permanentes, hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor inicial o del urbanístico con arreglo al artículo anterior.

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

Artículo ciento siete.—Se tasarán con arreglo al valor inicial los terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

Artículo ciento ocho.—Se tasarán con arreglo al valor urbanístico los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable en todas sus categorías.

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

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

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

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

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

Artículo ciento doce.—Uno. Las valoraciones tendrán vigencia durante diez años.

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

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

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

TITULO III

Ejecución de los Planes de Ordenación

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo ciento catorce.—Uno. La ejecución de los Planes de Ordenación corresponde al Estado, a las Entidades Locales y a las Entidades Urbanísticas especiales en sus respectivas esferas de actuación, sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha ejecución en los términos establecidos en el presente título.

Dos. La ejecución de los Planes mediante el sistema de expropiación, puede ser objeto de concesión administrativa, que se otorgará mediante concurso, en cuyas bases se fijarán los derechos y obligaciones del concesionario.

Artículo ciento quince.—El Estado y las Entidades Locales podrán constituir Sociedades anónimas o Empresas de economía mixta, con arreglo a la legislación aplicable en cada caso para la ejecución de los Planes de Ordenación.

Artículo ciento dieciséis.—Uno. Las actuaciones en suelo urbanizable programado requieren la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

Dos. En el suelo urbanizable no programado solo podrá actuarse mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística y de los correspondientes Planes Parciales para su ejecución.

Tres. Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio previstos en los Planes Directores Territoriales de Coordinación, o en los Planes Generales, o la de alguno de los elementos de dichos sistemas.

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

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

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas

de las exigencias del Plan y de los Programas de Actuación Urbanística.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Tres. En el suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de un polígono con los requisitos establecidos en el número anterior, ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

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

Artículo ciento dieciocho.—Uno. La delimitación de polígonos y unidades de actuación, si no se contuviere en los Planes, así como la modificación de los ya delimitados cuando proceda, se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por la Entidad Local o Urbanística especial actuante, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.

Dos. No obstante, ninguna reclamación o recurso que se fundamente en errores u omisiones no denunciados en la fase de información pública podrá dar lugar a la retroacción de actuaciones.

CAPITULO SEGUNDO

De los sistemas de actuación

Artículo ciento diecinueve.—Uno. 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.

Dos. La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

Tres. Cuando el Plan de ordenación o Programa de Actuación Urbanística no precisaren el sistema, su determinación se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación. Si los propietarios que representen el sesenta por ciento de la superficie total del polígono o unidad de actuación solicitasen, en el trámite de información pública del procedimiento para su delimitación, la aplicación del sistema de compensación, la Administración lo acordará previa audiencia de los demás propietarios del polígono o unidad de actuación.

Cuatro. En todo caso procederá la aplicación del sistema de expropiación cuando la Junta de compensación, o en su caso, el propietario único de todos los terrenos del polígono o unidad de actuación incumplan las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

Artículo ciento veinte.—Uno. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas:

- a) Efectuar las cesiones de terrenos que se establecen en la presente Ley.
- b) Sufragar los costes de la urbanización.

Dos. La Administración vendrá obligada a afectar el suelo procedente de las cesiones al destino previsto en los Planes, y eventualmente al Patrimonio municipal del suelo, y a realizar la urbanización en los plazos previstos. La variación en el destino de los terrenos de cesión obligatoria no podrá implicar en ningún caso disminución de la cuantía de las cesiones correspondientes al aprovechamiento medio en cada caso.

Artículo ciento veintiuno.—Cuando la actuación en determinados polígonos o unidades de actuación no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previo dictamen del Consejo de Estado, con audiencia, o en su caso, a instancia de los Ayuntamientos interesados,

podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación económica a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a las de otras análogas que hayan resultado viables.

Artículo ciento veintidós.—Uno. En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los Planes y proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquéllos.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes.

c) El coste de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización y reparcelación.

Dos. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo ciento veintitrés.—Los propietarios de suelo urbanizable no programado, que sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística, habrán de subvenir a la ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística sin perjuicio del cumplimiento de las cargas a que se refiere el número dos del artículo ochenta y cinco.

Artículo ciento veinticuatro.—Uno. Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo a que se refiere este capítulo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan mediante compensación o reparcelación.

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

Artículo ciento veinticinco.—Uno. La cesión del diez por ciento a que se refiere el número tres del artículo ochenta y cuatro en los casos de actuaciones urbanísticas de carácter sectorial o que por su naturaleza requieran una reducida extensión de terrenos o situarse en parajes aislados, podrá ser sustituida por una indemnización económica, determinada con arreglo al procedimiento establecido en el artículo ciento cinco.

Dos. Procederá también la indemnización sustitutoria entre los afectados cuando por las circunstancias de edificación en una actuación urbanística, no fuere posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos de toda o parte de la misma, superior a un cincuenta por ciento de la superficie afectada.

CAPITULO TERCERO

Sistema de compensación

Artículo ciento veintiséis.—Uno. En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan o Programa de Actuación Urbanística o en el acuerdo aprobatorio del sistema y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

Dos. Las Bases de actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación serán aprobados por la Administración actuante. A tal efecto, los propietarios que representen al menos el sesenta por ciento de la superficie total del polígono o unidad de actuación presentarán a la Administración actuante los correspondientes proyectos de Bases y Estatutos. Con anterioridad a la resolución que se adopte, se dará audiencia a los demás propietarios.

Artículo ciento veintisiete.—Uno. Los propietarios del polígono o unidad de actuación que no hubieren solicitado el sistema podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro del plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los Estatutos de la

Junta. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Dos. Podrán también incorporarse a la Junta las Empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del polígono o unidad de actuación.

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

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

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

Artículo ciento veintiocho.—La transmisión al municipio correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras o instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios tendrá lugar por ministerio de la Ley en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Artículo ciento veintinueve.—Uno. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que se señale reglamentariamente.

Dos. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

Tros. Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios del polígono o unidad de actuación, en el caso de que así lo dispusieran los Estatutos, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos, estarán exentas, con carácter permanente, del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Artículo ciento treinta.—Uno. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa del polígono o unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

Dos. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la Junta a la Administración actuante.

Tres. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

CAPITULO CUARTO

Sistema de cooperación

Artículo ciento treinta y uno.—Uno. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

Dos. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

Tres. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o por acuerdo del Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo ciento treinta y dos.—Uno. Las cargas de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

Dos. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

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

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

CAPITULO QUINTO

Sistema de expropiación

Artículo ciento treinta y cuatro.—Uno. El sistema de expropiación se aplicará por polígonos o unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos.

Dos. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, la expropiación forzosa podrá aplicarse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo ciento treinta y cinco.—Uno. Cuando la ejecución de los Planes se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de los polígonos o unidades de actuación deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Dos. Si no se actúa por polígonos o unidades de actuación completas, la aplicación de la expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos a que se refiere el número anterior, que habrá de ser aprobada por el Organismo expropiante, previa la apertura de un período de información pública por plazo de quince días.

Artículo ciento treinta y seis.—Uno. 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.

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

Artículo ciento treinta y siete.—Sobre la superficie comprendida en el área delimitada a efectos expropiatorios no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, salvo en casos concretos y excepcionales, previa autorización expresa del Organismo expropiante, que, de no ser el Ayuntamiento, lo comunicará a éste a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

Artículo ciento treinta y ocho.—El expropiante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta con arreglo a lo que se dispone a continuación:

Primero.—El proyecto de expropiación será expuesto al público por término de un mes, para que los interesados, a quienes deberán ser notificadas las correspondientes hojas de aprecio, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

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

Tercero.—La resolución será notificada individualmente a los titulares de bienes y derechos afectados. Si los interesados dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración establecida por la Comisión Provincial de Urbanismo, con alegación en su caso de cuanto estimen pertinente a su derecho, la Comisión Provincial de Urbanismo dará traslado del expediente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa para la fijación del justiprecio conforme a los criterios de valoración establecidos en la presente Ley.

En otro caso, el silencio del interesado se considerará como aceptación de la valoración fijada por la Comisión Provincial de Urbanismo, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

Cuarto.—La resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes o derechos afectados, y el pago o depósito del importe de la valoración establecida por la misma producirá los efectos previstos en los números seis, siete y ocho del artículo cincuenta y dos de la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo ciento treinta y nueve.—Uno. Sin perjuicio de lo que se dispone en el apartado siguiente, las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en el plazo señalado en el número primero del artículo anterior no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

Dos. 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 treinta y dos del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer también los titulares de las mismas.

Tres. 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 doscientos nueve del Reglamento Notarial.

(Continuará.)

11507

CORRECCION de errores de la Orden de 7 de mayo de 1976 por la que se delegan, en las Comisiones Provinciales de Urbanismo facultades para autorizar la edificación, en suelo urbanizable no programado y no urbanizable, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 69, 1, 2.ª, y 69 bis, 1, de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

Advertidos errores en el texto remitido para su publicación de la mencionada Orden, inserta en el «Boletín Oficial del Estado» número 134, de fecha 4 de junio de 1976, páginas 10823 y 10824, se transcriben a continuación las oportunas rectificaciones:

En el sumario, líneas 5 y 6, donde dice: «artículo 69, 1, 2.ª y 69 de la Ley 19/1975, de 2 de mayo»; debe decir: «artículos 69, 1, 2.ª y 69 bis, 1, de la Ley 19/1975, de 2 de mayo».

En el párrafo primero, línea 1, donde dice: «en su artículo 69, 1, 2.ª»; debe decir: «en su artículo 69, 1, 2.ª».

En el mismo párrafo, línea 3, donde dice: «efectúa el 69,1»; debe decir: «efectúa el 69 bis, 1».

En el párrafo cuarto, línea 6, donde dice: «los artículos 69 y 69»; debe decir: «los artículos 69 y 69 bis».

En la página 10824, en el último párrafo, línea 7, donde dice: «artículos 69, 1, 2.ª, y 69»; debe decir: «artículos 69, 1, 2.ª, y 69 bis, 1».

vendedor, incluidos, en su caso, los derechos de suscripción, más los gastos inherentes a la operación. No obstante, hay que establecer las siguientes distinciones:

e) Tratándose de títulos admitidos a cotización oficial en Bolsa o Bolsín figurarán en el balance valorados a tipo no superior a la cotización oficial media en el último trimestre del ejercicio económico.

h) Tratándose de títulos no admitidos a cotización oficial podrán valorarse con arreglo a procedimientos racionales admitidos en la práctica, con un criterio de prudencia, pero nunca por encima de su precio de adquisición.

c) En el caso de venta de derechos de suscripción, se disminuirá, en la parte que corresponda, el precio de las respectivas acciones.

Dicha parte se determinará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, siempre con un criterio de prudencia.

Las participaciones en el capital de otras Empresas —excluidas las acciones— se valorarán al precio de adquisición, salvo que se apreciaran circunstancias de suficiente entidad y clara constancia que aconsejaran reducir dicho importe.

IV. Efectos comerciales y créditos

Los efectos en cartera y los créditos de toda clase figurarán en el balance por su importe nominal. Sin embargo, deberá reducirse, mediante el adecuado juego de cuentas, en el supuesto de que se produzcan situaciones de insolvencia, total o parcial, del deudor, que de manera cierta se pongan de manifiesto.

V. Moneda extranjera

Las deudas en moneda extranjera a favor de terceros deben valorarse al tipo de cambio vigente en el mercado en el momento en que se perfeccione el contrato. Esta valoración permanecerá invariable mientras no se modifique la paridad de la peseta con la moneda extranjera correspondiente. De alterarse dicha paridad, el contravalor en pesetas de la deuda se calculará, al final del ejercicio en que la modificación se haya producido, aplicando el nuevo cambio resultante de la misma.

Las diferencias que pudieran surgir por razón únicamente de las variaciones de cotización en el mercado de la divisa extranjera sólo deberán registrarse cuando se cancele la deuda.

Se aplicarán las mismas normas con respecto a los créditos contra terceros a cobrar en moneda extranjera.

La moneda extranjera que posea la Empresa será valorada al precio de adquisición, o según la cotización en el mercado, si de ésta resultare un importe menor.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

23729

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.

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.

JUAN CARLOS

El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo,
JOAQUÍN GARRIGUES WALKER

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA

TITULO PRIMERO

Del planeamiento urbanístico del territorio

CAPITULO PRIMERO

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 plantea 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 realizará mediante la redacción de los correspondientes Proyectos de Delimitación.

CAPITULO II

Del Plan Nacional

Artículo 8.

1. El Plan Nacional de Ordenación establecerá las grandes directrices de la ordenación del territorio, en coordinación con la planificación económica y social, encaminada al mayor bienestar de la población.

2. El Plan Nacional de Ordenación contendrá las siguientes determinaciones:

- Estructura general del territorio y de los sistemas que la integran, en especial el sistema de asentamiento urbano.
- Señalamiento de actividades de carácter básico que condicionan la ordenación del territorio en sus diferentes ámbitos geográficos, y asignación de la distribución recomendable de la población en coordinación con la planificación económica y social.
- Señalamiento de las áreas de conservación o mejora del medio natural.
- Establecimiento de los diferentes programas y acciones que deberán desarrollarse a medio y largo plazo para alcanzar los objetivos previstos.
- Señalamiento de las necesidades que en orden a la redacción y aprobación de Planes y Normas Urbanísticas conlleve la ordenación propuesta.
- Y cualesquiera otras determinaciones que se consideren convenientes para alcanzar las finalidades propias del Plan.

CAPITULO 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:

- 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.
- 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.

CAPITULO IV

De los Planes Generales Municipales de Ordenación

SECCION 1.ª

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.

SECCION 2.ª

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 prescindía.

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 pueden 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 me-

dio 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 tendientes 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.

SECCION 3.ª

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 a 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 características 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.

SECCION 4.ª

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) Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y de la de cada uno de los sectores, si fuesen varios, del suelo necesario en cada cuatrienio, en función de las intensidades y usos globales que se señalen en los terrenos, que no estén destinados en el Plan General a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizando dichos usos según sus valores relativos.

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 destinan 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.

Artículo 31

1. A los efectos previstos en el apartado b) del artículo anterior se establecerá:

1.º Para cada zona, un coeficiente mediante el cual se exprese el valor que el Plan atribuye a cada uso con relación a los demás.

2.º Para cada sector, un coeficiente mediante el cual se reflejen globalmente las diferencias existentes entre los distintos sectores, determinadas por las siguientes circunstancias:

a) Situación respecto a los sistemas generales y demás elementos urbanos significativos.

b) Características del suelo y su incidencia en el costo de la urbanización y de la edificación.

c) Cualquier otra circunstancia que a estos efectos se considere de particular relevancia.

2. El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtendrá multiplicando el coeficiente que le haya sido asignado con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1.º del número anterior, por el coeficiente que corresponda al sector donde esté situada. Este coeficiente podrá ajustarse específicamente para alguna zona concreta en la que concurran circunstancias especiales, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

3. El aprovechamiento de cada zona será el resultado de multiplicar su superficie por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización obtenido según se señala en el número 2 de este artículo.

4. El aprovechamiento de un sector lo constituirá la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las zonas en él incluidas.

El aprovechamiento medio de cada sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento por la superficie total del sector.

5. El aprovechamiento del suelo urbanizable programado en cada cuatrienio lo constituirá la suma de los aprovechamientos de todos los sectores en que pudiera este suelo estar dividido.

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado para cada cuatrienio se obtendrá dividiendo su aprovechamiento por la superficie total del suelo programado para dicho cuatrienio.

6. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable programado destinados en el Plan General a implantar sistemas generales se considerarán, a los efectos prevenidos en este artículo, de aprovechamiento nulo.

