República de Guinea Ecuatorial

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

Ordenación Urbana y Propiedad de Tierras

***

Ley Núm. 8/2.005, de fecha 14 de Noviembre, de Ordenación Urbana en Guinea Ecuatorial.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Las dificultades y los problemas que comporta la adaptación de los núcleos urbanos ecuatoguineanos a las exigencias actuales, y la necesidad de preparar de forma anticipada y racional un asentamiento humano y económico adecuado, para la población que actualmente y en el futuro incrementará los núcleos urbanos del ámbito nacional atrae la atención no solo del Gobierno sino también de los propios ciudadanos ecuatoguineanos.

El urbanismo ecuatoguineano se rige por una serie de disposiciones que promulgadas en diferentes épocas no integran un conjunto orgánico; por lo que, existen serias dificultades para ordenar urbanísticamente nuestras ciudades, las cuales han sido diseñadas en la ausencia total de Planes Directores de Urbanismo y sin previsión suficiente del futuro aumento de la población.

En consecuencia, de esta preocupación, los Planes de Desarrollo Económico y Social han considerado al urbanismo uno de los grandes temas de nuestro tiempo. El urbanismo es el conjunto de conocimientos que se refieren al estudio de la creación, desarrollo, reforma y

Documento firmado electrónicamente con código de verificación 06d3307f-2a1c-42f3-a8af-5d44f6c087b4

protección del medio ambiente; tiende especialmente a la utilización racional del suelo, a la creación, para el conjunto de la población, de un marco de vida propicia y desarrollo armonioso sobre los planes físico, económico, social y cultural de la población.

El proceso de urbanización, constituye el obligado punto de partida para la tarea de poner al día los instrumentos legales que permitan hacer frente al doble objetivo de resolver los problemas ya existentes y prevenir los que puedan surgir en el futuro.

El propósito de esta Ley es acabar con esta situación articulando una Política de Ordenación Urbana y de Suelo que permita que la acción urbanística preceda al fenómeno demográfico, ordenado el crecimiento de las ciudades y vitalizando núcleos de equilibrado desarrollo, en los que se armonicen las economías agrícolas, industrial y urbana; que promueva la formación de Planes Territoriales y Especiales como base de la Ordenación Urbanística.

La presente Ley trata de solucionar dichos problemas, anhelosamente deseado por el pueblo ecuatoguineano, sus Instituciones Políticas y Sociales y a sentar las bases para una ordenación más racional y humana del territorio y de asentamientos de la población ecuatoguineana, así como una mejor conservación del patrimonio natural y cultural de la República de Guinea Ecuatorial. La urgencia que este desafío entraña explica y justifica la inmediata entrada en vigor de una Ley, sobre todo, aquella encaminada a facilitar la elaboración, aprobación y ejecución de los Planes Generales Municipales y Programas Urbanísticos para asegurar, cualitativamente, las condiciones de vida de los asentamientos humanos de nuestra población.

En su virtud, a propuesta del Gobierno y debidamente aprobada por la Cámara de los Representantes del Pueblo en su Segundo Periodo Ordinario de Sesiones celebradas en Bata del primero de Septiembre al seis de Octubre del año dos mil cinco; vengo en sancionar y promulgar la presente,

LEY DE ORDENACIÓN URBANA EN LA REPÚBLICA DE GUINEA ECUATORIAL

TÍTULO PRELIMINAR
FINALIDADES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. El objeto de la presente Ley, la Ordenación Urbanística en todo el Territorio Nacional con el fin de procurar el crecimiento armónico de los núcleos urbanos.

El desarrollo urbanístico salvaguarda los recursos ambientales y la calidad de vida en los centros urbanos.

Artículo 2. 1. La Ordenación Urbanística comprende el conjunto de acciones y regulaciones tendentes a la planificación, desarrollo, conservación y renovación de los núcleos urbanos.

2. La actividad urbanística se refiere a los siguientes aspectos:

- ***a)*** Planeamiento Urbano
- ***b)*** Régimen Urbanístico del Suelo

c) Ejecución de las urbanizaciones
d) Fomento e intervención del ejercicio de las facultades relativas al uso del suelo y edificación; e
e) Intervención en la regulación del mercado del suelo.

Artículo 3. El Planeamiento Urbano comprende las siguientes facultades:

a) Redactar un Plan Nacional de Ordenación;
b) Formar Planes Directores Territoriales de Coordinación, Planes Generales Municipales, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento;
c) Emplazar los Centros de Producción y de residencia de modo conveniente para la mejor distribución de la población ecuatoguineana en el territorio nacional;
d) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano (Cascos históricos, polígonos de ejecución y urgente), urbanizable (Programado y no Programado) y no urbanizable (Suelos protegidos y suelos agrícolas y forestales);
e) Establecer zonas distintas de urbanización 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 de destino de los edificios, con sujeción a Ordenaciones Generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona;
f) Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación;
g) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas;
h) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social centros docentes, aeropuertos y lugares análogos;
i) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables;
j) Limitar el uso del suelo y de las edificaciones; y
k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

Artículo 4. El Régimen Urbanístico del Suelo comprenderá las siguientes funciones:

a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social dela propiedad;
b) Fomentar la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.
c) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación natural de los mismos a los fines de la edificación y de la vivienda;
d) Designar el aumento de valor del suelo originado por el planeamiento al pago de los gastos de urbanización.
e) Asegurar el uso del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada para el bienestar de la población;
f) Adquirir terrenos y construcciones para constituir patrimonio de los Ayuntamientos.

Artículo 5. La ejecución de la urbanización se refiere a las siguientes actividades:

a) Encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.

b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar obras de utilidad pública y cuantos convengan a la economía de urbanización proyectada, previa notificación, con 90 días mínimos, y pago de la correspondiente indemnización a los afectados.

Artículo 6. Las facultades de los Ayuntamientos relativas al uso del suelo y edificación, son las siguientes:

a) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos;
b) Intervenir la parcelación;
c) Exigir a los propietarios que edifiquen en plazos determinados;
d) Imponer la enajenación cuando no se edificaren en el tiempo o forma previstos proponiendo medidas compensatorias a los afectados;
e) Prohibir los usos que no se ajustaren a los planes;
f) Intervenir en la construcción y uso de las fincas; y
g) Promover la creación de instituciones que faciliten a los propietarios los medios necesarios para cumplir las obligaciones impuestas por esta Ley.

TÍTULO I
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I
CLASES DE PLANES DE ORDENACIÓN

Artículo 7. El Planeamiento Urbanístico del Territorio Nacional se desarrollará a través de planes: Plan Nacional de Ordenación, Planes Provinciales, Planes Generales Municipales y Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Artículo 8. El Plan Nacional de Ordenación determina las grandes directrices de ordenación del Territorio Nacional, en coordinación con la planificación económica y social para el bienestar de la población.