7. La asignación de coeficientes a las distintas zonas y sectores deberá ser razonada exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación. Los coeficientes serán iguales o menores que la unidad.

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.

SECCION 5.ª

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.

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:

1.º 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.

2.º Magnitudes máximas y mínimas que pueda alcanzar la actuación desde el punto de vista de extensión superficial y usos que puedan admitirse.

3.º Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deban establecerse en cada actuación.

4.º Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General.

5.º 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, entendiendo 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.

SECCION 6.ª

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:

1.º 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.

2.º 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.

SECCION 7.ª

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:

1.º Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formación.

2.º 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.

3.º Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.

4.º Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.

5.º Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.

6.º Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio.

7.º 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 refieren 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

SECCION 1.ª

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 aquéllas 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.

SECCION 2.ª

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 aque-

llos 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:

1.º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

2.º Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

3.º 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 periodo 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 a 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 geométricamente 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 sitúan 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, al 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 hidrantes 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 concurran en el sector o en cada polígono.

SECCION 3.ª

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:

- 1.º Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.
- 2.º Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- 3.º 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 informa-

ción 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 aquel.

— 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 provisión 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 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.

CAPITULO 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 definidas 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.

CAPITULO 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 en relación con 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.

CAPITULO VIII

De los Programas de Actuación Urbanística

SECCION 1.ª

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 resueltas, 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.

SECCION 2.ª

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.

SECCION 3.ª

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.

CAPITULO IX

De los Planes Especiales

SECCION 1.ª

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, 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 equipamien-

to 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 y 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 ordenación 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.

SECCION 2.ª

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 aquélla 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.

SECCION 3.ª

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 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 Pla-

nes 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 Planéamiento. 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.

SECCION 4.ª

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 requiera 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.

SECCION 5.ª

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.

(Continuad.)

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIA

23730

ORDEN de 1 de agosto de 1978 por la que se regulan los estudios nocturnos de Bachillerato.

Ilustrísimo señor:

La Orden ministerial de 15 de octubre de 1975 («Boletín Oficial del Estado» del día 22) y la Resolución de la Dirección General de Enseñanza Media de 31 de julio de 1976 («Boletín Oficial del Estado» del 31 de agosto) regularon la impartición de las enseñanzas nocturnas de Bachillerato. La experiencia de la implantación de estas normas aconseja establecer las modificaciones que se recogen en la presente disposición.

Las enseñanzas por régimen nocturno se orientan, fundamentalmente, a los adultos y a aquellos que por razón de su trabajo no pueden acudir a los Centros ordinarios y según los horarios regulares. Las características peculiares de este alumnado aconsejan introducir determinadas modificaciones en el Plan de Estudios de Bachillerato, con el fin de favorecer la mejor adaptación de sus enseñanzas a los objetivos y a la formación del alumno adulto, manteniendo, en todo caso, el nivel de conocimientos que corresponde a estos estudios.

En virtud de lo anterior, este Ministerio ha tenido a bien disponer lo siguiente:

1.º Las enseñanzas de Bachillerato podrán cursarse por la modalidad de estudios nocturnos de acuerdo con lo que se establece en la presente Orden, cuando así lo requieran las circunstancias personales o laborales de un número de alumnos suficiente para justificar la implantación de dicha modalidad en los Centros a que se refiere el apartado siguiente.

2.º Podrá establecerse esta modalidad de estudios en los siguientes Centros:

- a) Institutos Nacionales de Bachillerato.
- b) Centros no estatales de Bachillerato a los que se refiere el Real Decreto 657/1978, de 2 de marzo («Boletín Oficial del Estado» de 8 de abril).
- c) Centros no estatales homologados de Bachillerato, autorizados expresamente para ello por la Dirección General de Enseñanzas Medias.

3.º También podrán cursarse estudios nocturnos en régimen de tutoría como alumnos del Instituto Nacional de Bachillerato a Distancia en los Centros adscritos o colaboradores del mismo.

4.º Podrán continuar impartiendo estudios nocturnos de Bachillerato aquellos Centros que hayan sido autorizados para ello teniendo en cuenta lo que se dispone en el párrafo 3.º del apartado siguiente.

5.º 1. Las Delegaciones Provinciales del Departamento, previo informe favorable de la Inspección de Enseñanza Media, podrán autorizar el establecimiento de estudios nocturnos en los Institutos Nacionales de Bachillerato, siempre que cuenten con las dotaciones adicionales de profesorado que sean necesarias.

2. En ningún caso podrá autorizarse el establecimiento de estudios nocturnos si no existe un mínimo de 20 alumnos por curso.

3. En el caso de estudios nocturnos ya autorizados, cuando no se alcance el número de 20 alumnos en primer curso, se procederá a una extinción progresiva de cursos acogidos a esta modalidad de enseñanza.

4. Los Centros a los que se refiere el Real Decreto 657/1978, de 2 de marzo, podrán solicitar el establecimiento de estudios nocturnos, con sujeción a su régimen peculiar, de la Delegación Provincial correspondiente, que los podrá autorizar, previo informe de la Inspección de Enseñanza Media.

6.º Podrán ser alumnos de estudios nocturnos:

- a) Los que tengan dieciocho años cumplidos al efectuar la matrícula.
- b) Los que acrediten de manera fehaciente hallarse desempeñando un trabajo que les impida realizar los estudios de Bachillerato por el régimen general.

7.º Los alumnos de estudios nocturnos podrán matricularse por cursos completos o por los grupos de materias que se establecen en el anexo de esta Orden.

vivienda en el plazo de doce meses a contar desde la fecha de la percepción de aquélla, plazo que será prorrogable atendidas las circunstancias del caso. Se exceptúan del cumplimiento de esta obligación los casos previstos en el artículo 15.

2. El incumplimiento de la obligación establecida en el número anterior dará lugar al reintegro de la cantidad percibida y a la exigencia del interés de demora desde la fecha de la percepción de la ayuda en la cuantía fijada en el artículo 36.2 del texto refundido de la Ley General Presupuestaria.

Artículo 19. *Plazo de prescripción.*

La acción para reclamar prescribe por el transcurso del plazo de un año contado a partir del hecho que la motivó.

Disposición adicional única.

Por el Ministerio de Economía y Hacienda se habilitarán los créditos necesarios con cargo a los Presupuestos Generales del Estado para hacer efectivas las previsiones de este Real Decreto.

Disposición derogatoria única.

Queda derogado el Real Decreto 1311/1988, de 28 de octubre, y cualesquiera disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en el presente Real Decreto.

Disposición final única.

El presente Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien será de aplicación a los hechos ocurridos a partir del día 1 de enero de 1992, sin perjuicio de los derechos reconocidos en virtud del Real Decreto 1311/1988, de 28 de octubre.

Dado en Madrid a 19 de junio de 1992.

JUAN CARLOS R.

El Ministro del Interior,
JOSE LUIS CORCUERA CUESTA

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

15285 *REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

La disposición final segunda de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, autorizó al Gobierno para que en el plazo de un año desde su publicación aprobara un Texto Refundido de las disposiciones estatales vigentes sobre suelo y ordenación urbana, comprendiendo también la regularización, aclaración y armonización de dichas disposiciones.

Las dificultades objetivas que la tarea refundidora ha presentado se derivan de las profundas diferencias existentes entre la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976, y la citada Ley 8/1990, además de la amplitud de la delegación legislativa encomendada, así como de los diversos Reales Decretos-leyes que sobre la materia se han dictado entre las fechas de referencia.

Estas dificultades se acrecientan por las innovaciones que en materia urbanística ha introducido la Constitución, al atribuir a las Comunidades Autónomas competencias sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (artículo 148.1.3), e imponer una regulación del suelo acorde con el interés general que impida su especulación (artículo 47), a cuyo efecto se prevé que la Comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los poderes públicos.

Estas dificultades justifican que el plazo de un año concedido para hacer la refundición se haya mostrado insuficiente.

Por tal motivo, la disposición final quinta de la Ley 31/1991, de 30 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales del Estado para 1992, rehabilitó aquella autorización para aprobar el Texto Refundido, con el mismo contenido, durante los primeros seis meses de 1992.

De acuerdo con las disposiciones anteriormente indicadas se produce este Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 26 de junio de 1992,

DISPONGO:

Artículo único.

Se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que se inserta a continuación.

Disposición final única.

Este Real Decreto Legislativo entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 26 de junio de 1992.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas y Transportes,
JOSE BORRELL FONTELLES

ANEXO

Índice

TÍTULO PRELIMINAR. OBJETO Y FINALIDADES DE LA LEY

- | | |
|----------|--|
| Artículo | 1. Objeto de la Ley. |
| Artículo | 2. Aspectos de la actividad urbanística. |
| Artículo | 3. Finalidades y atribuciones de la acción urbanística. |
| Artículo | 4. Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada. |

TÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- | | |
|----------|--|
| Artículo | 5. Función social de la propiedad. |
| Artículo | 6. No indemnizabilidad por la ordenación. |
| Artículo | 7. Participación en las plusvalías y reparto equitativo. |
| Artículo | 8. Utilización del suelo conforme a la ordenación territorial y urbanística. |
| Artículo | 9. Clasificación del suelo. |
| Artículo | 10. Suelo urbano en municipios con planeamiento. |
| Artículo | 11. Suelo urbanizable. |
| Artículo | 12. Suelo no urbanizable. |
| Artículo | 13. Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento. |
| Artículo | 14. Solar. |

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Sección 1.ª Régimen del suelo no urbanizable

- | | |
|----------|-------------------------------------|
| Artículo | 15. Destino. |
| Artículo | 16. Prohibiciones y autorizaciones. |
| Artículo | 17. Áreas de especial protección. |

Sección 2.ª Régimen del suelo urbanizable no programado

- | | |
|----------|--------------------------------------|
| Artículo | 18. Suelo urbanizable no programado. |
|----------|--------------------------------------|

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Sección 1.ª Derechos y deberes básicos de los propietarios

- | | |
|----------|--|
| Artículo | 19. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio. |
| Artículo | 20. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades. |
| Artículo | 21. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación. |
| Artículo | 22. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos. |

Sección 2.ª Facultades urbanísticas

- | | |
|----------|--|
| Artículo | 23. Facultades urbanísticas de la propiedad. |
|----------|--|

Sección 3.ª Derecho a urbanizar

- | | |
|----------|--|
| Artículo | 24. Adquisición del derecho a urbanizar. |
| Artículo | 25. Extinción del derecho a urbanizar. |

Sección 4.ª Derecho al aprovechamiento urbanístico

- | | |
|----------|---|
| Artículo | 26. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico. |
| Artículo | 27. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación. |
| Artículo | 28. Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas. |

- Artículo. 29. Concreción del aprovechamiento urbanístico.
 Artículo. 30. Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.
 Artículo. 31. Reducción del aprovechamiento urbanístico en actuaciones asistemáticas.
 Artículo. 32. Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos.

Sección 5.^a Derecho a edificar

- Artículo. 33. Adquisición del derecho a edificar.
 Artículo. 34. No adquisición del derecho a edificar.
 Artículo. 35. Plazos para la edificación.
 Artículo. 36. Efectos de la extinción del derecho a edificar.

Sección 6.^a Derecho a la edificación

- Artículo. 37. Adquisición del derecho a la edificación.
 Artículo. 38. Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.
 Artículo. 39. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.
 Artículo. 40. Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa.
 Artículo. 41. Edificación con exceso de aprovechamiento.

Sección 7.^a Inactividad de la Administración

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

Sección 8.^a Publicidad

- Artículo. 43. Consulta urbanística.
 Artículo. 44. Cédula urbanística.
 Artículo. 45. Información urbanística y enajenación de terrenos.

TÍTULO II. VALORACIONES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo. 46. Aplicación general de las reglas de valoración.
 Artículo. 47. Momento al que han de referirse las valoraciones.

CAPÍTULO II. VALORACIÓN DE TERRENOS

- Artículo. 48. Criterios de valoración de los terrenos según la clase de suelo.
 Artículo. 49. Valor inicial.
 Artículo. 50. Valor urbanístico.
 Artículo. 51. Derecho a urbanizar.
 Artículo. 52. Derecho a urbanizar extinguido.
 Artículo. 53. Derecho al aprovechamiento urbanístico.
 Artículo. 54. Deducción de gastos de urbanización pendiente.
 Artículo. 55. Derecho a edificar.
 Artículo. 56. Derecho a la edificación.
 Artículo. 57. Reglas específicas de valoración.

CAPÍTULO III. VALORACIÓN DE TERRENOS A OBTENER POR EXPROPIACIÓN

- Artículo. 58. Regla general.
 Artículo. 59. Suelo urbano.
 Artículo. 60. Suelo urbanizable programado.
 Artículo. 61. Terrenos destinados al Patrimonio municipal del suelo y otros fines de interés social.

CAPÍTULO IV. VALORACIÓN DEL SUELO URBANO SIN APROVECHAMIENTO TIPO

- Artículo. 62. Suelo urbano sin aprovechamiento tipo.

CAPÍTULO V. VALORACIÓN DE OBRAS Y OTROS BIENES Y DERECHOS

- Artículo. 63. Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos.
 Artículo. 64. Valoración de los derechos reales sobre inmuebles.

TÍTULO III. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I. CLASES DE PLANES DE ORDENACIÓN

Sección 1.^a Disposiciones generales

- Artículo. 65. Instrumentos de ordenación.

Sección 2.^a Plan Nacional de Ordenación

- Artículo. 66. Objeto del Plan Nacional.
 Artículo. 67. Vinculación.

Sección 3.^a Planes Directores Territoriales de Coordinación

- Artículo. 68. Objeto y contenido.
 Artículo. 69. Vinculación

Sección 4.^a Planeamiento general

- Artículo. 70. Plan General de Ordenación Urbana.
 Artículo. 71. Objeto del Plan General.
 Artículo. 72. Determinaciones del Plan General.
 Artículo. 73. Normas complementarias y subsidiarias.
 Artículo. 74. Determinación de las normas complementarias.
 Artículo. 75. Clases de normas subsidiarias.
 Artículo. 76. Normas subsidiarias con ámbito provincial.
 Artículo. 77. Normas subsidiarias de ámbito municipal.
 Artículo. 78. Normas subsidiarias municipales. Determinaciones.
 Artículo. 79. Documentos de las normas complementarias.
 Artículo. 80. Documentos de las normas subsidiarias.

Sección 5.^a Delimitación de suelo urbano

- Artículo. 81. Proyecto de delimitación de suelo urbano.

Sección 6.^a Planeamiento de desarrollo

- Artículo. 82. Programas de actuación urbanística.
 Artículo. 83. Planes parciales: Objeto y determinaciones.
 Artículo. 84. Planes especiales. Clases.
 Artículo. 85. Planes especiales de reforma interior.
 Artículo. 86. Planes especiales de protección del paisaje.
 Artículo. 87. Protección de vías de comunicación.
 Artículo. 88. Protección de otros espacios.
 Artículo. 89. Mejora del medio urbano o rural.
 Artículo. 90. Planes de saneamiento.

Sección 7.^a Otros instrumentos

- Artículo. 91. Estudios de detalle.
 Artículo. 92. Proyectos de urbanización.
 Artículo. 93. Catálogos.

CAPÍTULO II. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

- Artículo. 94. Delimitación de áreas de reparto.
 Artículo. 95. Aprovechamiento tipo.
 Artículo. 96. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano.
 Artículo. 97. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.
 Artículo. 98. Otras determinaciones.
 Artículo. 99. Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento.
 Artículo. 100. Inaplicación del aprovechamiento tipo.

CAPÍTULO III. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES

Sección 1.^a Actos preparatorios

- Artículo. 101. Apoyo a la redacción de Planes.
 Artículo. 102. Suspensión del otorgamiento de licencias.
 Artículo. 103. Avances de planeamiento.