Artículo 9. Los Planes Provinciales establecen, de conformidad con los principios del Plan Nacional de Ordenación y de la planificación económica y social las exigencias del desarrollo provincial, 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.

Artículo 10. Los Planes Generales Municipales se desarrollarán, según los casos, en Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudio de Detalle:

Artículo 11. 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 exigencia de la defensa nacional 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; y

d) El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, al abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

Artículo 12. 1. Las determinaciones de los Planes Provinciales vincularán a la Administración y a los particulares. Las acciones previstas en los mismos serán llevadas a cabo por el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo.

2. Las Corporaciones Locales cuyo territorio esté afectado, total o parcialmente, por un Plan Provincial, 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, si lo tuviera. En el mismo sentido se procederá a la acomodación de las Normas Complementarias o Subsidiarias del Planeamiento.

Artículo 13. 1. Los Planes Generales Municipales. Como Instrumento de Ordenación integral del territorio, abarcarán uno o varios términos municipales del ámbito nacional 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.

2. Cuando existan Planes Provinciales, 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 14. 1. Los Planes Generales Municipales. Teniendo 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 medidas de protección del territorio y del paisaje.

Artículo 15. Los Planes Generales Municipales de Ordenación Urbanística contenderán las determinaciones de carácter general y específico, según el tipo de suelo.

Artículo 16. Son determinaciones de carácter general en los Planes Generales Municipales:

- ***a)*** La Clasificación del Suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.
- ***b)*** La 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 habitantes y el equipamiento comunitario y para centros públicos.
- ***c)*** La Programación 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)*** Las 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; y
- ***e)*** El 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.

Artículo 17. Son Determinantes de carácter específico en el Suelo Urbano en los Planes Generales Municipales:

- ***a)*** La determinación de su perímetro con señalamiento, en su caso, del ámbito de las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias;
- ***b)*** Las asignaciones de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas;
- ***c)*** La delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y zonas deportivas de recreo y expansión.
- ***d)*** Los emplazamientos reservados para lugares de culto, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social;
- ***e)*** El trazado y las características de la red viaria y previsión de aparcamientos con señalamiento de alineaciones y rasantes para la totalidad o parte de este suelo;
- ***f)*** La reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de las construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- ***g)*** Las 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; y
- ***h)*** La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 18. Son Determinantes de carácter específico en el Suelo Urbanizable Programado en los Planes Generales Municipales:

a) El 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) La 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, jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general.
c) El trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, servicio telefónico y demás servicios que, en su caso, prevea el Plan; y
d) La división del territorio en sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

Artículo 19. Son Determinantes de carácter específico en el Suelo Urbanizable no Programado en los Planes Generales Municipales:

a) El señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general; y
b) El 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 y equipamientos que les corresponda.

Artículo 20. En el Suelo no Urbanizable el Plan General Municipal 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.

Artículo 21. Las determinaciones generales y específicas a que se hace referencia en los Artículos anteriores 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; y
d) Programa de actuación de estudio económico y financiero
e) Estudio Medio-Ambiental.

Artículo 22. 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, 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.

Artículo 23. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

a) La asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas, polígonos o unidades de actuación en que se divide el territorio planeado;
b) El 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 no podrá ser inferior a 10% de la superficie total edificada.

c) La fijación de espacios verdes para centros culturales, docentes públicos y privados y de la edificación residencial será en proporción mínima de 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada.

d) Los emplazamientos reservados para capillas, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

e) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con sistemas generales de comunicaciones previstos en el Plan General Municipal de Ordenación, señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

f) Las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios, como comunicaciones, que prevea el Plan;

g) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización; y

h) Plan de etapas de ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

Artículo 24. Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos en proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

Artículo 25. 1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adatar determinaciones establecidas en los Planes Generales Municipales 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;

b) La ordenación y los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Artículo 26. 1. Los Proyectos de Urbanización, son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales y, en su caso, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento en el Suelo Urbano. 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 un técnico distinto del autor del proyecto.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Artículo 27. 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)*** El desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
- ***b)*** El señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento medio en todo su ámbito.
- ***c)*** El trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.
- ***d)*** La división del territorio para el desarrollo en etapas.

Estas determinaciones se completarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales. También se podrán incluir los programas de edificación.

3. Los Programas de Actuación Urbanística comprenderán los estudios y planos de información justificativos de sus determinaciones, incluidos el análisis de su relación con las previsiones del Plan General Municipal y los documentos y planes de ordenación y de proyectos necesarios para su ejecución.

Artículo 28. 1. Para el desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales, en los Planes Provinciales o en las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento deberán redactarse **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 anterior, saneamiento de poblaciones y cualesquiera otras finalidades análogas, sin que en ningún caso puedan sustituir a los Planes Generales Municipales como instrumentos de Ordenación Integral del Territorio.

2. También podrán redactarse Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano como: señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas, aéreas, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de la energía eléctrica y sus zonas de protección, así como espacios libres destinados a parques públicos y zonas en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante.

3. Los Planes contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Provincial 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 29. 1. La conservación y valoración del Patrimonio Histórico de la Nación y bellezas naturales, en cuanto objeto de planeamiento especial, entre otros, estos aspectos:

- ***a)*** Los elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama;
- ***b)*** Las plazas, calles y edificios de interés;
- ***c)*** Los jardines de carácter histórico, artístico o botánico;
- ***d)*** El realce de construcciones significativas;
- ***e)*** La composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección;
- ***f)*** El uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

2. A los efectos expresados podrán dictarse normas especiales para la conservación, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos.

Artículo 30. 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)*** Las bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieren al fomento del turismo.
- ***b)*** Las fincas rústicas de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
- ***c)*** Los edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques o jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendental histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan; y
- ***d)*** Los perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

Artículo 31. 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)*** Limitar 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 servicios;
- ***e)*** Ordenar los establecimientos y los lugares de aprovisionamiento y descanso; y
- ***f)*** Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes.

Artículo 32. El planeamiento urbanístico especial podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos en espacios forestales, mediante restricciones de uso apropiadas para impedir su desaparición o alteración.

Artículo 33. La mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las ciudades podrá ser objeto de Planes Especiales encaminados a estas finalidades:

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

Artículo 34. 1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tiene por objeto la realización en suelo urbano, por las Entidades Locales competentes, de obras de descongestión y saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora de medio ambiente o de los servicios públicos.