Sección 2.^a Iniciativa y colaboración en el planeamiento

- Artículo. 104. Planes de iniciativa particular.
 Artículo. 105. Documentos.
 Artículo. 106. Tramitación.

Sección 3.^a Competencia y procedimiento

- Artículo. 107. Formulación del Plan Nacional.
 Artículo. 108. Formulación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación.
 Artículo. 109. Formulación del planeamiento general.
 Artículo. 110. Plan de conjunto.
 Artículo. 111. Formulación de Planes Parciales, Especiales y Programas de Actuación Urbanística.
 Artículo. 112. Tramitación del Plan Nacional.
 Artículo. 113. Tramitación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación.
 Artículo. 114. Tramitación de los instrumentos de planeamiento general y de la Delimitación de Suelo Urbano.
 Artículo. 115. Tramitación de Planes Especiales y Programas de Actuación Urbanística.

- Artículo. 116. Tramitación de Planes Parciales y Especiales que desarrollen planeamiento general.
- Artículo. 117. Tramitación de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.
- Artículo. 118. Competencia para la aprobación definitiva.
- Artículo. 119. Plazos para aprobación definitiva de instrumentos del planeamiento de desarrollo.
- Artículo. 120. Inaplicación del silencio positivo.
- Artículo. 121. Subrogación de la Comunidad Autónoma.
- Artículo. 122. Regla especial de tramitación.
- Artículo. 123. Tramitación de Catálogos.
- Artículo. 124. Publicación.

Sección 4.ª Vigencia y revisión de los Planes

- Artículo. 125. Vigencia de los Planes.
- Artículo. 126. Revisión del planeamiento.
- Artículo. 127. Revisión del programa de actuación.
- Artículo. 128. Modificación de Planes.
- Artículo. 129. Modificación cualificada.
- Artículo. 130. Suspensión de planeamiento.

CAPÍTULO IV. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES

- Artículo. 131. Ejecutividad del planeamiento.
- Artículo. 132. Declaración de utilidad pública.
- Artículo. 133. Publicidad de los Planes.
- Artículo. 134. Obligatoriedad de los Planes.
- Artículo. 135. Deber de información.
- Artículo. 136. Usos y obras provisionales.
- Artículo. 137. Edificios fuera de ordenación.

CAPÍTULO V. DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

- Artículo. 138. Adaptación al ambiente.
- Artículo. 139. Alturas.

TÍTULO IV. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo. 140. Ejecución del planeamiento: Equidistribución y deberes legales.
- Artículo. 141. Competencias.
- Artículo. 142. Presupuestos de la ejecución.
- Artículo. 143. Excepciones a la actuación mediante unidades de ejecución.
- Artículo. 144. Unidades de ejecución.
- Artículo. 145. Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución.
- Artículo. 146. Procedimiento para la delimitación de unidades de ejecución.
- Artículo. 147. Sociedades mercantiles para la ejecución.

CAPÍTULO II. ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Sección 1.ª Disposiciones generales

- Artículo. 148. Sistemas de actuación.
- Artículo. 149. Elección del sistema de actuación.
- Artículo. 150. Falta de ejecución imputable a la Administración.
- Artículo. 151. Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento real.
- Artículo. 152. Unidades de ejecución con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.
- Artículo. 153. Compensación de determinadas actuaciones.
- Artículo. 154. Distribución justa de beneficios y cargas.
- Artículo. 155. Gastos de urbanización.
- Artículo. 156. Cargas adicionales en el Programa de Actuación Urbanística.

Sección 2.ª Sistema de compensación

- Artículo. 157. El sistema de compensación.
- Artículo. 158. Junta de Compensación.
- Artículo. 159. Junta de Compensación y transmisión de terrenos.
- Artículo. 160. Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros.
- Artículo. 161. Procedimiento abreviado.

Sección 3.ª Sistema de cooperación

- Artículo. 162. El sistema de cooperación y la reparcelación.
- Artículo. 163. Gastos de urbanización.
- Artículo. 164. Reparcelación.
- Artículo. 165. Procedimiento para la reparcelación.
- Artículo. 166. Reglas para la reparcelación.

- Artículo. 167. Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.
- Artículo. 168. Extinción o transformación de derechos y cargas.
- Artículo. 169. Inscripción del acuerdo y cargas incompatibles.
- Artículo. 170. Adjudicaciones de terrenos y supletoriedad de las normas de expropiación forzosa.

Sección 4.ª Sistema de expropiación

- Artículo. 171. La expropiación como sistema de actuación.
- Artículo. 172. Formas de gestión.
- Artículo. 173. Justiprecio.
- Artículo. 174. Liberación de expropiaciones.
- Artículo. 175. Requisitos de la liberación.
- Artículo. 176. Incumplimiento del propietario de bienes liberados.

Sección 5.ª Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística

- Artículo. 177. Concursos para la formulación y la ejecución de Programas de Actuación Urbanística.
- Artículo. 178. Adjudicación.
- Artículo. 179. Redacción del Programa de Actuación Urbanística.
- Artículo. 180. Formulación y ejecución directa de los Programas de Actuación Urbanística.
- Artículo. 181. Formulación directa y concurso para la ejecución.
- Artículo. 182. Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística.
- Artículo. 183. Utilidad pública y necesidad de ocupación.
- Artículo. 184. Incumplimiento de las obligaciones por el adjudicatario.

CAPÍTULO III. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO

Sección 1.ª Transferencias de aprovechamientos

- Artículo. 185. Ajuste de aprovechamientos.
- Artículo. 186. Plazo para la solicitud de licencia.
- Artículo. 187. Modalidades.
- Artículo. 188. Parcelas con aprovechamiento lucrativo nulo o inferior al patrimonializable.
- Artículo. 189. Proyectos con aprovechamiento superior al patrimonializable.
- Artículo. 190. Proyecto que no agota el aprovechamiento real.
- Artículo. 191. Ajuste en caso de condiciones mínimas de altura o volumen.
- Artículo. 192. Imposición coactiva de la transferencia.
- Artículo. 193. Transferencias y localización de las parcelas.

Sección 2.ª Intervención mediadora de la Administración en las transferencias de aprovechamiento

- Artículo. 194. Adquisición de aprovechamientos por la Administración.
- Artículo. 195. Transmisión de aprovechamientos.
- Artículo. 196. Ofrecimientos de adquisición o transmisión.

Sección 3.ª Registro de Transferencias de Aprovechamientos

- Artículo. 197. Registro de Transferencias y Actos Inscribibles.
- Artículo. 198. Registro de Transferencias y Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO IV. OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

- Artículo. 199. Suelo urbano con aprovechamiento tipo.
- Artículo. 200. Suelo urbano sin aprovechamiento tipo.
- Artículo. 201. Suelo urbanizable programado.
- Artículo. 202. Expropiación.
- Artículo. 203. Ocupación directa.
- Artículo. 204. Indemnización por ocupación temporal.
- Artículo. 205. Cesión obligatoria y gratuita de dotaciones en unidad de ejecución.

TÍTULO V. EXPROPIACIONES Y REGIMEN DE VENTA FORZOSA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo. 206. Supuestos expropiatorios.
- Artículo. 207. Expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- Artículo. 208. Ejecución de la edificación en los casos de expropiación por incumplimiento del deber de edificar.
- Artículo. 209. Superficies expropiables.
- Artículo. 210. Bienes de dominio público y expropiación.
- Artículo. 211. Constitución de servidumbres.
- Artículo. 212. Prohibición de construcciones en terrenos a expropiar.
- Artículo. 213. Modalidades de gestión de la expropiación.
- Artículo. 214. Beneficiarios de la expropiación.

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

CAPÍTULO II. JUSTIPRECIO

Artículo. 216. Determinación.

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

CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO

Artículo. 218. Aplicabilidad del procedimiento de tasación conjunta.

Artículo. 219. Tramitación del procedimiento de tasación conjunta.

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

Artículo. 221. Procedimiento de expropiación individual.

Artículo. 222. Pago del justiprecio.

Artículo. 223. Ocupación e inscripción en el Registro.

Artículo. 224. Adquisición libre de cargas.

CAPÍTULO IV. REVERSIÓN DE LOS TERRENOS EXPROPIADOS

Artículo. 225. Supuestos de reversión.

Artículo. 226. Reversión en la expropiación por incumplimiento.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN DE LA VENTA FORZOSA

Sección 1.^a Disposiciones generales

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

Artículo. 228. Edificaciones ruinosas e inadecuadas.

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

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

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

Sección 2.^a Del procedimiento de venta forzosa

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

Artículo. 233. Adjudicación por concurso.

Artículo. 234. Concurso desierto.

Artículo. 235. Inscripción registral.

Artículo. 236. Incumplimiento de los plazos por el adjudicatario.

CAPÍTULO VI. SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS

Artículo. 237. Indemnización por alteración de planeamiento.

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

Artículo. 239. Indemnización por vinculaciones singulares.

Artículo. 240. Licencias e indemnización.

Artículo. 241. Cláusula residual de indemnización.

TÍTULO VII. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Sección 1.^a Licencias

Artículo. 242. Actos sujetos a licencia

Artículo. 243. Competencia.

Artículo. 244. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

Sección 2.^a Deber de conservación, órdenes de ejecución de obras y ruina

Artículo. 245. Deber de conservación.

Artículo. 246. Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.

Artículo. 247. Declaración de ruina.

Sección 3.^a Protección de la legalidad urbanística

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

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

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

Artículo. 251. Sujeción a otros regímenes.

Artículo. 252. Subrogación de las Comunidades Autónomas.

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

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

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

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

Sección 4.^a Parcelaciones

Artículo. 257. Parcelaciones.

Artículo. 258. Indivisibilidad de parcelas.

Artículo. 259. Régimen de las parcelaciones.

Sección 5.^a Inspección urbanística

Artículo. 260. Competencia sobre inspección urbanística.

CAPÍTULO II. INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Sección 1.^a Definición, tipificación de infracciones y prescripciones

Artículo. 261. Definición de infracciones urbanísticas.

Artículo. 262. Tipificación de las infracciones urbanísticas.

Artículo. 263. Prescripción.

Sección 2.^a Personas responsables

Artículo. 264. Personas responsables.

Artículo. 265. Responsabilidad de personas jurídicas.

Artículo. 266. Resarcimiento de daños y perjuicios.

Artículo. 267. Carácter independiente de las multas.

Artículo. 268. Infracciones conexas.

Sección 3.^a Reglas para determinar la cuantía de las sanciones

Artículo. 269. Obras legalizables y no legalizables.

Artículo. 270. Criterios agravantes y atenuantes.

Artículo. 271. Graduación de las sanciones.

Artículo. 272. Prohibición de beneficio económico.

Sección 4.^a Competencia y procedimiento

Artículo. 273. Procedimiento sancionador.

Artículo. 274. Infracciones constitutivas de delito o falta.

Artículo. 275. Organos competentes.

TÍTULO VIII. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

CAPÍTULO I. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Sección 1.^a Constitución, bienes integrantes y destino

Artículo. 276. Constitución. Patrimonio separado.

Artículo. 277. Bienes integrantes.

Artículo. 278. Reservas de terrenos. Expropiación.

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

Artículo. 280. Destino.

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

Sección 2.^a Cesiones

Artículo. 282. Gestión directa o cesión.

Artículo. 283. Información y tutela autonómica.

Artículo. 284. Cesiones onerosas. Concurso.

Artículo. 285. Cesiones entre Administraciones.

Artículo. 286. Cesiones a título gratuito.

CAPÍTULO II. DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo. 287. Derecho de superficie.

Artículo. 288. Procedimiento.

Artículo. 289. Extinción.

Artículo. 290. Beneficios.

CAPÍTULO III. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Sección 1.^a Delimitación de áreas

Artículo. 291. Delimitación de áreas.

Artículo. 292. Procedimiento de delimitación.

Sección 2.^a Procedimiento y efectos

Artículo. 293. Notificación de transmisión.

Artículo. 294. Ejercicio del retracto.

Artículo. 295. Caducidad de notificación.

Artículo. 296. No inscripción registral.

Sección 3.^a Transmisiones de viviendas sujetas a protección pública

Artículo. 297. Delimitación de áreas.

Artículo. 298. Adjudicación de viviendas.

TÍTULO IX. RÉGIMEN JURÍDICO

CAPÍTULO I. PETICIONES, ACTOS Y ACUERDOS

- Artículo. 299. Peticiones.
 Artículo. 300. Administración demandada en subrogación.
 Artículo. 301. Ejecución forzosa y vía de apremio.
 Artículo. 302. Revisión de oficio.

CAPÍTULO II. ACCIONES Y RECURSOS

- Artículo. 303. Competencias de la jurisdicción contenciosa.
 Artículo. 304. Acción pública.
 Artículo. 305. Acción ante Tribunales ordinarios.
 Artículo. 306. Recurso contencioso-administrativo.

CAPÍTULO III. REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Artículo. 307. Actos inscribibles.
 Artículo. 308. Certificación administrativa.
 Artículo. 309. Clases de asientos.
 Artículo. 310. Reparcelación y compensación.
 Disposición adicional primera. Especialidades de aplicación de la Ley.
 Disposición adicional segunda. Cálculo del aprovechamiento medio.
 Disposición adicional tercera. Reglas especiales para Entidades y Sociedades Públicas.
 Disposición adicional cuarta. Realojamiento y retorno.
 Disposición adicional quinta. Financiación de actuaciones.
 Disposición adicional sexta. Financiación del Patrimonio Municipal del Suelo.
 Disposición adicional séptima. Comisión Central del Territorio y Urbanismo.
 Disposición adicional octava. Regímenes Fiscales.
 Disposición transitoria primera. Régimen urbanístico y valoraciones.
 Disposición transitoria segunda. Plazos de equivalencia para el cumplimiento de deberes.
 Disposición transitoria tercera. Plazos supletorios para el cumplimiento de deberes.
 Disposición transitoria cuarta. Aprovechamiento tipo y licencias.
 Disposición transitoria quinta. Edificaciones existentes.
 Disposición transitoria sexta. Adaptación del planeamiento general.
 Disposición transitoria séptima. Obligatoriedad del Plan General.
 Disposición transitoria octava. Suelo urbano en Planes sin adaptar.
 Disposición derogatoria única.
 Disposición final única.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y finalidades de la Ley

Artículo 1. Objeto de la Ley

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

Artículo 2. Aspectos de la actividad urbanística

La actividad urbanística se referirá a los siguientes aspectos:

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

Artículo 3. Finalidades y atribuciones de la acción urbanística

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

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

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

- Formular los Planes e instrumentos de ordenación territorial y urbanística previstos en la legislación.

b) Emplazar los centros de producción y residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población.

c) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, urbanizable, o en su caso apto para urbanizar, y no urbanizable, o clases equivalentes establecidas por la legislación autonómica.

d) Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.

e) Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación.

f) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

g) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social, centros docentes, aeropuertos y lugares análogos.

h) Calificar terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

i) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.

j) Limitar el uso del suelo y subsuelo y de las edificaciones.

k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

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

a) Encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.

b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada.

4. La competencia urbanística en orden a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, relativas al uso del suelo y edificación, comprenderá las siguientes facultades:

a) Intervenir la parcelación.

b) Intervenir la construcción y uso de las fincas.

c) Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística.

d) Facilitar a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por esta Ley.

5. La competencia urbanística en lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo confiere las siguientes facultades:

a) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento.

b) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.

c) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo.

d) Ejercitar los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en la legislación aplicable.

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

Artículo 4. Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada

1. La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, a la Administración urbanística competente.

2. Dicha gestión podrá ser asumida directamente por ésta, o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación, o, en su caso, mediante concesión.

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, las Administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

TÍTULO I

Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 5. Función social de la propiedad

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

Artículo 6. No indemnizabilidad por la ordenación

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

Artículo 7. Participación en las plusvalías y reparto equitativo

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

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

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

Artículo 9. Clasificación del suelo

1. El planeamiento clasificará el territorio en todas o algunas de las siguientes clases: Suelo urbano, urbanizable, o en su caso apto para urbanizar y no urbanizable, o clases equivalentes a los efectos de la Ley, reguladas por la legislación autonómica.

2. Los terrenos destinados a sistemas generales podrán no ser objeto de clasificación específica de suelo, sin perjuicio de que los de nueva creación previstos en el planeamiento se adscriban a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

Artículo 10. Suelo urbano en municipios con planeamientos

Constituirán el suelo urbano:

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

b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 11. Suelo urbanizable

1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan General Municipal declare adecuados, en principio, para ser urbanizados.

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

a) Suelo programado, constituido por aquel cuyo planeamiento parcial deba ser aprobado en el plazo previsto en el programa del propio plan.

b) Suelo no programado, integrado por el que sólo pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de programas de actuación urbanística.

3. El suelo clasificado como apto para urbanizar por normas subsidiarias de planeamiento se equipara al suelo urbanizable programado excepto a los efectos de la necesidad de programación y del régimen de utilización del suelo.

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

Artículo 12. Suelo no urbanizable

Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que el planeamiento general no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores y, en particular, los espacios que dicho planeamiento determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Artículo 13. Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento

1. En los municipios que carecieren de planeamiento general el territorio se clasificará en suelo urbano y suelo no urbanizable.

2. Constituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por

los viales o espacios libres existentes, se incluyan en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

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

Artículo 14. Solar

A los efectos de esta Ley tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

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

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

CAPÍTULO II**Régimen del suelo no urbanizable y urbanizable no programado****SECCIÓN 1.ª RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE****Artículo 15. Destino**

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

Artículo 16. Prohibiciones y autorizaciones

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

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

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

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

2.ª Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

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

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

c) Información pública durante quince días, al menos.

d) Resolución definitiva del órgano autonómico.

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

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

Artículo 17. Áreas de especial protección

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

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**Artículo 18. Suelo urbanizable no programado**

1. En tanto no se aprueben programas de actuación urbanística, o el instrumento equivalente determinado por la legislación aplicable, los

terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable. Además, deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.

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

CAPÍTULO III

Régimen del suelo urbano y urbanizable

SECCIÓN 1.ª DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 19. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio

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

Artículo 20. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades

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

- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la Sección siguiente.

Artículo 21. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación

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

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

Artículo 22. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos

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

SECCIÓN 2.ª FACULTADES URBANÍSTICAS

Artículo 23. Facultades urbanísticas de la propiedad

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

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

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

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

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

SECCIÓN 3.ª DERECHO A URBANIZAR

Artículo 24. Adquisición del derecho a urbanizar

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

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

- En suelo urbano: Plan General o normas subsidiarias y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.
- En suelo urbanizable programado: Plan General y Plan Parcial.
- En suelo urbanizable no programado: Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.
- En suelo apto para urbanizar: Normas subsidiarias y Plan Parcial.

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

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

Artículo 25. Extinción del derecho a urbanizar

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

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

SECCIÓN 4.ª DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 26. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico

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

Artículo 27. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación

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

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

3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 152 de esta Ley.

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

Artículo 28. Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas

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

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

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

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

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

Artículo 29. *Concreción del aprovechamiento urbanístico*

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

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

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

2.º Compensación económica sustitutiva.

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

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

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

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

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

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el programa se formulase como consecuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.

2. En defecto de previsión expresa en el planeamiento urbanístico el plazo será de un año desde su adquisición.

3. La resolución administrativa municipal o autonómica declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1 deberá dictarse previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

4. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislación urbanística aplicable o, en su defecto, a través del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, conforme a lo previsto en los artículos 227 y siguientes.

5. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación y el planeamiento urbanístico.

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

1. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

2. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable, previa conversión de la parcela en solar o garantizándose la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el número 3 del artículo anterior.

3. En defecto de previsión expresa conforme a lo establecido en el número anterior, el plazo será de dos años computados desde la fecha de aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada caso.

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

1. No obstante lo dispuesto en el artículo 27, el aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en el suelo urbano, no incluidos en áreas de reparto, que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo, calculado en la forma regulada por el artículo 59.

2. El aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación o afecto a dotación pública de carácter local, no incluido en ninguna de ellas, que se obtenga igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

3. El aprovechamiento atribuible al suelo urbanizable programado destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación y al incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

SECCIÓN 5.ª DERECHO A EDIFICAR

Artículo 33. *Adquisición del derecho a edificar*

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 34. *No adquisición del derecho a edificar*

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

Artículo 35. *Plazos para la edificación*

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

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

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquéllos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución.

SECCIÓN 6.ª DERECHO A LA EDIFICACIÓN

Artículo 37. *Adquisición del derecho a la edificación*

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

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

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes de los artículos 30 y 31 el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

3. Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquel momento, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

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

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

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

1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó licencia.

3. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.

4. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

Artículo 41. *Edificación con exceso de aprovechamiento*

1. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

2. Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

SECCIÓN 7.^a INACTIVIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN

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

1. En los casos de incumplimiento de deberes urbanísticos, si los Ayuntamientos respectivos no ejercitaran las potestades de expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos en el plazo de un año desde que se produjo dicho incumplimiento, las Comunidades Autónomas, previa comunicación al Ayuntamiento respectivo, podrán subrogarse en el ejercicio de la potestad expropiatoria, debiendo destinar los terrenos expropiados a los fines previstos en el artículo 280.1.

2. El plazo para adoptar las medidas previstas en el número anterior será de cuatro años, a contar desde la fecha en que se produjo el incumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquellos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes, con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50 por 100, cuando no se hubiera adquirido ese derecho en el momento de la notificación del incumplimiento.

4. Dicha reducción podrá hacerse efectiva exigiendo el abono del valor del aprovechamiento correspondiente en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, o en la forma y en el plazo establecido en el artículo anterior.

5. Transcurridos cuatro meses desde la notificación de la incoación del expediente declarativo del incumplimiento sin que hubiere recaído resolución expresa, quedará sin efecto dicha notificación.

SECCIÓN 8.^a PUBLICIDAD

Artículo 43. *Consulta urbanística*

1. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

2. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

3. Los Ayuntamientos remitirán al Registro de la Propiedad que corresponda copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos a que se refiere el artículo 28, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

Artículo 44. *Cédula urbanística*

1. Los Ayuntamientos podrán crear en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de los extremos señalados en el artículo anterior y demás circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

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

Artículo 45. *Información urbanística y enajenación de terrenos*

1. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de enajenación.

2. En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

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

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

5. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

TÍTULO II

Valoraciones

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

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

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

2. Estos criterios regirán cualquiera que sea la finalidad que motive la expropiación y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

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

Las valoraciones se entenderán referidas:

a) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.

b) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por cambio de planeamiento en los supuestos previstos en el título sexto de esta Ley, al momento de la publicación de la aprobación definitiva del nuevo planeamiento.

CAPÍTULO II

Valoración de terrenos

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

1. El suelo no urbanizable y el urbanizable no programado que no cuente con Programa de Actuación Urbanística se tasarán con arreglo al valor inicial.

2. El suelo urbanizable programado que no cuente con el planeamiento de desarrollo preciso, según la legislación urbanística aplicable,

se tasará agregando al valor inicial del terreno el 25 por 100 del coste estimado de su futura urbanización con arreglo a las normas del plan correspondiente o, en su defecto, del coste de la conversión del terreno en solar.

3. El suelo urbano cuya ordenación detallada no se contuviera en el planeamiento general vigente al tiempo de practicarse la valoración, se tasará con arreglo al planeamiento anterior, salvo que el valor así obtenido exceda del correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su titular conforme al nuevo planeamiento, en cuyo supuesto se aplicará el valor del citado porcentaje.

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

Artículo 49. *Valor inicial*

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

Artículo 50. *Valor urbanístico*

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

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

Artículo 51. *Derecho a urbanizar*

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

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

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

Artículo 52. *Derecho a urbanizar extinguido*

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

- Suelo urbanizable programado: valor inicial.
- Suelo urbano: el 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o el resultante del planeamiento anterior, si éste fuera inferior a aquél.

Artículo 53. *Derecho al aprovechamiento urbanístico*

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

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

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

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

Artículo 54. *Deducción de gastos de urbanización pendiente*

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

Artículo 55. *Derecho a edificar*

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

Artículo 56. *Derecho a la edificación*

1. La valoración de los terrenos, cuyo titular haya adquirido el derecho a la edificación, diferenciará el valor del suelo y el de la edificación.

2. El valor del suelo en el momento de concluirse la edificación será el correspondiente al aprovechamiento urbanístico que efectivamente se hubiera materializado sobre el mismo, sin adición o deducción alguna.

3. El valor de la edificación se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor.

Artículo 57. *Reglas específicas de valoración*

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

CAPÍTULO III

Valoración de terrenos a obtener por expropiación

Artículo 58. *Regla General*

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

Artículo 59. *Suelo urbano*

1. La valoración de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbano, o de los terrenos clasificados como suelo urbano en el resto de los supuestos previstos en el artículo anterior, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto donde estén adscritos, o situados, respectivamente.

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

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

- Si sólo se hubiera delimitado un área de reparto, el mencionado porcentaje se aplicará sobre el aprovechamiento tipo de dicha área.
- Si se hubieran delimitado varias áreas, el expresado porcentaje se aplicará sobre el promedio de los aprovechamientos tipo de las áreas con el uso y tipología residencial predominante en todo el suelo urbano, debidamente ponderados en función de su superficie respectiva, referido siempre a dicho uso residencial.

Artículo 60. *Suelo urbanizable programado*

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

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

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

CAPÍTULO IV

Valoración del suelo urbano sin aprovechamiento tipo

Artículo 62. *Suelo urbano sin aprovechamiento tipo*

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

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

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

CAPITULO V

Valoración de obras y otros bienes y derechos

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

1. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se valorarán con independencia del mismo con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y lo establecido en el artículo 56.3 de esta Ley, e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble, salvo que, por su carácter de mejoras permanentes, hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno.

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

Artículo 64. *Valoración de los derechos reales sobre inmuebles*

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

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

TITULO III

Planeamiento Urbanístico del Territorio

CAPITULO I

Clases de Planes de Ordenación

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 65. *Instrumentos de ordenación*

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 2.ª PLAN NACIONAL DE ORDENACIÓN

Artículo 66. *Objeto del Plan Nacional*

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

Artículo 67. *Vinculación*

Las Administraciones Públicas desarrollarán sus actividades con incidencia territorial de forma coordinada en el marco de las directrices del Plan Nacional de Ordenación.

SECCIÓN 3.ª PLANES DIRECTORES TERRITORIALES DE COORDINACIÓN

Artículo 68. *Objeto y contenido*

1. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación establecerán las exigencias del desarrollo regional, las directrices para la ordenación del territorio, el marco físico dentro del que han de desarrollarse las previsiones del propio Plan y el modelo territorial en que ha de integrarse el planeamiento a que afecte.

2. Estos planes contendrán las siguientes determinaciones:

a) El esquema para la distribución geográfica de los usos y actividades a que debe destinarse prioritariamente el suelo afectado.

b) El señalamiento de las áreas en que se hayan de establecer limitaciones por exigencias de la defensa nacional, teniendo en cuenta la legislación específica en la materia, o por otras razones de interés público.

c) Las medidas de protección a adoptar en orden a la conservación del suelo, de los demás recursos naturales y a la defensa, mejora, desarrollo o renovación del medio ambiente natural y del Patrimonio Histórico.

d) El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

3. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación comprenderán los estudios que justifiquen la elección del modelo territorial, los planes, normas y programas que requiera su realización y las bases técnicas y económicas para el desarrollo y ejecución del propio Plan.

Artículo 69. *Vinculación*

1. Las Administraciones Públicas desarrollarán sus actividades con incidencia territorial de forma coordinada, en el marco de las determinaciones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación. Las determinaciones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación vincularán a los particulares.

2. Las Entidades locales cuyo territorio esté afectado, total o parcialmente, por un Plan Director Territorial de Coordinación, sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor de éste, deberán adaptar a sus determinaciones, el planeamiento general, en el plazo de un año.

SECCIÓN 4.ª PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 70. *Plan General de Ordenación Urbana*

1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación, como instrumento de ordenación integral, abarcarán uno o varios términos municipales completos y clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente; definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecerán el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia.

2. Cuando existan Planes Territoriales, los Planes Generales Municipales deberán redactarse teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en aquéllos.

Artículo 71. *Objeto del Plan General*

1. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico, en el suelo urbano, completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación; señalar la renovación o reforma interior que resultare procedente; definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

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

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

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

Artículo 72. *Determinaciones del Plan General*

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

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

- a) Clasificación y calificación urbanística del suelo.
 - b) Delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y fijación de los aprovechamientos tipo en suelo urbanizable programado y, en su caso, en suelo urbano, de conformidad con lo establecido en el capítulo siguiente y en la disposición adicional primera.
 - c) Usos, intensidades y tipologías edificatorias resultantes de las operaciones de reforma interior a desarrollar mediante planeamiento especial, salvo que el ámbito de este planeamiento constituya un área de reparto independiente.
 - d) Estructura general y orgánica del territorio integrada por elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, y de equipamiento comunitario.
 - e) Carácter público o privado de las dotaciones.
 - f) Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e históricos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.
 - g) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.
 - h) Plazos para la aprobación del planeamiento parcial.
- A. Además de las anteriores, los Planes Generales deberán contener las siguientes determinaciones:
- A. En suelo urbano:
- a) Delimitación de su perímetro.
 - b) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas. Para las áreas remitidas a planeamiento especial, en los supuestos de inaplicación del aprovechamiento tipo, bastará con el señalamiento de los usos y niveles de intensidad.
 - c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y de expansión, públicas y privadas.
 - d) Emplazamientos reservados para templos, centros docentes, asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.
 - e) Trazado y características de la red viaria pública y previsión de aparcamientos públicos y privados, con señalamiento de alineaciones y rasantes para el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.
 - f) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
 - g) Características y trazado de las 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.
- Las dotaciones de los apartados c) y d) se establecerán en función de las características socio-económicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.
- B. En suelo urbanizable programado:
- a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de ordenación urbanística del territorio con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.
 - b) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establezcan.
 - c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, servicio telefónico y demás servicios que, en su caso, prevea el Plan.
 - d) División del territorio en sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- C. En el suelo urbanizable no programado:
- a) Señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general.
 - b) Establecimiento de las características técnicas y de las magnitudes mínimas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, en función de los distintos usos, y las dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan.
- D. En el suelo no urbanizable, el Plan General establecerá las medidas y condiciones que sean precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de las

edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen, con el ámbito de aplicación que en cada caso sea necesario.

4. Las determinaciones a que se hace referencia en este artículo se desarrollarán en los siguientes documentos, cuyo contenido y normas se fijarán reglamentariamente:

- a) Memoria y estudios complementarios.
- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación urbanística del territorio.
- d) Normas urbanísticas.
- e) Programa de actuación.
- f) Estudio económico y financiero.

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

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

Artículo 73. Normas Complementarias y Subsidiarias

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

Artículo 74. Determinaciones de las Normas Complementarias

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

Artículo 75. Clases de Normas Subsidiarias

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

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

Artículo 76. Normas Subsidiarias con ámbito provincial

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

- a) Fines y objetivos de su promulgación.
- b) Indicación de los términos municipales que constituyan su ámbito de aplicación.
- c) Definición a efectos de lo dispuesto en los artículos 13 y 16 del concepto de núcleo de población.
- d) Señalamiento de las zonas en que pueden urbanizarse con arreglo a las prescripciones contenidas en las propias normas.
- e) Normas urbanísticas de carácter general.