2. Los Planes Especiales de Reforma interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos.

3. Cuando se trata de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General Municipal, el Plan Especial no modificará la estructura fundamental del Plan General Municipal, a cuyo efecto, se acompañará un estudio que justifique su necesidad, conveniencia y coherencia con el Plan General Municipal.

Artículo 35. 1. Son Planes y Proyectos de Abastecimiento y Saneamiento, los que refieren a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

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

CAPÍTULO II
DE LA FORMACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES

SECCIÓN I
ACTOS PREPARATORIOS

Artículo 36. 1. Los Planes de Ordenación Urbanística serán redactados, conforme a la presente Ley, por los Servicios Técnicos del Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo y aprobados por el Gobierno o la Comisión que se designa a tal efecto.

2. La aprobación inicial de un Plan o Proyecto o de reforma determinará por sí sola la suspensión de otorgamiento de Licencias para aquellas zonas del territorio objeto de planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Los efectos por la suspensión se extinguirán con aprobación definitiva.

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 de otorgamiento de Licencias.

3. Los peticionarios de Licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos a la devolución, en su caso, de las Tasas Municipales.

SECCIÓN II
DE LAS COMPETENCIAS

Artículo 37. 1. La actividad urbanística se desarrollará bajo la dirección del Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo, en coordinación con las Corporaciones Municipales, Entidades Públicas.

2. La gestión urbanística podrá encomendarse a Órganos de carácter público, a las Corporaciones Municipales o a Entidades Mixtas o Privadas.

3. Los gastos causados por las actividades urbanísticas serán sufragados por el Gobierno.

SECCIÓN III
PLAZOS

Artículo 38. 1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación de Capitales de Provincias, así como los demás Municipios deberán ser formulados por el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo en un plazo de TRES (3) AÑOS a partir de la fecha de entrada en vigor de esta Ley.

2. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse en los plazos previstos en el Programa de Actuación.

SECCIÓN IV
PROCEDIMIENTOS

Artículo 39. Antes de ser aprobados los Planes, el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo lo someterá a trámite de información pública, durante TREINTA (30) DÍAS, e informe de las Entidades Locales a cuyo territorio afectaren, así como a informe de los Departamentos Ministeriales que no hayan intervenido en su elaboración y a los que pudieran interesar por razón de su competencia.

Artículo 40. Transcurridos los TREINTA (30) DÍAS, si no hubiese observación alguna, se remitirá a la aprobación definitiva del Gobierno.

Artículo 41. Los Decretos y Resoluciones aprobatorios de Planes, Programas de Actuación Urbanística, Normas Complementarias y Subsidiarias, Estudios, Proyectos, Normas y Ordenanzas, se publicarán en el Boletín Oficial del Estado.

SECCIÓN V
VIGENCIA Y REVISIÓN DE LOS PLANES

Artículo 42. Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia hasta que se produzca la necesidad de su actualización o revisión.

Artículo 43. 1. La actualización del Plan Nacional de Ordenación y su concordancia con los sucesivos Planes de Desarrollo Económico y Social, podrán llevarse a cabo por el Gobierno a través del Ministerio de Infraestructura y Urbanismo.

2. Cuando las circunstancias lo exigieren, previo informe de la Comisión de Servicios Técnicos, el Ministerio de Infraestructuras y 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 los Departamentos Ministeriales interesados.

Artículo 44. 1. El Ministerio de Infraestructura y Urbanismo con las Corporaciones Locales revisarán cada CUATRO (4) AÑOS el Programa de Actuación contenido en el Plan General.

2. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes, proyectos, programas, normas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enumeradas para su formación.

Artículo 45. El Consejo de Ministros, a propuesta del Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo, que habrá oído el informe de la Comisión de Servicios Técnicos y concedida audiencia a las Entidades Locales interesadas, podrá suspender por Decreto, la vigencia de los Planes a que se refiere la presente Ley, en todo o parte de su ámbito, para acordar su revisión actualizada.

SECCIÓN VI
INICIATIVA Y COLABORACIÓN PARTICULAR

Artículo 46. Las personas privadas podrán formar Proyectos Especiales de Urbanización, con la presentación al Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo y a la Corporación Local, los siguientes documentos:

- ***a)*** La Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización;
- ***b)*** Nombre, Apellidos y dirección de los propietarios afectados;
- ***c)*** El proyecto de urbanización;
- ***d)*** La conservación del mismo;
- ***e)*** Los compromisos que se hubieren de contraer entre el Promotor y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios de solares;
- ***f)*** La garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos; y
- ***g)*** Los medios económicos de toda índole.

Artículo 47. 1. Los Planes y Proyectos se elevarán al Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo previo informe de la Corporación Local, Comunidad de Vecinos o Consejo de Poblado, y serán tramitados conforme a lo previsto por la Ley, con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendido en aquellos.

2. El acto de aprobación podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes.

CAPÍTULO III
EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES

SECCIÓN I
PUBLICIDAD, EJECUTORIEDAD
Y OBLIGATORIEDAD

Artículo 48. 1. Los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación, Estudios de Detalle y Proyectos, con sus Normas y Ordenanzas, serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del término a que se refieran, en el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo y en las Bibliotecas Nacionales.

2. Todo administrado tendrá derecho a que el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo le informe por escrito, en el plazo de QUINCE (15) DÍAS a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a la finca o sector.

3. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente Plan.

Artículo 49. Los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y Proyectos, Normas y Ordenanzas, serán inmediatamente ejecutados, una vez publicada su aprobación definitiva y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare, carecerán de ejecutoriedad referente al sector a que se refieran.

Artículo 50. 1. Los particulares al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre Ordenación Urbana contenida en la presente Ley, en los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Proyectos, Normas y Ordenanzas aprobados según la misma.

2. La aprobación de los Planes no limitará las facultades que correspondan a los distintos Departamentos Ministeriales para el ejercicio de sus competencias según la legislación aplicable por razón de la materia.

3. Los Planes Sectoriales que estén en desacuerdo con un Plan Municipal deberán adaptarse a las directrices contenidas en esta Ley.

Artículo 51. La obligatoriedad de observancia de los planes comportará las siguientes limitaciones:

1. El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotación de yacimiento, movimiento de tierra, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al previsto en el Plan.

2. Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

a) Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar los Planes fuesen de tal importancia que altere sustancialmente el destino del suelo, se procederá a la revisión de aquellos planes, de oficio o a instancia de parte, para ajustarlos a la nueva situación.

b) No obstante, podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informa favorable de la Comisión de Servicios Técnicos, usos u obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y a la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

c) 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 Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo, acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.

Artículo 52. La clasificación del suelo y las limitaciones de toda clase en el uso y aprovechamiento resultantes, impuestas por los Planes, Programas, Normas, Ordenanzas y para la protección de paisaje urbano y rural, se tendrán en cuenta para valorar dicho suelo a efectos de toda clase de Impuestos y Contribuciones.