Artículo 77. Normas Subsidiarias de ámbito municipal

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

a) Suelo urbano, delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada o remitiendo ésta a un Plan Especial de Reforma Interior.

b) Suelo apto para urbanizar, delimitando su ámbito territorial y fijando sus usos globales y niveles de intensidad.

c) Suelo no urbanizable, fijando, en su caso, normas de protección.

Artículo 78. Normas Subsidiarias municipales. Determinaciones

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

a) Fines y objetivos de su promulgación.

b) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.

c) Delimitación, en su caso, de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.

d) Definición del concepto de núcleo de población.

e) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.

f) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto para urbanizar, delimitando los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

g) Normas urbanísticas.

h) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes en el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.

i) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.

j) Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.

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

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

Artículo 79. Documentos de las Normas Complementarias

Las Normas Complementarias se expresarán en los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos.

b) Planos de información y de ordenación, si fueren requeridos por el contenido de las normas, con el grado de precisión y escala adecuados al Plan General que complementen.

c) Reglamentación o definición, según los casos, de los extremos que constituyan el objeto de las normas.

d) Los demás documentos que requieran sus específicos objetivos.

Artículo 80. Documentos de las Normas Subsidiarias

1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial podrán contener los siguientes documentos, según los casos:

a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, expresiva del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las normas.

b) Planos de información que expresen los territorios y núcleos urbanos que constituyen su ámbito de aplicación a escala adecuada.

c) Normas de edificación para el suelo urbano.

d) Normas de protección para el suelo no urbanizable.

e) Cualquier otro documento que se estime procedente para el cumplimiento de las determinaciones de las propias normas.

2. Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las normas.

b) Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.

c) Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refiere el artículo 78.

d) Normas urbanísticas de la ordenación que establezcan y, en su caso, regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación en suelo urbano.

SECCIÓN 5.ª DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Artículo 81. Proyecto de delimitación de suelo urbano

1. Los municipios que carezcan de instrumento de planeamiento general formularán un Proyecto de Delimitación del suelo urbano, que deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos compren-

didos en el mismo, conforme a lo dispuesto por el artículo 13.2, quedando clasificado el resto como suelo no urbanizable.

2. El proyecto de delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:

a) Alineaciones del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema.

b) Reglamentación de las condiciones de la edificación, mediante las ordenanzas correspondientes, con sujeción a lo dispuesto por el artículo 139.

SECCIÓN 6.ª PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 82. Programas de actuación urbanística

1. La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará de conformidad con el Plan General Municipal respectivo, mediante Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.

2. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.

b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento tipo en todo su ámbito, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo siguiente.

c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.

d) División del territorio para el desarrollo en etapas.

Estas determinaciones se complementarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización. En las promociones privadas se incluirán además los programas de edificación.

3. Los Programas de Actuación Urbanística constarán de los siguientes documentos:

a) Memoria que refleja la información urbanística utilizada.

b) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto de actuación.

c) Planos de ordenación.

d) Normas urbanísticas para el desarrollo en Planes parciales.

e) Plan de Etapas.

f) Estudio económico-financiero.

Artículo 83. Planes Parciales: Objeto y determinaciones

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

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

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

a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de acuerdo con el capítulo II de este título.

b) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos, y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.

c) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas, será como mínimo de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques. Las superficies mínimas señaladas en este apartado deberán ser de dominio y uso público.

d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

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

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de

alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y provisión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

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

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

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

La densidad resultante en el sector no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente. En casos excepcionales, el órgano competente de la respectiva Comunidad Autónoma podrá autorizar densidades de hasta 100 viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo aconsejen.

5. Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

Artículo 84. Planes Especiales. Clases

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

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

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

c) Cualesquiera otras finalidades análogas.

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

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

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

c) Reforma interior en suelo urbano.

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

e) Saneamiento de las poblaciones.

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

g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

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

a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

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

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Territorial o del Plan de Ordenación correspondiente; y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad

debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

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

Artículo 85. Planes Especiales de reforma interior

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

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

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

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

Artículo 86. Planes Especiales de protección del paisaje

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

a) Áreas naturales de interés paisajístico.

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

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

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

Artículo 87. Protección de vías de comunicación

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

a) Dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.

b) Prohibir o limitar, de acuerdo con la legislación vigente, el acceso directo a las fincas desde la carretera.

c) Señalar distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.

d) Disponer el retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y el establecimiento de calzadas de servicio.

e) Ordenar los estacionamientos y los lugares de aprovisionamiento y descanso.

f) Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes.

Artículo 88. Protección de otros espacios

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

Artículo 89. Mejora del medio urbano o rural

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

a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación.

b) Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolado.

c) Prohibir construcciones y usos perjudiciales.

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

Artículo 90. Planes de Saneamiento

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

SECCIÓN 7.^a OTROS INSTRUMENTOSArtículo 91. *Estudios de Detalle*

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

2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4. Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

Artículo 92. *Proyectos de Urbanización*

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano y los Planes Parciales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Artículo 93. *Catálogos*

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

CAPÍTULO II

Áreas de reparto y aprovechamientos tipo

Artículo 94. *Delimitación de áreas de reparto*

1. Los instrumentos de planeamiento general delimitarán para la totalidad del suelo urbano una o varias áreas de reparto de cargas y beneficios, con inclusión o no de los sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo, según disponga la legislación urbanística aplicable.

2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable y los afectos a sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo para su obtención, deberán quedar incluidos en áreas de reparto, cuya delimitación se hará conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

3. Para delimitar las áreas de reparto se aplicarán las siguientes reglas:

a) En suelo urbano quedarán excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en él.

Cuando las circunstancias lo aconsejen podrá considerarse la totalidad de este suelo como una sola área de reparto.

b) En suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión, integrarán una sola área de reparto.

c) En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.

d) En suelo apto para urbanizar, en la forma que establezcan las normas subsidiarias de planeamiento.

Artículo 95. *Aprovechamiento tipo*

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

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

1. En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

2. La legislación urbanística podrá establecer un sistema de cálculo del aprovechamiento lucrativo total por referencia a índice de edificabilidad, aplicación de condiciones edificatorias zonales o cualquier otro procedimiento, debiendo siempre basarse en las determinaciones reales del planeamiento e incluir el aprovechamiento correspondiente al uso dotacional privado.

3. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

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

1. El Plan General en el suelo urbanizable programado o el Programa de Actuación Urbanística en el no programado fijarán el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.

2. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico, se producirá en la forma señalada en el número 3 del artículo anterior.

3. Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

4. Si la legislación de las Comunidades Autónomas estableciera instrumentos de planeamiento que sustituyan en su territorio a los Planes Generales, normas subsidiarias o a los Programas de Actuación Urbanística, a ellos corresponderá la fijación del aprovechamiento tipo para cada área de reparto y las ponderaciones relativas de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, de acuerdo con las reglas anteriores.

Artículo 98. *Otras determinaciones*

1. Se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.

2. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

3. Si el planeamiento general calificara terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, considerará esta calificación como un uso específico, asignándole el coeficiente de ponderación que, justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral, exprese su valor en relación con el característico del área en que quede incluido.

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

1. La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación, según esta Ley, y de las transferencias de aprovechamientos vinculadas a éste, tendrá lugar, en los terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente.

2. Los supuestos de rehabilitación no exigida por el planeamiento urbanístico o disposiciones especiales, que puedan considerarse en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación, se sujetarán al régimen de ésta. En todo caso, se considerará sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.

3. En los supuestos de rehabilitación forzosa y respecto de edificaciones que tengan un aprovechamiento distinto al correspondiente al área de reparto en que se encuentren, se tendrá en cuenta esta circunstancia a efectos de ayudas específicas y beneficios fiscales.

Artículo 100. *Inaplicación de aprovechamiento tipo*

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

CAPITULO III

Elaboración y aprobación de los Planes

SECCIÓN 1.ª ACTOS PREPARATORIOS

Artículo 101. *Apoyo a la redacción de Planes*

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

Artículo 102. *Suspensión del otorgamiento de licencias*

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial y provisional de los Planes Generales Municipales, Normas Subsidiarias del planeamiento municipal, Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de estudiar su formación o reforma.

Dicho acuerdo habrá de publicarse en los «Boletines Oficiales» de la provincia o provincias afectadas y, en su defecto, en el de la Comunidad Autónoma y en uno de los diarios de mayor difusión de cada una de ellas.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación enumerados en el apartado anterior determinará, por sí sólo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión a que se refiere el número 1, se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año.

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

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

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

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

Artículo 103. *Avances de planeamiento*

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

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

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

SECCIÓN 2.ª INICIATIVA Y COLABORACIÓN EN EL PLANEAMIENTO

Artículo 104. *Planes de iniciativa particular*

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

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

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

Artículo 105. *Documentos*

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

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

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

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

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

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.

e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

Artículo 106. *Tramitación*

1. Los Planes y proyectos a que se refiere el artículo anterior se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme a lo previsto en las secciones 5.ª y 6.ª con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos.

2. Si afectaren a varios municipios, se presentarán en la Diputación Provincial o, en su defecto, en el Órgano autonómico competente y seguirán el procedimiento a que se refiere el número anterior.

3. El acto de aprobación podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes.

SECCIÓN 3.ª COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Artículo 107. *Formulación del Plan Nacional*

1. Corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Transportes proponer al Consejo de Ministros el Real Decreto de formación del Plan Nacional de Ordenación.

2. El Consejo de Ministros determinará en el Real Decreto aprobatorio de la elaboración del Plan Nacional de Ordenación:

a) El Organismo u Organismos públicos que han de intervenir en la redacción del Plan y ejercer las facultades de dirección y control periódico de los trabajos de elaboración; las que reserva el propio Consejo o se atribuyen al Ministerio de Obras Públicas y Transportes y los plazos para la elaboración del Plan.

b) La participación de las Comunidades Autónomas y Corporaciones locales correspondientes en la elaboración de los trabajos.

c) Las bases o normas para la colaboración, en su caso, de otras Entidades públicas o privadas.

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

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

Artículo 109. *Formulación del planeamiento general*

1. Los Planes Generales municipales y Normas Subsidiarias de ámbito municipal, o los instrumentos de planeamiento establecidos por la legislación autonómica que los sustituyan, serán formulados por los Ayuntamientos.

2. Los Ayuntamientos podrán solicitar su formulación al órgano competente de la Comunidad Autónoma o a la Diputación.

3. Las Normas Subsidiarias municipales de ámbito provincial serán formuladas por la Diputación Provincial o por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

4. En todo caso, la redacción podrá encargarse a los técnicos de la Corporación o a los que se designaren, directamente o por concurso, entre facultativos competentes.

5. En el caso de que el Ayuntamiento no formulará ningún instrumento de planeamiento general en el plazo señalado por el órgano autonómico competente, podrá éste disponer la formulación del que se estime adecuado, acordando lo procedente en cuanto a la redacción. Los gastos de formulación serán sufragados por las respectivas Entidades locales, salvo circunstancias especiales y justificadas en expediente instruido al efecto.

Artículo 110. *Plan de conjunto*

1. Si las necesidades urbanísticas de un municipio aconsejaren la extensión de su zona de influencia a otro u otros, en defecto de acuerdo entre las Entidades afectadas, el órgano competente de la Comunidad Autónoma a instancia del municipio o de oficio podrá disponer la formulación de un Plan de conjunto.

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

3. En ambos supuestos, el órgano competente de la Comunidad Autónoma determinará la extensión territorial de los Planes, el Ayunta-

miento u Organismo que hubiere de redactarlos y la proporción en que los municipios afectados deben contribuir a los gastos.

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

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

1. Los Planes Parciales, Especiales y Programas de Actuación Urbanística podrán ser formulados por las Entidades locales y órganos competentes en el orden urbanístico.

2. Los Programas de Actuación Urbanística podrán también formarse por los adjudicatarios correspondientes conforme a lo dispuesto en los artículos 177 a 184.

Artículo 112. *Tramitación del Plan Nacional*

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

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

1. La tramitación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación se sujetará a las reglas que se establezcan en las normas autonómicas aplicables y, en su defecto, por las que se establezcan en el acuerdo que ordene su formulación.

2. En todo caso, deberá asegurarse el trámite de información pública y de audiencia a la Administración del Estado en aquellos aspectos que sean de su competencia, y a las Entidades locales afectadas.

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

1. Aprobado inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias municipales o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano por la Entidad u Organismo que lo hubiera formulado, éste lo someterá a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el «Boletín Oficial» de la Comunidad Autónoma, en el de la provincia, en su caso, y publicación en uno de los diarios de mayor circulación en esta última. Transcurrido el plazo, si se tratare de planes o normas no formulados por el Ayuntamiento respectivo, se abrirá otro período de igual duración para dar audiencia a las Entidades locales a cuyo territorio afectaren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El plazo para acordar sobre la aprobación inicial, o denegar, en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal.

b) A la vista de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional de los planes de iniciativa pública y privada no podrá exceder de un año desde la aprobación inicial.

c) Una vez otorgada la aprobación provisional, si el plan hubiera de aprobarse definitivamente por la Comunidad Autónoma, el Ayuntamiento elevará el expediente en el plazo reglamentariamente establecido al órgano autonómico competente para su resolución.

Si el Plan hubiera de aprobarse definitivamente por el Ayuntamiento, se someterá a informe no vinculante del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se entenderá favorable si no se emite en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo por el citado órgano.

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

1. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el planeamiento aplicable.

2. Los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de tres meses.

3. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante quince días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el «Boletín Oficial» de la Comunidad Autónoma y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

4. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

Artículo 118. *Competencia para la aprobación definitiva*

1. La competencia para aprobar el Plan Nacional de Ordenación corresponde a las Cortes Generales.

2. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación se aprobarán por el órgano que señale la legislación respectiva y, en su defecto, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad.

3. La competencia para aprobar definitivamente los demás planes y proyectos corresponde a los Organos que determine la legislación autonómica y, en su defecto, a los siguientes:

a) Los planes generales de ordenación urbana, programas de actuación urbanística, normas complementarias y subsidiarias del planeamiento y proyectos de delimitación del suelo urbano, al órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma.

b) Los planes parciales de capitales de provincia y ciudades de más de 50.000 habitantes, a los Ayuntamientos respectivos; en los demás casos, o cuando afecten a varios municipios, al órgano autonómico competente.

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

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

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

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

1. El plazo de aprobación definitiva de Planes Parciales y Especiales que desarrollen el planeamiento general será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el Registro del órgano competente

para su otorgamiento, transcurrido el cual se entenderá producida por silencio.

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

3. El plazo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y estudios de detalle será de tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública.

Artículo 120. *Inaplicación del silencio positivo*

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

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

Artículo 121. *Subrogación de la Comunidad Autónoma*

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

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

2.^a Los planes parciales y planes especiales no estarán sujetos a aprobación provisional, sino que se entenderán aprobados definitivamente si no se comunicase resolución expresa en el plazo de un año contado desde la aprobación inicial, cuando ésta haya sido otorgada expresamente en virtud de subrogación por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, o de seis meses desde la presentación de la solicitud correspondiente, en el Registro, cuando el plan hubiese sido aprobado inicialmente por la Administración municipal, siempre que, en uno y otro caso, se hubiera cumplimentado el trámite de información pública.

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

Artículo 122. *Regla especial de tramitación*

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

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

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

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

Artículo 123. *Tramitación de catálogos*

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

Artículo 124. *Publicación*

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

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

3. Respecto a las normas urbanísticas y ordenanzas en ellos contenidas se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

SECCIÓN 4.^a VIGENCIA Y REVISIÓN DE LOS PLANES

Artículo 125. *Vigencia de los planes*

Los planes de ordenación tendrán vigencia indefinida.

Artículo 126. *Revisión del planeamiento*

1. La actualización del Plan Nacional de Ordenación podrá llevarse a cabo por el Gobierno, en la forma que disponga su ley aprobatoria y sólo podrá quedar en suspenso en los términos que señale la propia ley.

2. La revisión o modificación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación se llevará a cabo por el procedimiento establecido para su elaboración y en los plazos y por las causas establecidos en los mismos.

3. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

4. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente.

5. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, 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.

6. Cuando las circunstancias lo exigieren, el órgano competente de la Comunidad Autónoma podrá ordenar motivadamente la revisión de los Planes Generales y Normas Subsidiarias, previa audiencia de las Entidades locales afectadas, acordando lo procedente en cuanto a la redacción.

Artículo 127. *Revisión del Programa de Actuación*

1. Corresponde a los Ayuntamientos la revisión y aprobación, en su caso, del Programa de Actuación contenido en el Plan General. La revisión habrá de tener lugar cada cuatro años.

Salvo lo dispuesto en el número siguiente, la revisión del Programa de Actuación se aprobará por el Ayuntamiento interesado, previa información pública por plazo de un mes, que se anunciará en el «Boletín Oficial» de la Comunidad Autónoma.

2. Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del Programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la modificación de los Planes, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

3. No será precisa la observancia del procedimiento de modificación de Plan en el supuesto del artículo 278.

Artículo 128. *Modificación de Planes*

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

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

Artículo 129. *Modificación cualificada*

Si la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programas de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá ser aprobada por el órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma correspon-

diente, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia, y del Consejo de Estado u órgano autonómico que corresponda.

Artículo 130. *Suspensión de planeamiento*

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

CAPÍTULO IV

Efectos de la aprobación de los Planes

Artículo 131. *Ejecutividad del Planeamiento*

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

Artículo 132. *Declaración de utilidad pública*

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

Artículo 133. *Publicidad de los Planes*

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

Artículo 134. *Obligatoriedad de los Planes*

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

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

Artículo 135. *Deber de información*

1. Los Ayuntamientos remitirán un ejemplar de cada uno de los Planes Generales de Ordenación Urbana al Ministerio de Obras Públicas y Transportes una vez publicada su aprobación definitiva.

2. Se notificará a la Administración del Estado la iniciación del procedimiento de modificación y revisión del planeamiento en el plazo de un mes desde la adopción del correspondiente acuerdo por el Ayuntamiento.

Artículo 136. *Usos y obras provisionales*

1. No obstante la obligatoriedad de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no resultará aplicable lo establecido en la disposición adicional cuarta.

Artículo 137. *Edificios fuera de ordenación*

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.

5. En los supuestos del número anterior, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos previstos en la disposición adicional cuarta de esta Ley.

CAPÍTULO V

De las normas de aplicación directa

Artículo 138. *Adaptación al ambiente*

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

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

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

Artículo 139. *Alturas*

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

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

TÍTULO IV

Ejecución del planeamiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

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

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

Artículo 141. *Competencias*

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

Artículo 142. *Presupuestos de la ejecución*

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En suelo urbano será suficiente la aprobación del planeamiento general, si éste contuviera su ordenación detallada. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

3. En suelo urbanizable programado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 136.1.

4. En el suelo urbanizable no programado sólo podrá actuarse mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística y de los correspondientes Planes Parciales para su ejecución.

5. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

Artículo 143. Excepciones a la actuación mediante unidades de ejecución

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

Artículo 144. Unidades de ejecución

1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

2. En suelo urbano, las unidades de ejecución pueden ser discontinuas. Cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse en determinadas áreas unidades de ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos a que se refiere el número anterior, podrán excluirse de dicha delimitación, previa su justificación, terrenos con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones públicas de carácter local cuyos titulares quedarán sujetos a las obligaciones establecidas en el capítulo III de este título.

3. En suelo urbanizable programado todos los terrenos, salvo los sistemas generales, en su caso, quedarán incluidos en unidades de ejecución.

Artículo 145. Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución

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

Artículo 146. Procedimiento para la delimitación de unidades de ejecución

1. En suelo urbano las unidades de ejecución podrán contenerse en el planeamiento general o delimitarse mediante el procedimiento regulado en el número siguiente.

2. En suelo urbanizable programado, la delimitación de unidades de ejecución, si no se contuviere en los Planes, así como la modificación de las ya delimitadas cuando proceda, se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.

En la tramitación de los proyectos de delimitación de unidades de ejecución se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas en los artículos 116 a 118 y 121.

Artículo 147. Sociedades mercantiles para la ejecución

1. Las Entidades locales y demás Administraciones Públicas podrán constituir Sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegra o parcialmente a las mismas, con arreglo a la legislación aplicable, para la ejecución de los Planes de Ordenación.

2. La Administración podrá ofrecer la suscripción de una parte del capital de la Sociedad a constituir a todos los propietarios afectados sin limitación. La distribución de dicha parte del capital entre los propietarios que aceptasen participar en la Sociedad se hará en proporción a la superficie de sus terrenos.

CAPÍTULO II**Actuación mediante unidades de ejecución****SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 148. Sistemas de actuación**

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso.

2. Los sistemas de actuación son los siguientes:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

Artículo 149. Elección del sistema de actuación

1. La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 146.2.

2. Cuando el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento para una determinada unidad de ejecución, su efectiva aplicación requerirá que, en el plazo reglamentariamente establecido, los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie de

aquella, presenten el proyecto de Estatutos y de bases de actuación, debiendo la Administración sustituir el sistema, en otro caso. Cuando el mencionado sistema no venga establecido en el planeamiento, será requisito para la adopción del mismo que igual porcentaje de propietarios lo soliciten en el trámite de información pública del procedimiento para delimitar la unidad de ejecución. Dicha solicitud, no obstante, no vinculará a la Administración que resolverá, en todo caso, según se establece en el número primero del artículo anterior.

3. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o, en su defecto, en el artículo 28.2, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable. Esta deberá garantizar, en todo caso, a los propietarios no responsables del incumplimiento de los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística establecida en esta Ley para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

4. En defecto de dicha legislación se observarán las siguientes reglas:

1.ª La Administración actuante procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

2.ª Los propietarios que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al 25 por 100 de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen efectivamente las garantías en el plazo y cuantía que la Administración les notifique, conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Los restantes propietarios serán expropiados por el valor inicial de sus terrenos, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 52.

3.ª Si el sistema sustitutorio elegido fuera el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservaran el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente al 75 ó al 50 por 100 de este último, según la clasificación urbanística del suelo.

Artículo 150. Falta de ejecución imputable a la Administración

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

Artículo 151. Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento real

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

2. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación al área de reparto en que se encuentren.

3. La Administración o los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

4. No obstante lo dispuesto en el número 2, cuando exista conformidad de todos los propietarios de la unidad de ejecución, la Administración actuante podrá transmitirles el exceso de aprovechamiento real por el precio resultante de su valor urbanístico cuando el uso de los terrenos en la unidad de ejecución no sea adecuado a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo. En este caso, también será posible transmitir dicho exceso por permuta con terrenos situados fuera de la unidad de ejecución con uso adecuado a los mencionados fines.

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

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de aprobación por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, con aplicación en todo caso del artículo 54 sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Artículo 153. Compensación en determinadas actuaciones

En los Municipios en los que no se aplique el aprovechamiento tipo en suelo urbano, cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución delimitadas en esta clase de suelo no sea presumiblemente

rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Ayuntamiento, en el marco de lo previsto en la legislación autonómica, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

Artículo 154. *Distribución justa de beneficios y cargas*

1. Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca.

2. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 155. *Gastos de urbanización*

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

a) El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo que la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquéllos, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

c) El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

2. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 156. *Cargas adicionales en el Programa de Actuación Urbanística*

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

SECCIÓN 2.ª SISTEMA DE COMPENSACIÓN

Artículo 157. *El sistema de compensación*

1. En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan o Programa de Actuación Urbanística y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

2. Los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación serán aprobados por la Administración actuante. A tal efecto, los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie total de la unidad de ejecución presentarán a la Administración actuante los correspondientes proyectos de Estatutos y Bases. El plazo para acordar sobre la apropiación inicial será de tres meses desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Comunidad Autónoma actuará por subrogación cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado para la Administración titular, desde la presentación de la solicitud ante el órgano autonómico.

Con anterioridad a la aprobación definitiva, se dará audiencia a los demás propietarios, por plazo de quince días hábiles. Los Estatutos y Bases se entenderán aprobados si transcurrieran tres meses desde su aprobación inicial, sin que, por la Administración actuante, o por la Comunidad Autónoma, se hubiera comunicado resolución expresa, supuesto en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública.

3. Con sujeción a lo establecido en las Bases de actuación se formulará por la Junta el correspondiente Proyecto de Compensación.

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

Artículo 158. *Junta de Compensación*

1. Los propietarios de la unidad de ejecución que no hubieren solicitado el sistema podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro del plazo de un mes, desde la aprobación definitiva, a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

2. Podrán también incorporarse a la Junta de Empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución.

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

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

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

Artículo 159. *Junta de Compensación y transmisión de terrenos*

1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultantes de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 310.

2. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

3. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por Ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

4. Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la unidad de ejecución, en el caso de que así lo dispusieran los Estatutos, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Artículo 160. *Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

3. En el supuesto del número anterior, el valor correspondiente a los terrenos será el inicial, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 52.

4. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros podrán ser exigidas por vía de apremio, previa petición de la Junta a la Administración actuante.

Artículo 161. *Procedimiento abreviado*

1. Los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, por acuerdo unánime, podrán presentar conjuntamente a tramitación los proyectos de Estatutos, Bases de Actuación y de Compensación, y, en su caso, Proyecto de Urbanización.

2. Una vez aprobados definitivamente los mencionados proyectos por la Administración actuante, en el plazo de un mes desde la notificación de dicho acuerdo, deberá procederse a la constitución de la Junta.

SECCIÓN 3.ª. SISTEMA DE COOPERACIÓN

Artículo 162. *El sistema de cooperación y reparcelación*

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 163. *Gastos de urbanización*

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

2. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

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

Artículo 164. *Reparcelación*

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

3. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Artículo 165. *Procedimiento para la reparcelación*

1. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, excepto en los casos siguientes:

a) Que se hubiera elegido el sistema de expropiación o compensación para la unidad de ejecución.

b) Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

2. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución.

3. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señala el artículo 102.5.

4. El proyecto de reparcelación se formulará:

a) Por los dos tercios de los propietarios interesados que representen, como mínimo, el 80 por 100 de la superficie reparcelable dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de una unidad de ejecución. Para el cómputo de dichas mayorías se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de ejecución, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.

b) Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando éstos no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado, dentro del plazo que se les marque, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularan.

Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución.

5. Los proyectos se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Comunidad Autónoma actuará por subrogación cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado para la Administración titular, a contar desde la presentación de la solicitud ante el Órgano autonómico.

6. Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública durante un mes, con citación personal a los interesados. El proyecto se entenderá aprobado si transcurrieran tres meses desde que hubiera finalizado el trámite de información pública ante el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma, sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación.

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

Artículo 166. *Reglas para la reparcelación*

1. En todo caso, el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

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

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

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

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

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

f) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución que no afecta a uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

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

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

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

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

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

a) Transmisión, a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Artículo 168. Extinción o transformación de derechos y cargas

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

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

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Artículo 169. Inscripción del acuerdo y cargas incompatibles

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

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

1. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, y en proporción de sus respectivos derechos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

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

SECCIÓN 4.ª SISTEMA DE EXPROPIACIÓN**Artículo 171. La expropiación como sistema de actuación**

1. La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2. Cuando la ejecución del planeamiento se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de las unidades de ejecución deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 172. Formas de gestión

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

Artículo 173. Justiprecio

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

Artículo 174. Liberación de expropiaciones

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán, excepcionalmente, liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.

2. En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

Artículo 175. Requisitos de la liberación

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

2. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, previa apertura de un período de información pública de quince días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el «Boletín Oficial» correspondiente. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular.

3. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, conformidad de éste.

Artículo 176. Incumplimiento del propietario de bienes liberados

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

SECCIÓN 5.ª EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**Artículo 177. Concursos para la formulación y la ejecución de programas de actuación urbanística**

1. Las Entidades locales, de oficio o a instancia de parte, podrán convocar concursos para la formulación y ejecución de programas de actuación urbanística, de conformidad con las determinaciones y los criterios que, a este efecto, señale el Plan General.

2. Las bases del concurso señalarán las zonas aptas para la localización de las actuaciones, la magnitud de las superficies urbanizables, las exigencias mínimas del planeamiento en relación con las determinaciones y criterios que a estos efectos establezca el Plan General, con señalamiento de los usos generales a que se destine la actuación, las determinaciones sobre programación previstas en la presente Ley, las garantías y sanciones en caso de incumplimiento y las demás circunstancias que configuren la referida actuación.

3. En las bases se concretarán, asimismo, las demás obligaciones que deben asumir los adjudicatarios respecto a la ejecución del programa, que comprenderán, cuando menos, las siguientes:

a) Cesión gratuita a la Entidad local de los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.

c) Construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, con las redes señaladas en el apartado anterior.

d) Previsión y ejecución de dotaciones adecuadas a las dimensiones y finalidad de la actuación que, cuando se trate de uso residencial, consistirán, como mínimo, en la creación de espacios verdes públicos y en la construcción de centros docentes, sociales y comerciales.

e) La cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, que podrá ser superior al establecido con carácter general en la presente Ley.

f) Los precios máximos de venta o alquiler de las edificaciones, cuando en las propias bases así se exija.

Artículo 178. Adjudicación

1. Las bases serán redactadas y aprobadas por la Entidad que convoque el concurso.

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

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

4. En el acto de adjudicación del concurso se determinará el sistema de actuación aplicable y se aprobará el avance de planeamiento presentado por el concursante seleccionado, a los efectos del artículo 103, con las modificaciones que, en su caso, procedieran.

5. En todo caso, la presentación del avance de planeamiento no limitará las facultades de la Administración respecto a la aprobación del Programa de Actuación Urbanística y planes parciales que lo desarrollen.

Artículo 179. Redacción del Programa de Actuación Urbanística

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

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

1. De acuerdo con las previsiones del Plan General, y sin detrimento de los programas en él establecidos, las Entidades locales podrán formular y ejecutar directamente programas de actuación urbanística sin que sea necesario, en este supuesto, la convocatoria del concurso.

2. Asimismo, podrán formularse y ejecutarse programas de actuación urbanística sin previa convocatoria de concurso cuando se trate de la urbanización de terrenos destinados a instalaciones de actividades relevantes o de especial importancia económica y social, y así lo acuerde el órgano que determine la legislación autonómica o, en su defecto, el órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma correspondiente, previo informe de las Entidades locales interesadas y dictamen del Consejo de Estado u Órgano autonómico equivalente. En el acuerdo se determinarán las obligaciones que debe cumplir el adjudicatario en relación con lo que se establece en el artículo 177.3.

Artículo 181. Formulación directa y concurso para la ejecución

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

Artículo 182. Ejecución de los programas de actuación urbanística

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

Artículo 183. Utilidad pública y necesidad de ocupación

En todo caso, la aprobación del programa de actuación urbanística implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación, a efectos de expropiación forzosa, de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales.

Artículo 184. Incumplimiento de las obligaciones por el adjudicatario

1. El incumplimiento de las obligaciones contraídas por el adjudicatario facultará a la Administración para la resolución del Convenio y para declarar la caducidad del programa de actuación urbanística respecto de la parte pendiente de ejecución, sin perjuicio de las medidas que procedan, establecidas en las bases del concurso.