Artículo 53. 1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición.

3. Cuando, aprobando un plan, resultaren industrias emplazadas en zonas inadecuadas, las edificaciones y sus instalaciones quedarán sujetas a las limitaciones de los párrafos anteriores, con las tolerancias que de modo general se prevean en las normas urbanísticas o en las ordenanzas de edificación.

Artículo 54. 1. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificaciones según el Plan, las edificaciones e industrias de ordenación, deberán hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente Título de Enajenación.

2. 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.

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

4. La infracción de cualquiera de estas disposiciones facultará al adquirente para resolver el contrato, en el plazo de UN (1) AÑO a contar de la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se hubieren causado.

SECCIÓN II
LEGITIMACIÓN DE EXPROPIACIONES

Artículo 55. 1. 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 de imposición de servidumbres.

2. Los beneficios de la expropiación podrán extenderse a las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado o de las Corporaciones Locales para la ejecución de

Planes u obras determinadas; dichas obras serán de carácter público o social y nunca tendrán fines lucrativos.

3. El procedimiento para determinar el justiprecio de los terrenos será el siguiente: La Administración y el particular a quien se refiera la expropiación podrán convenir la adquisición de los bienes o derechos que son objeto de aquella libremente y por mutuo acuerdo, en cuyo caso, una vez convenidos los términos de la adquisición amistosa, se dará por concluido el expediente iniciado. En caso de que en el plazo de QUINCE (15) DÍAS no se llegara a tal acuerdo se seguirá el procedimiento que se establece en la Ley de Expropiación Forzosa vigente.

Artículo 56. 1. En los Planos o Proyectos se estimarán comprendidas, para los efectos de expropiación, además de las superficies que hayan de ser materialmente ocupadas por las obras previstas, todas las que fueren necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento de aquellas.

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

3. Serán expropiables los terrenos y edificios destinados en el Plan al establecimiento de servicios públicos o a la construcción de centros de culto, mercados, viviendas sociales, centros culturales, docentes asistenciales y sanitarios, zonas deportivas, y otros análogos con fines no lucrativos.

4. Si para la regulación o formación de manzanas o espacios libres conviniere suprimir algún patio, calle, plaza o porción de éstas, se expropiarán las fincas con fachada o luces directas sobre aquellas.

Artículo 57. En el caso de que los propietarios de inmuebles no realizaren las obras de adaptación requeridas por el Plan, normas o proyectos de carácter histórico o artístico, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada.

Artículo 58. Los terrenos de cualquier clase que se expropiarán por razones urbanísticas deberán ser destinados al fin específico que se estableciese en el Plan correspondiente.

Si se pretendiese modificar su afectación o agotarse los CINCO (5) AÑOS de entrada en vigor del Plan o Programa de Actuación Urbanística sin haberse cumplido el destino a que fueron afectados, el titular de los bienes o sus causahabientes notificará a la Administración su propósito de recuperar dichos bienes.

CAPÍTULO IV
NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO URBANO

Artículo 59. 1. El Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo podrá dictar Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

2. Las Entidades Locales 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 características particulares de éste lo justifiquen.

- ***a)*** Estas Normas y Ordenanzas estarán aprobadas conforme a lo previsto en la presente Ley.
- ***b)*** Las propias Normas se aplicarán para regular aspectos no previstos en el Plan de Ordenación.

3. Las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento contendrán las siguientes determinaciones:

- ***a)*** Fines y objetivos de su promulgación;
- ***b)*** La delimitación de los territorios y núcleos urbanos que constituyen el ámbito de su aplicación;
- ***c)*** Las relaciones e incidencias con el planeamiento que complementen;
- ***d)*** Las normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan; y
- ***e)*** Las previsiones mínimas para edificios y servicios públicos y para fines de interés general o comunitario.

4. Las Normas Complementarias y Subsidiarias deberán prever, al amparo de urbanización y edificación, 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 urbanizables 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.

Artículo 60. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a las carreteras sino de acuerdo con lo que además de lo que ésta Ley disponga, establezca la legislación específicamente aplicable.

Artículo 61. Las construcciones deberán adaptarse, en lo posible, 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 gran calidad artística, habrán de armonizar con el mismo.
- ***b)*** No se permitirá que la situación, masa, alturas de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales y la seguridad vial rompiendo la armonía del paisaje o desfigurando la perspectiva propia del mismo.

Artículo 62. En los Planes Parciales se deberá fijar una densidad que no podrá ser superior a SETENTA Y CINCO (75) viviendas por hectárea en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente.

TÍTULO II
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 63. El Suelo de los Municipios en que existiere el Plan General Municipal de Ordenación, se clasificará en Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Artículo 64. La facultad de uso del suelo se ejercerá dentro de las limitaciones y con el cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley o por los Planes de Ordenación y con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

Artículo 65. A los efectos de esta Ley, constituirán el Suelo Urbano:

a) Cascos Históricos: Son suelos urbanos consolidados de los pueblos y ciudades que corresponden a la delimitación del núcleo primitivo de la población y que cuentan con calles trazadas con urbanización total o casi o casi total y con edificaciones normalmente regulares que ocupan la casi totalidad de las parcelas.

b) Ensanches Urbanos: Son suelos urbanos consolidados que igualmente cuentan con trazados de calles regulares, pero con menor nivel de urbanización y que su edificación es más reciente, realizada con diferentes tipologías dependiendo del uso a que se destinen. Pueden estar planificados o sin planificar, y que puede exigirse su regularización o su traslado según sean sus características de su ubicación.

c) Asentamientos Irregulares: Son suelos sin urbanizar que se ocupan ilegalmente por personas no propietarios, para construcción en su mayoría de chabolas que pueden ser objeto de regularización, pero que muchos de ellos exigen su sustitución y traslado con los realojos correspondientes, teniendo en cuenta sus ubicaciones.

d) Parcelaciones Particulares: Corresponden a suelos particulares parceladas legalmente o ilegalmente, las primeras en función de las disposiciones actualmente vigente, que unas están ordenadas y otras no, debiendo quedar estas últimas obligadas a su reordenación.

e) Polígonos de Ejecución Urgente: Programados por el Gobierno con Proyectos aprobados y en marcha que deben ser encuadrados en los esquemas de Ordenación General del Municipio, pero sin producir ningún retraso en su ejecución, dada la urgencia en solventar los problemas de los nuevos asentamientos administrativos, empresariales o residenciales.

Artículo 66. 1. Constituirán el Suelo Urbanizable, los que el Plan General Municipal declare aptos, en principio para ser urbanizados.