2. El adjudicatario queda sujeto a las medidas de expropiación o venta forzosa por incumplimiento de deberes previstos en esta Ley.

CAPÍTULO III**Actuaciones asistemáticas en suelo urbano****SECCIÓN 1.ª TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS****Artículo 185. Ajuste de aprovechamientos**

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

Artículo 186. Plazo para la solicitud de licencia

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

Artículo 187. Modalidades

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

a) El titular podrá adquirir, por medio de acuerdo de cesión, los aprovechamientos precisos de otro propietario cuyo aprovechamiento susceptible de apropiación sea superior al real asignado a su parcela no incluida en unidad de ejecución. También podrá adquirir dichos aprovechamientos de propietario cuyo terreno esté afecto a un uso dotacional público local y no incluido en una unidad de ejecución.

Asimismo, ambos propietarios podrán alcanzar un acuerdo de distribución de aprovechamientos en la parcela con exceso de aprovechamiento real.

b) El titular podrá comprar directamente a la Administración los aprovechamientos precisos.

c) El titular podrá ceder a la Administración otros terrenos de su propiedad afectos a sistemas generales o dotacionales locales no incluidos en unidades de ejecución.

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

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

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

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

Artículo 189. Proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable

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

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

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

Artículo 190. Proyecto que no agota el aprovechamiento real

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

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

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

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

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

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

Artículo 192. Imposición coactiva de la transferencia

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

2. Procederá el afianzamiento cuando surja discrepancia sobre la cuantía de los aprovechamientos a adquirir o su valoración.

Artículo 193. *Transferencias y localización de las parcelas*

1. En las transferencias de aprovechamientos en que intervenga la Administración deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico correspondiente a la localización de la parcela de que se trate.

2. Cuando la transferencia tenga lugar entre distintas parcelas, deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia.

SECCIÓN 2.ª INTERVENCIÓN MEDIADORA DE LA ADMINISTRACIÓN EN LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

Artículo 194. *Adquisición de aprovechamientos por la Administración*

1. Al objeto de facilitar la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá adquirir los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados de la titularidad de una parcela no susceptibles de materialización sobre la misma, por su valor urbanístico.

2. El pago podrá hacerse en metálico o, siempre que hubiere acuerdo con el interesado, en terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos en parcelas determinadas.

Artículo 195. *Transmisión de aprovechamientos*

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

Artículo 196. *Ofrecimientos de adquisición o transmisión*

1. La Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos anteriores, podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos urbanísticos con la antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación.

2. Las transferencias de aprovechamientos podrán imponerse con carácter coactivo en los supuestos contemplados en el artículo 192.

SECCIÓN 3.ª REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS

Artículo 197. *Registro de Transferencias y actos inscribibles*

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

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.

b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.

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

1. No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad acto o acuerdo alguno de transferencia de aprovechamientos urbanísticos sin que se acredite, mediante la oportuna certificación expedida al efecto, su previa inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

2. En todo caso, para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

CAPÍTULO IV

Obtención de terrenos dotacionales

Artículo 199. *Suelo urbano con aprovechamiento tipo*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbano se obtendrán:

a) Cuando estén incluidos en áreas de reparto, mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados a la delimitación de integración en unidades de ejecución y, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

b) Cuando estén excluidos de dichas áreas, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:

a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos

susceptibles de adquisición por su titular conforme a lo dispuesto en el artículo 27. La inscripción del mencionado acuerdo en el Registro de la Propiedad, precedida de la que se practique en el de Transferencias de Aprovechamientos, producirá la adscripción automática del terreno destinado a dotación a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.

b) En efecto del anterior procedimiento, o del que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.1, b), establezca la legislación urbanística aplicable, mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 200. *Suelo urbano sin aprovechamiento tipo*

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

Artículo 201. *Suelo urbanizable programado*

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

Artículo 202. *Expropiación*

1. La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales adscritos, o en suelo urbano y de las dotaciones de carácter local excluidas de unidad de ejecución en suelo urbano deberá tener lugar antes de la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General.

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el número anterior sin que se hubiera llevado a efecto la expropiación u ocupación directa el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, si transcurriesen otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.

A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurrieren tres meses sin que la Administración la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación u Organo equivalente, que fijará el justiprecio conforme a los criterios de esta Ley y de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 31 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.

3. A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, la valoración se entenderá referida al momento de la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

4. El aprovechamiento urbanístico que se tendrá en cuenta para la determinación del justiprecio en suelo urbano será el señalado en el artículo 32.1, o el 75 por 100 del correspondiente al área de reparto en que se encuentre incluido el terreno dotacional. En suelo urbanizable el terreno se valorará por aplicación a su superficie del 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

5. En el supuesto de expropiación de sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable la Administración se integrará, con el carácter de subrogada, en las unidades de ejecución a las que se hubiera adscrito o se adscribiere la superficie correspondiente a efectos de gestión.

Artículo 203. *Ocupación directa*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 151.2.

3. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística, con respeto, en todo caso, de las siguientes reglas:

1.ª Se publicará la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacer efectivos sus derechos y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

2.ª La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y en tal momento se levantará acta en el que se hará constar, al menos:

a) Lugar y fecha de otorgamiento y determinación, de la Administración actuante.

b) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.

c) Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.

d) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

3.^a Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

4. El órgano actuante expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en la regla 2.^a anterior.

5. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la Administración en los términos que reglamentariamente se establezcan.

6. Simultáneamente a la inscripción a que se refiere el número anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

Artículo 204. *Indemnización por ocupación temporal*

1. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa, por el periodo de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.

2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a que se refiere el artículo 202.2, quedando facultados para iniciar el expediente de justiprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

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

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución, son de cesión obligatoria y gratuita.

2. La cesión se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

3. Los terrenos afectos a dotaciones, no obtenidos por expropiación, quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.

La ocupación directa y las transferencias de aprovechamientos urbanísticos no serán aplicables para la obtención de terrenos dotacionales en el suelo urbano de aquellos Municipios en los que, en esta clase de suelo, no hayan de regir las disposiciones sobre delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo.

TITULO V

Expropiaciones y régimen de venta forzosa

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 206. *Supuestos expropiatorios*

1. La expropiación se aplicará:

a) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

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

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

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

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

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

g) En los demás supuestos legalmente previstos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 209. *Superficies expropiables*

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

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

Artículo 210. *Bienes de dominio público y expropiación*

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

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

Artículo 211. *Constitución de servidumbres*

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

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

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

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

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.

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

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

Artículo 213. *Modalidades de gestión de la expropiación*

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

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

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

Artículo 214. Beneficiario de la expropiación

Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades locales para la ejecución de Planes u obras determinadas.

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

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

Artículo 216. Determinación

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

Artículo 217. Pago del justiprecio por adjudicación de terrenos

En las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma área de reparto que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha área.

CAPITULO III

Procedimiento

Artículo 218. Aplicabilidad del procedimiento de tasación conjunta

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

Artículo 219. Tramitación del procedimiento de tasación conjunta

1. El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:

- Determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.
- Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.
- 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.
- Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el «Boletín Oficial» correspondiente, en el de la respectiva provincia y en un periódico de 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, contando a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando el órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oirá a éste por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de los interesados.

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

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

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

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

Artículo 220. Aprobación y efectos del procedimiento de tasación conjunta

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

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

Artículo 221. Procedimiento de expropiación individual

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

Artículo 222. Pago del justiprecio

1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme 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.

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

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

Artículo 223. Ocupación e inscripción en el Registro

1. Una vez efectuado el pago o consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, sin que sea necesaria la previa inscripción de todas y cada una de las fincas expropiadas. El hecho de que alguna de estas fincas no estuviese inmatriculada no será obstáculo para que pueda practicarse directamente aquella inscripción. Al margen de la inscripción de las fincas agrupadas, y con efectos de transferencia, se extenderá la oportuna nota.

2. Será título inscribible el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que habrán de ser descritas conforme a la legislación hipotecaria. Dicho título, así como los que sean necesarios para practicar las inscripciones deberán ir acompañados, en su caso, de los respectivos planos, una de cuyas copias se archivará en el Registro.

3. Si al procederse a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre si dentro de la superficie ocupada existiese alguna finca registral no tenida en cuenta en el expediente expropiatorio, sin perjuicio de practicarse la inscripción, se pondrá tal circunstancia a los efectos del artículo siguiente, en conocimiento del Organismo expropiante.

Artículo 224. Adquisición libre de cargas

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

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

3. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieran terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos 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 aparecieran fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrado, solicitará de éste que practique

la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

5. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciera 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.

CAPITULO IV

Reversión de los terrenos expropiados

Artículo 225. Supuestos de reversión

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

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

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

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

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

Artículo 226. Reversión en la expropiación por incumplimiento

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

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

CAPITULO V

Régimen de la venta forzosa

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 227. Venta forzosa por incumplimiento de deberes urbanísticos

1. En los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos contemplados en la presente Ley, cuando la Administración actuante no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno. La venta forzosa, en los supuestos en que proceda de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, se realizará a través del procedimiento que se determine en la legislación urbanística aplicable, indemnizándose al propietario por el valor correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas.

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

Artículo 228. Edificaciones ruinosas e inadecuadas

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

Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia para la actuación correspondiente, la Administración declarará mediante resolución expresa la aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente al inmueble.

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

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

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

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

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

Artículo 229. Inscripción registral de edificaciones ruinosas e inadecuadas

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

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

Artículo 230. Municipios a los que se aplica el Registro

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

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

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

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

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

SECCIÓN 2.ª DEL PROCEDIMIENTO DE VENTA FORZOSA

Artículo 232. Inscripción registral de la resolución de incumplimiento

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

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

Artículo 233. Adjudicación por concurso

1. Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar y sometidos a venta forzosa serán adjudicados en virtud de concurso, cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.

b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

2. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación corresponderá a la Administración actuante, que deberá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.

3. Transcurrido más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar o, en su caso, desde la finalización del plazo señalado en el artículo 228.1, sin que se hubiera convocado el concurso para la adjudicación del terreno, quedará sin efecto el procedimiento de venta forzosa incoado, estándose a lo dispuesto en el artículo 42.3. En este supuesto, la Administración no

podrá acordar la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de dichos terrenos en el plazo de dos años.

4. El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación.

Artículo 234. *Concurso desierto*

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

Artículo 235. *Inscripción registral*

1. El Secretario del Ayuntamiento expedirá certificación administrativa de la adjudicación, que será documento inscribible en el Registro de la Propiedad.

2. En la inscripción se harán constar las condiciones y plazos de edificación a que quede obligado el adquirente, que serán también consignados, en su caso, en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

Artículo 236. *Incumplimiento de los plazos por el adjudicatario*

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

TÍTULO VI

Supuestos indemnizatorios

Artículo 237. *Indemnización por alteración de planeamiento*

1. La modificación o revisión de los Planes sólo conferirá derechos indemnizatorios si los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados del nuevo planeamiento fueran inferiores a los resultantes del anterior, siempre que estos hubieran sido ya patrimonializados y no pudieran materializarse.

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

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

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

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

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

Artículo 239. *Indemnización por vinculaciones singulares*

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

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

Artículo 240. *Licencias e indemnización*

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

Artículo 241. *Cláusula residual de indemnización*

Serán en todo caso indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso urbanizador

y edificatorio, dentro de los plazos establecidos al efecto, que como consecuencia de un cambio en el planeamiento o por acordarse la expropiación devengan inútiles.

TÍTULO VII

Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo, y disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Intervención en la edificación y uso del suelo

SECCIÓN 1.ª LICENCIAS

Artículo 242. *Actos sujetos a licencia*

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

2. Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los artículos 187 a 190 de esta Ley.

5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación del Régimen Local que resulte aplicable.

6. En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

7. Los Colegios profesionales que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos, si observaren incumplimiento de la legislación urbanística pondrán en conocimiento de la administración competente dicha presunción, denegando el visado.

Artículo 243. *Competencia*

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá a las Entidades locales, de acuerdo con su legislación aplicable.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

3. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, las Entidades locales podrán denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

Artículo 244. *Actos promovidos por Administraciones públicas*

1. Los actos relacionados en el artículo 242 que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, si así se requiere por la legislación aplicable.

2. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al Ministro de Obras Públicas y Transportes, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe sucesivo del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes, y de la Comisión Central del Territorio y Urbanismo. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación urbanística.

3. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere el número 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con el planeamiento y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro de Obras Públicas y Transportes, a los efectos prevenidos en el mismo.

4. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, previa propuesta del Ministro de Obras Públicas, y Transportes, a solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

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

SECCIÓN 2.ª DEBER DE CONSERVACIÓN, ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y RUINA

Artículo 245. Deber de conservación

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

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

Artículo 246. Ordenes de ejecución por motivos turísticos o culturales

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

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

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

Artículo 247. Declaración de ruina

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

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

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

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

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

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

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

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

SECCIÓN 3.ª PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

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

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

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

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

2. Cuando las obras de edificación se realizaran contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente dispondrá su suspensión inmediata y, previa la

tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 251. Sujeción a otros regímenes

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

Artículo 252. Subrogación de las Comunidades Autónomas

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

Artículo 253. Suspensión de licencias y paralización de obras

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

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

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

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

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

1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

2. Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 de esta Ley.

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

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

1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 242 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 248 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 249 cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 253. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

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

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

SECCIÓN 4.ª PARCELACIONES

Artículo 257. *Parcelaciones*

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

Artículo 258. *Indivisibilidad de parcelas*

1. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

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

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

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

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

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

Artículo 259. *Régimen de las parcelaciones*

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

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

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

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

SECCIÓN 5.ª INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 260. *Competencia sobre inspección urbanística*

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

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

CAPÍTULO II

Infracciones urbanísticas

SECCIÓN 1.ª DEFINICIÓN, TIPIFICACIÓN DE INFRACCIONES Y PRESCRIPCIONES

Artículo 261. *Definición de infracciones urbanísticas*

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

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

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

Artículo 262. *Tipificación de las infracciones urbanísticas*

1. Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves.

2. Son infracciones graves las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado.

3. Constituirán, en todo caso, infracciones graves, la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto de Urbanización exigibles.

4. Se consideran infracciones leves cualquier infracción urbanística que no tenga el carácter de grave.

Artículo 263. *Prescripción*

1. El plazo de prescripción para las infracciones graves será de cuatro años, y para las leves de un año, a contar desde su comisión, y comenzará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o, en su caso, desde aquel en que hubiera debido incoarse el procedimiento.

2. Se entenderá que debe incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

SECCIÓN 2.ª PERSONAS RESPONSABLES

Artículo 264. *Personas responsables*

1. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

2. En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados con multa: El facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

Artículo 265. Responsabilidad de personas jurídicas

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

Artículo 266. Resarcimiento de daños y perjuicios

Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

Artículo 267. Carácter independiente de las multas

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

Artículo 268. Infracciones conexas

1. En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima.

2. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

SECCIÓN 3.^a REGLAS PARA DETERMINAR LA CUANTÍA DE LAS SANCIONES

Artículo 269. Obras legalizables y no legalizables

1. La ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes al planeamiento o legislación urbanística, serán sancionadas con multa de hasta el 5 por 100 del valor de la obra, instalación o actuación realizada.

2. Cuando no sean legalizables, la multa podrá alcanzar hasta el 30 por 100 del valor de la obra, edificio, terrenos o exceso de edificación, según los casos que se determinarán reglamentariamente.

Artículo 270. Criterios agravantes y atenuantes

Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Artículo 271. Graduación de las sanciones

1. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su cuantía máxima.

2. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su cuantía mínima.

Artículo 272. Prohibición de beneficio económico

1. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

2. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

SECCIÓN 4.^a COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Artículo 273. Procedimiento sancionador

1. Serán competentes para acordar la iniciación del expediente sancionador los Ayuntamientos, los órganos autonómicos correspondientes y demás Entidades u órganos urbanísticos que tengan atribuidas facultades de inspección y fiscalización del planeamiento.

2. En la tramitación del procedimiento sancionador, se aplicarán las reglas establecidas en la legislación reguladora del procedimiento administrativo.

3. Cuando la propuesta de resolución incluya una multa en cuantía superior a la que sea de la competencia de los órganos correspondientes a la Administración que tramitó el expediente de sanción, dicha propuesta se elevará a la autoridad que sea competente por razón de la cuantía.

Artículo 274. Infracciones constitutivas de delito o falta

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística aparezcan indicios del carácter de delito o falta del propio hecho que motivó su 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.

Artículo 275. Órganos competentes

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

a) Los Alcaldes, en los municipios que no excedan de 25.000 habitantes, hasta 10.000.000 de pesetas; en los municipios que no excedan de 100.000 habitantes, hasta 100.000.000 de pesetas; en los que no excedan de 500.000 habitantes, hasta 400.000.000 de pesetas, y en los de más de 500.000 habitantes, hasta 800.000.000 de pesetas.

b) El órgano autonómico competente, hasta 1.200.000.000 de pesetas.

c) El órgano colegiado ejecutivo de la Comunidad Autónoma, hasta 2.000.000.000 de pesetas.

2. El importe de todas las multas corresponderá a los respectivos Ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiera precedido requerimiento al respecto.

TÍTULO VIII

Instrumentos de intervención en el mercado del suelo

CAPÍTULO I

Patrimonio Municipal del Suelo

SECCIÓN 1.^a CONSTITUCIÓN, BIENES INTEGRANTES Y DESTINO

Artículo 276. Constitución. Patrimonio separado

1. Los Ayuntamientos que dispongan de planeamiento general deberán constituir su respectivo Patrimonio Municipal del Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

Artículo 277. Bienes integrantes

1. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales que resultaren clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable programado y, en todo caso, los obtenidos como consecuencia de cesiones, ya sea en terrenos o en metálico, expropiaciones urbanísticas de cualquier clase y ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2. Igualmente se incorporarán al Patrimonio Municipal del Suelo los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado o no urbanizable que se adquieran con dicha finalidad.

Artículo 278. Reservas de terrenos. Expropiación

1. Los Planes Generales o las revisiones de sus programas de actuación podrán establecer, sobre suelo clasificado como urbanizable no programado o no urbanizable no sujeto a especial protección, reservas de terrenos de posible adquisición para constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

2. En defecto o insuficiencia de dichas determinaciones del Plan o del programa, los Ayuntamientos podrán delimitar superficies sobre los expresados suelos con idéntica finalidad, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

3. En los municipios que se rijan por instrumentos de planeamiento distintos al Plan General, las mencionadas reservas sobre suelo no urbanizable podrán establecerse en el propio instrumento o en la forma prevista en el número anterior.

4. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

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

1. En la siguiente revisión del Programa de actuación del Plan General se podrán clasificar como suelo urbanizable no programado los terrenos no urbanizables señalados en el artículo anterior, que por expropiación hubiesen pasado al Patrimonio Municipal del Suelo.

2. La documentación de dicha revisión contendrá las determinaciones que el Plan General ha de fijar para el suelo urbanizable no programado sin que haya de observarse el procedimiento de modificación de Planes.

Artículo 280. *Destino*

1. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

2. Mientras no esté aprobada la ordenación detallada de los terrenos integrantes del Patrimonio, así como cuando ésta atribuya una calificación urbanística incompatible con los fines señalados en el número anterior, la enajenación de aquéllas podrá llevarse a cabo mediante concurso o subasta. En ambos casos, el precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que tuviera ya atribuido el correspondiente terreno.

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

1. Los Ayuntamientos capitales de provincia o de más de 50.000 habitantes consignarán en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al 5 por 100 de su importe con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

2. También destinarán el 5 por 100 al menos del mismo presupuesto a la ejecución de urbanizaciones, dotaciones públicas y operaciones de reforma interior previstas en el planeamiento urbanístico.

SECCIÓN 2.ª CESIONES

Artículo 282. *Gestión directa o cesión*

1. La urbanización y edificación de los terrenos del Patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del Planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por la Administración, utilizando la modalidad de gestión más adecuada en cada caso.

2. Los terrenos integrantes del Patrimonio también podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos en los artículos 276.1 ó 280.1.

Artículo 283. *Información y tutela autonómica*

1. Toda cesión de terrenos habrá de comunicarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma.

2. Será exigible autorización cuando el valor de lo enajenado excediera del 25 por 100 de los recursos ordinarios del Presupuesto anual de la Entidad local.

Artículo 284. *Cesiones onerosas. Concurso*

1. Los terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo con calificación adecuada a los fines establecidos en el artículo 280.1 sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso. Su precio no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que les corresponda. El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, así como precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

2. Si el concurso quedare desierto, el Ayuntamiento podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones.

3. La cesión a entidades de carácter benéfico y social, que promuevan viviendas de protección pública, no requerirá concurso.

Artículo 285. *Cesiones entre Administraciones*

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

Artículo 286. *Cesiones a título gratuito*

1. En casos justificados podrán los Ayuntamientos ceder terrenos gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico para ser destinados a viviendas de protección pública, mediante concurso cuyo pliego de condiciones establecerá las condiciones previstas en el artículo 284.

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

CAPITULO II

Derecho de superficie

Artículo 287. *Derecho de superficie*

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

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

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

Artículo 288. *Procedimiento*

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

2. La constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. Cuando se constituyere a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

Artículo 289. *Extinción*

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

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

3. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.

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

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

Artículo 290. *Beneficios*

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

CAPITULO III

Derechos de tanteo y retracto

SECCIÓN 1.ª DELIMITACIÓN DE ÁREAS

Artículo 291. *Delimitación de áreas*

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento respectivo.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Podrá igualmente disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.

4. Si el ámbito delimitado hubiere sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada, podrá también establecerse en el correspondiente acuerdo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarcará incluso las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal.

5. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que, al delimitarse el área, se hubiera fijado otro menor.

Artículo 292. Procedimiento de delimitación

1. La delimitación de dichas áreas podrá efectuarse en el propio planamiento general, en la revisión de su programa de actuación o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución del planamiento.

2. En cualquier caso, entre la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado en relación con el conjunto del ámbito territorial no afectado y una relación de los bienes afectados y de sus propietarios, siendo preceptiva la notificación a éstos previa a la apertura del trámite de información pública.

3. A los efectos previstos en el artículo 296 de esta Ley, los Ayuntamientos remitirán a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación.

SECCIÓN 2.ª PROCEDIMIENTO Y EFECTOS

Artículo 293. Notificación de transmisión

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

Artículo 294. Ejercicio del retracto

1. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el artículo precedente, se omitiere en ella cualesquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

2. Este derecho habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales, contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso al Ayuntamiento, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

3. El derecho de retracto al que se refiere este capítulo es preferente a cualquier otro.

Artículo 295. Caducidad de notificación

1. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión.

2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 296. No inscripción registral

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

SECCIÓN 3.ª TRANSMISIONES DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 297. Delimitación de áreas

1. Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha limitación, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas a las notificaciones prevenidas en los artículos 293 y 294.2 a efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en los plazos establecidos en los mismos.

2. La falta de acreditación del cumplimiento de estos requisitos de notificación impedirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada.

3. La tramitación de la delimitación de estas áreas se ajustará a lo establecido en el artículo 292.1 y 2 de esta Ley, siendo aplicable también, a los efectos previstos en el número anterior, lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo.

Artículo 298. Adjudicación de viviendas

Las viviendas adquiridas en el ejercicio del tanteo y retracto por los Ayuntamientos serán adjudicadas mediante concurso entre quienes, no poseyendo otra vivienda, reúnan los demás requisitos establecidos por el régimen de protección pública.

TÍTULO IX

Régimen jurídico

CAPÍTULO I

Peticiones, actos y acuerdos

Artículo 299. Peticiones

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

Artículo 300. Administración demandada en subrogación

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

Artículo 301. Ejecución forzosa y vía de apremio

1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a las empresas urbanizadoras.

2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la Asociación administrativa de propietarios.

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

Artículo 302. Revisión de oficio

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

CAPÍTULO II

Acciones y recursos

Artículo 303. Competencias de la jurisdicción contenciosa

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

Artículo 304. Acción pública

1. Será pública la acción para exigir ante los Organos administrativos y los Tribunales Contencioso Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

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

Artículo 305. Acción ante Tribunales ordinarios

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

Artículo 306. Recurso contencioso-administrativo

1. Los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

2. Los actos de aprobación definitiva de Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de los recursos administrativos

que puedan proceder, serán impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa en los términos prevenidos en el artículo 29 de la Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

CAPITULO III

Registro de la Propiedad

Artículo 307. *Actos inscribibles*

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización.

2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3. La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.

4. Las condiciones especiales de concesión de licencias, en los términos previstos por las leyes.

5. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de planeamiento, de ejecución del mismo o de licencias.

7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

8. Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Artículo 308. *Certificación administrativa*

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

Artículo 309. *Clases de asientos*

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren los números 1, 2, 7 y 8 del artículo 307, así como el supuesto al que se refiere el artículo 203.5.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de los números 3 y 6 del artículo 307. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.

3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 307. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiera el título que las originara.

Artículo 310. *Reparcelación y compensación*

1. La iniciación del expediente de reparcelación o la afección de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o Junta que hubiera solicitado su práctica.

3. La inscripción de los títulos de reparcelación o compensación podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la unidad de ejecución y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de reparcelación o compensación.

4. Tomada la nota a la que se refiere el número 1, se producirán los siguientes efectos:

a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.

b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de

derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.

c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.

d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme al apartado b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c).

5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de reparcelación o compensación será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

Disposición adicional primera. *Especialidades de aplicación de la Ley*

1. Las normas contenidas en la presente Ley relativas a delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 y 2, serán de aplicación, en los municipios superiores a 50.000 habitantes, en las capitales de provincia y en los municipios comprendidos en los entornos metropolitanos delimitados por la Comunidad Autónoma correspondiente.

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

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

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

Disposición adicional segunda. *Cálculo del aprovechamiento medio*

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

Disposición adicional tercera. *Reglas especiales para Entidades y Sociedades Públicas*

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

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

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

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

Disposición adicional cuarta. *Realojamiento y retorno*

En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberá garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, con sujeción a las siguientes reglas:

1.ª Cuando se actúe por expropiación, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los ocupantes legales afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección

pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

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

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

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

Disposición adicional quinta. *Financiación de actuaciones*

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

Disposición adicional sexta. *Financiación del Patrimonio Municipal del Suelo*

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

Disposición adicional séptima. *Comisión Central del Territorio y Urbanismo*

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

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

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

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

a) Un Vicepresidente, que será el Director general del Instituto del Territorio y Urbanismo.

b) Un Secretario, que lo será un funcionario del Ministerio de Obras Públicas y Transportes con categoría de Subdirector general, designado por el Presidente y que tendrá voz, pero no voto.

c) Un representante, con categoría de Director general, de cada uno de los Ministerios existentes, designado por el respectivo titular del Departamento.

d) El Consejero competente por razón de la materia o persona en quien delegue, de cada una de las Comunidades Autónomas.

e) Diez representantes de la Federación Española de Municipios y Provincias.

f) Los Delegados del Gobierno en las Comunidades Autónomas.

g) Hasta un máximo de cinco Vocales, designados por el Ministro de Obras Públicas y Transportes entre personas de acreditada competencia en la ordenación del territorio y urbanismo.

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

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

a) Cuando se someta a su informe el planeamiento de Municipios no integrados en el ámbito territorial de una Comunidad Autónoma: Los representantes, con rango de Director general de los Departamentos Ministeriales con intereses afectados por dicho planeamiento, el Dele-

gado del Gobierno, el Delegado especial o territorial del Departamento, el Alcalde del municipio de que se trate, que tendrá voz, pero no voto, y dos Vocales, especialistas en técnica jurídica y urbanística, respectivamente, de libre designación por el Presidente de la Sección.

b) Cuando se sometan a su informe obras urgentes o de excepcional interés público del Estado, el representante del Ministerio competente por razón de la materia y promotor de las obras, el representante de la Comunidad Autónoma, un representante del Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por dichas obras y dos Vocales, de libre designación por el Presidente de la Sección.

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

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

Disposición adicional octava. *Regímenes Forales*

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

Disposición transitoria primera. *Régimen urbanístico y valoraciones*

1. A partir de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo, el valor urbanístico de todo terreno será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas que en la misma se definen y regulan.

2. Hasta tanto, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones transitorias sexta y octava, se fijen los aprovechamientos tipo, y cuando no sea aplicable dicha técnica en suelo urbano, los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley serán:

a) En suelo urbanizable programado, el 85 por 100 del aprovechamiento medio del sector, previa deducción, en su caso, del exceso de aprovechamiento del sector respecto del medio del cuatrienio correspondiente, o del ámbito del Programa de Actuación Urbanística.

b) En suelo apto para urbanizar el 85 por 100 del aprovechamiento que resulte de lo establecido en el correspondiente Plan Parcial.

c) En suelo urbano, al que se aplique el número 1 de la disposición adicional primera, el 85 por 100 del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar el terreno incluido en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

d) En suelo urbano de los restantes municipios, el establecido en el artículo 27.4.

3. En los supuestos expropiatorios en los que, por no estar aprobada al tiempo de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados, la determinación del justiprecio deba realizarse de conformidad con los criterios contenidos en dicha Ley, los aprovechamientos sobre los que deberán aplicarse serán los señalados en el número anterior.

4. Para determinar el aprovechamiento susceptible de adquisición o computar el justiprecio expropiatorio, se tendrán en cuenta, en todo caso, los aprovechamientos señalados en el número 2 de esta disposición, cuando en el momento de la fijación de los aprovechamientos tipo, la ejecución del planeamiento en el polígono o unidad de actuación correspondiente hubiese alcanzado, según los casos, la siguiente fase procedimental:

a) En el sistema de compensación, la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.

b) En el sistema de cooperación, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o la declaración de su innecesariedad.

c) En el sistema de expropiación, la aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados.

Disposición transitoria segunda. *Plazos de equivalencia para el cumplimiento de deberes*

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

1.^a Los plazos establecidos en los planes de etapas de los Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales, se entenderán como plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, condicionantes de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico definido en el artículo 23.1, b) de esta Ley.

2.^a Los plazos para completar la urbanización en suelo urbano establecidos en el planeamiento vigente se entenderán como plazos de cumplimiento de los deberes expresados en la regla anterior, si estuviera delimitada una unidad de ejecución, o del deber de convertir las parcelas en solares y solicitar la correspondiente licencia de edificación, en otro caso.

Cuando se trate de unidades pendientes de delimitación, dichos plazos se contarán desde la aprobación de la misma.

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

Disposición transitoria tercera. *Plazos supletorios para el cumplimiento de deberes*

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

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

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

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

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

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

Disposición transitoria cuarta. *Aprovechamiento tipo y licencias*

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

Disposición transitoria quinta. *Edificaciones existentes*

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

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

Disposición transitoria sexta. *Adaptación del planeamiento general*

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

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

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

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

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

Disposición transitoria séptima. *Obligatoriedad del Plan General*

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

Disposición transitoria octava. *Suelo urbano en Planes sin adaptar*

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

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

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

Disposición derogatoria única

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

2. Asimismo, quedan derogadas las demás disposiciones de carácter general que se opongan a lo establecido en esta Ley.

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

Disposición final única

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

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

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

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