2. Dentro del suelo urbanizable el Plan establecerá todas o algunas de las siguientes categorías:

a) ***Suelo Urbanizable Programado,*** constituido por aquel que deba ser urbanizado según el programa del propio Plan;
b) ***Suelo Urbanizable No Programado,*** integrado por el que deba ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

Artículo 67. En los Municipios que carecieren del Plan General Municipal de Ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y suelo no urbanizable.

Artículo 68. Constituirán Suelo No Urbanizable:

a) ***Suelos Protegidos:*** Que deben ser objeto de protección por sus características medioambientales, paisajísticas o culturales, y prohibir expresamente su edificación.
b) ***Suelos Agrícolas y Forestales:*** Que deben mantener su riqueza a pesar del crecimiento de los pueblos y ciudades y permitir en ello únicamente edificaciones vinculadas a estas explotaciones.

Artículo 69. Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan, mínimamente, los siguientes requisitos:

1. Que cuente con un acceso rodado, pavimentado o no con encintado de aceras.
2. Que tenga señaladas las alineaciones y los rasantes si existiera en el Plan de Ordenación.
3. Abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Artículo 70. 1. El suelo urbano, además de las limitaciones establecidas por el Planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado si no cuenta con los requisitos exigidos en los incisos 1 y 2 del Artículo anterior, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

2. Podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, cuando la seguridad, salubridad y la no contaminación quedaren suficientemente atendidas.

3. Los Propietarios del Suelo Urbano, comprendidos en un mismo Polígono o Unidad de Actuación, que emprendieran proyectos de urbanización lo harán por el sistema de Asociación y estarán obligados a costear la abertura de las calles.

Artículo 71. 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 que se hayan de ejecutar mediante la redacción de los Planes Especiales o Provisionales previstos en esta Ley. Ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamiento distintos de los que señale el Plan General Municipal.

Artículo 72. 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.

1. Deberán respetar las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan General Municipal.
2. Únicamente se podrán realizar construcciones 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 y Bosques. Así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como la construcción de viviendas familiares.

Artículo 73. 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 Municipales respecto a la urbanización y edificación.

CAPÍTULO II
PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Artículo 74. 1. El Patrimonio de las Entidades Municipales lo constituye el conjunto de bienes, derechos y acciones de su pertenencia (Artículo 100 de la Ley Reguladora de la Administración Local).

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

3. Para aplicar la Expropiación Forzosa a terrenos fuera del casco urbano del propio término municipal, se precisará Autorización de la Presidencia del Gobierno, previo informe del Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo y con estricta observancia de lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 75. 1. Las enajenaciones de terrenos del Patrimonio estarán supeditadas a la conveniencia de edificarlos o al cumplimiento del Plan General Municipal dentro de los plazos establecidos.

2. Los ingresos obtenidos por la gestión urbanística mediante enajenación de terrenos del Patrimonio se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

CAPÍTULO III
PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Artículo 76. 1. Se considerará Parcelación Urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando puede dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma que esta se defina reglamentariamente.

2. 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 77, inciso 1, literales a), b) y c) de esta Ley.

Artículo 77. 1. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínima en el correspondiente Plan o Norma a fin de constituir fincas independientes;

b) Las parcelas cuyas dimensiones resultan iguales o inferiores a las determinadas como mínima en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de los 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 de agruparse y formar una nueva finca.

2. 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.

Artículo 78. 1. Cuando no existiere un Plan General Municipal, no se podrá efectuar parcelación urbanística alguna sin la previa aprobación de un Plan Parcial o un Proyecto de Urbanización del sector correspondiente.

2. Toda parcelación y reparcelación urbanística quedarán sujetas a una Resolución Municipal.

3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, Escrituras de División de Terrenos que acredite el otorgamiento de la Resolución Municipal que los primeros deberán testimoniar en el documento.

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

Artículo 79. 1. Se entenderá por Reparcelación la nueva división de agrupación de las parcelas mínimas que resulten de la parcelación de polígonos o unidades de actuación para ajustarlas al Plan con adjudicación de las superficies resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La Reparcelación tiene por objeto la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regular la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en las zonas aptas para la edificación según el Plan.

Artículo 80. 1. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado con la aprobación de la limitación del polígono o unidad de actuación, excepto en los casos que la reparcelación haya sido tramitada y aprobada conjuntamente con dicha aprobación, o que se haya aprobado expresamente la actuación por el sistema de expropiación.

2. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de Resolución Municipal de Parcelación y Edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa en acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

3. La Entidad Local podrá dejar sin efecto, previa indemnización de daños y perjuicios que corresponda, las Resoluciones Municipales concedidas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente que sean incompatibles con la ejecución del planeamiento.

4. El proyecto de reparcelación se formulará:

- ***a)*** Por uno o dos tercios de los propietarios interesados que represente como mínimo el 80% de la superficie reparcelable, dentro de los TRES (3) MESES siguientes a la aprobación de la limitación de un polígono o unidad de actuación.
- ***b)*** Por la Entidad Local o Urbanística actuante, o a petición de algunos de los propietarios afectados.
- ***c)*** Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los TRES (3) MESES siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación.
- ***d)*** Los proyectos se someterán a información pública durante UN (1) MES, con citación personal a los interesados, y serán aprobados por el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo previo informe de la Comisión de Servicios Técnicos.

Artículo 81. 1. 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 y objetivos 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)*** 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 individuo a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de estos derechos no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
- ***d)*** En todo caso las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes.
- ***e)*** Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Artículo 82. 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 (terrenos destinados a viales) para su incorporación al Patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.
- ***b)*** Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.
- ***c)*** Contra los acuerdos aprobatorios de reparcelación podrán interponerse los recursos previstos en el Capítulo II, Título V del vigente Decreto-Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 83. 1. El Órgano que hubiere aprobado el proyecto de reparcelación expedirá un Certificado de Reparcelación, 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, y descripción de las nuevas parcelas con adjudicación de cada una al respectivo titular. Este documento administrativo se protocolizará notarialmente, sin perjuicio de que también pueda otorgarse Escritura Pública, en los casos y forma que se señalen reglamentariamente.

2. La situación física y jurídica de las fincas o derechos afectados por la reparcelación y la de los resultantes de ellas se reflejará en el Registro de la propiedad.

3. Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de expropiación.

CAPÍTULO IV
VALORACIONES

Artículo 84. Las Valoraciones de Terrenos Rústicos se efectuarán conforme a los criterios siguientes:

1. El Valor Inicial
2. El Rendimiento Rústico
3. La Unidad de Cultivo

Artículo 85. El Valor Inicial de un Terreno se determinará:

a) Por el Rendimiento bruto que le correspondiera en la explotación rústica efectiva o de que fuera naturalmente susceptible.
b) Por su Valor Medio en venta a efectos de su Explotación Agrícola. En ningún caso se podrán tomar en cuenta valores o rendimientos que tengan relación directa o indirecta con la posible utilización urbana de los terrenos.

Artículo 86. El rendimiento rústico se estimará teniendo en cuenta el agrícola, el forestal, ganadero y cualquier otro semejante.

Artículo 87. Cuando se utilizara la unidad de cultivo directamente explotada por los propietarios se establecerá además un valor añadido como compensación a los daños y perjuicios ocasionados en el supuesto de Expropiación Forzosa.

Artículo 88. Cuando el valor inicial a que se llegue por aplicación de los criterios anteriores, sea inferior al que constara en valoraciones catastrales, índices municipales u otras estimaciones públicas aprobadas, prevalecerá la más alta de las que concurran sobre el terreno.

Artículo 89. 1. El Valor de Terreno Urbano se determinará en función del aprovechamiento que corresponda a los terrenos según su situación, conforme al rendimiento que a dicho aprovechamiento se atribuya a efectos fiscales al iniciarse el expediente de valoración.

2. El aprovechamiento que servirá, en todo caso, de base para la determinación del valor urbanístico, una vez deducido los terrenos de sesión obligatoria que afectan aquel, será el siguiente:

- ***a)*** En el suelo Urbanizable no Programado, el que resulte de su uso e intensidad de ocupación determinado en el Plan General Municipal.
- ***b)*** En el suelo Urbanizable Programado, el aprovechamiento medio del sector.
- ***c)*** En el suelo Urbano, el permitido por el Plan General Municipal o el aprovechamiento medio fijado a los polígonos o unidades de actuación sujetos a reparcelación por metro cuadrado.

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

Artículo 90. El valor de los terrenos urbanos, urbanizables, urbanizables programados y no programados será fijado por el Gobierno mediante Decreto y revisable cada CINCO (5) AÑOS.

Artículo 91. 1. Las plantaciones, obras, edificaciones, e instalaciones que existan en el suelo, se justipreciarán, con independencia del mismo, e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble, salvo que, por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor inicial o del urbanístico, con arreglo al Artículo anterior.

2. Las indemnizaciones a favor de los arrendamientos rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 92. 1. La tasación de las indemnizaciones se verificará con arreglo al valor inicial para los terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

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

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

Artículo 93. Siempre que el valor asignado a una parcela en la que el dueño hubiere costeado algunas obras de urbanización no contrapuestas a Planes vigentes en el momento de ejercitarlas, 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.
Artículo 94. 1. Las valoraciones tendrán vigencia de DIEZ (10) AÑOS.

2. El pago del justiprecio en las expropiaciones podrá efectuarse en efectivo o, de acuerdo con lo expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.

TÍTULO III
EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 95. 1. La Ejecución de los Planes de Ordenación corresponde al Gobierno, a las Entidades Locales y a las Comisiones Urbanísticas Especiales en sus respectivas esferas de competencia definidas en la Ley Reguladora de la Administración Local, sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha ejecución, en los términos establecidos en este Título.

2. El Gobierno 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 96. 1. Las actuaciones en el suelo urbanizable programado, requieren la previa aprobación del Plan Parcial del Sector correspondiente.

2. En el suelo urbanizable no programado, sólo podrá actuarse mediante aprobación de Programas de Actuación Urbanística y de los correspondientes Planes Parciales para su ejecución.

3. Se exceptúa de lo anterior, la ejecución de los Sistemas Generales de la Ordenación Urbanística del Territorio previsto en los Planes Provinciales de Coordinación, o en los Planes Generales Municipales de Ordenación.

Artículo 97. 1. La ejecución de los Planes y Programas de Actuación Urbanística, se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trata de ejecutar directamente los Sistemas Generales o alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en el suelo urbano.

2. 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 y que tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

3. La delimitación de polígonos y unidades de actuación, si no se contuviere en los Planes, así como la modificación de los 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 TREINTA (30) DÍAS.

4. 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.

CAPÍTULO II
DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Artículo 98. 1. La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- ***a)*** Asociación

b) Expropiación

2. La Administración actuante, elegirá el Sistema de Actuación aplicable según las necesidades, medios económicos y financieros con que cuente, dando preferencia al Sistema de Asociación salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación forzosa por razón de utilidad pública o social.

Artículo 99. 1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística, están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas:

a) Efectuar las cesiones de terreno que se establecen en la presente Ley; y
b) Sufragar los costes de la urbanización en los términos previstos en el Artículo 70, numeral 3), inciso c) de la presente Ley.

2. Los Ayuntamientos estarán obligados a efectuar la urbanización en el suelo procedente de las cesiones según el destino previsto en los Planes y a realizar las urbanizaciones en los plazos previstos.

La variación en el destino de los terrenos de cesión no podrá implicar en ningún caso disminución de la cuantía de las cesiones correspondientes al aprovechamiento medio en cada caso.

Artículo 100. 1. En los costes de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados, se incluyen los siguientes preceptos:

a) Las obras de abertura de las calles que faciliten el acceso a las distintas parcelas.
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.

2. Estas obligaciones y cargas de los propietarios, serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento en la forma que libremente convengan.

Artículo 101. El incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas en el Artículo 102, numeral 3 de la presente Ley habilitará a la Administración competente para expropiar los terrenos afectados para hacer frente a dichas obligaciones.

CAPÍTULO III
SISTEMA DE ASOCIACIÓN

Artículo 102. 1. Se entiende por el Sistema de Asociación, a efectos de esta Ley, la agrupación de varios propietarios de las fincas o polígonos de actuación.

2. El Sistema de Asociación será de dos formas:

- ***Primera:*** Los propietarios se agrupan para urbanizar su polígono o unidad de actuación y ejecutar a su costa las obras de dominio público o de interés social como la construcción de parques, jardines públicos, centros docentes, sanitarios, deportivos y otros.
- ***Segunda:*** Los propietarios se agrupan para urbanizar su polígono o unidad de actuación cediendo a título de compraventa a los respectivos Ayuntamientos los

terrenos destinados para parques, jardines públicos, centros docentes, sanitarios, deportivos y otros para que los Ayuntamientos realicen a costa las obras de construcción.

3. En cualesquiera de las formas, los terrenos destinados a viales serán siempre de cesión gratuita y bienes de dominio público.

4. Los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie total del polígono o unidad de actuación presentarán a la Administración actuante los correspondientes proyectos de Bases y Estatutos para su aprobación, previa audiencia a los demás propietarios.

5. En el Sistema de Asociación los propietarios constituirán una Junta de Asociación para la gestión y ejecución de las obras de urbanización acorde a los Planes o Programas de Actuación Urbanística. Los propietarios podrán constituir la Junta de Asociación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, y elaborarán sus Estatutos y Bases de Actuación conforme a las disposiciones vigentes.

Artículo 103. 1. La Junta de Asociación estará compuesta por todos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación.

2. Los propietarios del polígono o unidad de actuación que no hubieren solicitado, con anterioridad, el Sistema de Asociación, podrán incorporarse por igualdad de derecho y obligaciones a la Junta de Asociación y si no lo hiciera al término de la urbanización del polígono en un 50%, la Administración actuante expropiará dicha finca a favor de la Asociación.

Podrán incorporarse también a la Junta de Asociación las Empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del polígono o unidad de actuación.

3. La Junta de Asociación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, dos Representantes: Uno del Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo y otro de la Corporación Municipal correspondiente formarán parte del Órgano Rector de la Junta de Asociación, sus acuerdos serán recurribles en alzada ante la Administración actuante.

Artículo 104. 1. Las Juntas de Asociación actuarán como fiduciarias, con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

2. La Junta de Asociación será directamente responsable, frente a la Administración, de la Urbanización completa del polígono o unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes.

3. Las cantidades adecuadas a la Junta de Asociación, por sus socios, serán exigibles por vía de apremio por la Administración actuante.

4. El incumplimiento por los Miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por esta Ley, habilitará a la Administración para expropiar sus respectivos solares o derechos a favor de la Junta de Asociación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

CAPÍTULO IV
SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 105. 1. El Sistema de Expropiación se aplicará por polígonos o unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos.

2. 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 el suelo urbano.

En caso de expropiación para la delimitación de polígonos o unidades de actuación, aquella deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o de derechos afectados, redactada con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa. Dicha relación deberá ser aprobada por el Organismo expropiante, previa apertura de un periodo de información pública en un plazo de QUINCE (15) DÍAS.

Artículo 106. 1. Cuando en la superficie a expropiar existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según planeamiento, sea distinto del que motivó su afectación, se seguirá el procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Los caminos rurales que se encuentren comprendidos en la superficie a efectos expropiatorios se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba 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.

3. Sobre la superficie delimitada, a efectos expropiatorios, no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes sobre dicha superficie.

Artículo 107. El Organismo expropiante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta de acuerdo a lo que a continuación se establece:

1. El proyecto de expropiación será expuesto al público por término de un mes, para que los interesados a quienes deberán ser notificadas las correspondientes hojas de aprecio, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o valoración, de sus respectivos derechos.
2. Informadas éstas por la Administración actuante, se elevará el expediente a la Presidencia del Gobierno para su Resolución.
3. La Resolución será notificada individualmente a los titulares de bienes y derechos afectados. Si los propietarios demostrasen, dentro de los VEINTE (20) DÍAS siguientes a la notificación, su disconformidad con la valoración establecida por el Ministerio de Agricultura y Bosques, si se tratase de una finca rústica, y por el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo, si fuese urbana, éstos recurrirán ante la Presidencia del Gobierno para la fijación del justiprecio, según los criterios de valoración establecidos en esta Ley.

   En otro caso, el silencio del interesado, se considerará como aceptación de la valoración fijada por el Ministerio correspondiente, entendiéndose por determinado definitivamente el justiprecio.

4. La Resolución de la Presidencia del Gobierno indicará en su caso la urgencia de la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe de la valoración establecida por la misma a los afectados.

Artículo 108. 1. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se precederá a hacerlo efectivo a aquellos interesados que aporten Certificación Registral a su favor o Certificado del Consejo de Poblado o Comunidad de Vecinos, si se tratase de propiedad tradicional.

2. Cuando exista pronunciamiento registral contrario a la realidad podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado.

Artículo 109. 1. Una vez efectuado el pago o consignación se podrá levantar una o más actas de ocupación, con la superficie de ocupación, que serán Título o Títulos inscribibles, acompañados de las actas de consignación de justiprecio de todas las fincas ocupadas.

2. Terminado el procedimiento expropiatorio, en la forma establecida, y levantado el acta o actas se entenderá adquirida libre de cargas y gravámenes la totalidad de las fincas comprendidas en la misma por la Administración expropiante, la cual será mantenida en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma, aún cuando posteriormente aparezcan terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente.

CAPÍTULO V
EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 110. 1. Las Entidades Locales y Urbanísticas Especiales competentes podrán convocar concursos para la formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística, de conformidad con las determinaciones y los criterios que señale el Plan General.

2. Las bases del concurso señalarán las zonas aptas para la localización de las actuaciones, la magnitud de las superficies urbanizables, las exigencias mínimas de planeamiento en relación con las determinaciones y criterios que a estos efectos establezca el Plan General Municipal, con señalamiento de los usos generales a que se destine la actuación, la obligación de los promotores de construir un porcentaje de edificación en plazos determinados, las garantías y sanciones en caso de incumplimiento y las demás circunstancias que configure la referida actuación.

3. En las bases se concretarán, asimismo, las demás obligaciones que deben asumir los adjudicatarios, que comprenderán las siguientes:

a) Cesión a título compensatorio a la Entidad Local, en su caso, a la Urbanística Especial competente, de los terrenos destinos a parques, jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, que en ningún caso podrán ser inferiores a los establecidos en la presente Ley. Los terrenos destinados a viales serán de cesión gratuita y bienes de dominio público.

b) Construcción, por la Administración actuante 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, por la Administración actuante, de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, con las redes señaladas en el apartado anterior.

d) Previsión de espacios verdes públicos, parques, centros docentes, sociales y comerciales.

4. Las bases podrán establecer también los precios máximos de venta o alquiler de las edificaciones.

Artículo 111. 1. Las bases del Programa de Actuación Urbanística serán redactadas por la Entidad que convoque el concurso y serán aprobadas por el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo.

2. Los concursantes, al formular sus ofertas, deberán presentar avances de planeamiento.

3. La adjudicación del concurso se otorgará por el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo.

4. En el acto de adjudicación se determinará el Sistema de Actuación aplicable y se aprobará el avance de planeamiento presentado por el concursante seleccionado, con las modificaciones que, en su caso, procediesen.

Artículo 112. Adjudicado el concurso, procederá por el concursante seleccionado a formular el correspondiente Programa de Actuación de acuerdo con el avance de planeamiento aprobado.

Artículo 113. 1. De acuerdo con las previsiones del Plan General Municipal y sin detrimento de los programas en él establecidos, el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo, las Entidades Locales y, en su caso, las Urbanísticas Especiales competentes podrán formular y ejecutar directamente Programas de Actuación Urbanística sin que sea necesario en este supuesto la convocatoria de concurso.

2. Asimismo, podrán formular y ejecutarse Programas de Actuación Urbanística sin previa convocatoria de concurso, cuando se trate de la urbanización de terrenos destinados a instalaciones de actividades productivas relevantes o de especial importancia y para la formación de polígonos industriales.

Artículo 114. De haberse formulado directamente Programas de Actuación por las Entidades Locales y, en su caso, las Urbanísticas Especiales, estas podrán convocar concursos, previa aprobación del Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo, para la ejecución y desarrollo de los mismos, con sujeción a las Leyes y disposiciones que regulan sus respectivas competencias.

Artículo 115. 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 alcance de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los Sistemas Generales existentes en el exterior.

TÍTULO IV
EJERCICIO DE LAS FACULTADES RELATIVAS AL USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I
FOMENTO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN I
PLAZOS DE EDIFICACIÓN Y ENAJENACIÓN FORZOSA DE PROPIEDADES

Artículo 116. 1. Los propietarios de solares deberán comenzar la edificación dentro del plazo fijado en el Plan o Programa de Actuación Urbanística. Si no estuviera determinado, el plazo será el siguiente:

- ***a)*** De DIEZ (10) AÑOS, contados desde que la parcela que merezca la calificación de solar esté comprendida por la edificación al menos dos terceras partes de superficie.
- ***b)*** De DOCE (12) AÑOS, a contar de la recepción provisional de las obras de urbanización.

2. Tendrán también la consideración de solares las fincas en las que existieran construcciones paralizadas, ruinosas, destruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen, cuyos propietarios deberán emprender la edificación dentro del plazo de DIEZ (10) AÑOS a contar desde la inclusión de dichas fincas en el Registro de solares.

3. El dueño del terreno, mientras que no haya edificado o reanudado las obras estará obligado a mantener el solar en perfecto estado de pulcritud.

Artículo 117. 1. Los plazos señalados para la edificación no se alterarán, aunque durante los mismos se efectuarán varias transmisiones de dominio.

2. Dichos plazos serán prorrogados por DOS (2) AÑOS, si lo acordare el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo mediante justa causa.

3. Las Entidades Públicas y las Empresas Industriales que poseyeren o adquieren solares para ampliaciones o futuras necesidades justificadas podrán retenerlos sin edificar por plazos superiores a TRES (3) AÑOS, previo acuerdo con la Corporación Municipal, oído el dictamen del Ministerio de Minas, Industria y Energía y aprobado por el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo.

Artículo 118. Transcurrido el plazo correspondiente y el de prórroga, en su caso sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, la parcela quedará inmediatamente sometida a venta forzosa, previa notificación al afectado, y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento.

Artículo 119. 1. La inclusión de un solar o finca en el Registro implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro.

2. El justiprecio de los solares edificados o no, se fundará en su valor urbanístico, según la presente Ley.

3. En el justiprecio se tendrá en cuenta, en su caso, las indemnizaciones que hayan de abonarse a los titulares del derecho de arrendamiento u otros análogos al extinguirse los mismos.

Artículo 120. 1. Cualquier persona podrá adquirir, transcurridos los plazos de retención por el propietario, señalados en el Plan de Actuación Urbanística, un solar o finca incluida en el

Registro y solicitar de la Corporación Municipal que lo expropie y se lo adjudique íntegramente con arreglo a la valoración aludida en el Artículo anterior, siempre que el peticionario asuma los compromisos de edificar según el Plan e ingresar en la Depositaría de Fondos Municipales con QUINCE (15) DÍAS de antelación al pago del justiprecio la cantidad necesaria para abonarlo.

2. La Corporación Municipal podrá promover la expropiación de oficio, los salares y fincas en situación de venta forzosa para edificarlos.

3. La Corporación Municipal y el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo podrán formular y aplicar el régimen de polígonos de expropiación a todos o parte de los solares y fincas incluidos en el Registro Municipal de solares.

4. El adquirente de los terrenos o fincas expropiadas por venta forzosa podrá elegir entre la continuación o la extinción de los derechos reales que no fueren incompatibles con la finalidad de la expropiación, y si no formulare manifestación alguna, se entenderá que opta por la expropiación absoluta.

Artículo 121. 1. La Corporación Municipal, al transcurrir DOS (2) AÑOS sin que se hubiere ejercitado alguna de las facultades reguladas en el Artículo anterior, sacará a subasta el inmueble, previo informe del propietario, bajo el tipo de licitación que resultare del justiprecio efectuado, según su valor urbanístico, por el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo, con la cláusula de que el adquirente habrá de edificar según el Plan.

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

3. Si la subasta fuere declarada desierta, se convocará de nuevo, en el plazo de SEIS (6) MESES, con rebaja del precio tipo en un 25%.

4. Si la segunda subasta quedare también desierta, la Corporación Municipal, en el plazo de los SEIS (6) MESES siguientes, podrá adquirir el inmueble por el precio mínimo licitatorio y con destino a la edificación conforme al Plan.

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

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

Artículo 122. 1. El propietario de inmuebles en situación de venta forzosa, en tanto subsista, excluirlos de dicha situación, enajenándolos directamente, mediante el otorgamiento de Escritura Pública en la que el adquirente se someta expresamente a la obligación de edificar según el Plan y dentro de los plazos señalados.

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

- ***a)*** Ofrecimiento al público de venta de inmueble, mediante anuncio inserto en los diarios de mayor circulación en la población, en el cual se detalle el emplazamiento, superficie,

precios según la valoración en el Registro y Número de Inscripción en el mismo o en el Consejo de Poblado o Comunidad de Vecinos con indicación de que la oferta se formule a los efectos del presente Artículo.

b) Colocación en el inmueble de un cartel legible desde la vía pública con la expresión "Solar en Venta" y Número del Registro Municipal.

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

d) Entrega al Ayuntamiento de una copia auténtica de la Escritura y de Títulos de Propiedad mediante resguardo de recepción.

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

4. El Concejal o Funcionario apoderado otorgará Escritura Pública de venta ante el Notario designado por el comprador, en el plazo de los QUINCE (15) DÍAS siguientes a la fecha en que reciba la notificación de la aceptación, y el precio se entregará al propietario en presencia del Responsable Municipal correspondiente.

Artículo 123. La enajenación de una finca incluida en el Registro, efectuada de acuerdo a esta Ley, producirá la definitiva extinción de los arrendamientos y demás derechos personales constituidos por cualquier Título en relación con la misma, sin que repercutan de ningún modo sobre la nueva construcción ni hayan de reservarse en ella locales o habitaciones a los antiguos ocupantes.

Artículo 124. Los adquirentes de los solares y construcciones a que se refiere este Capítulo quedarán obligados a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo no superior a DOCE (12) AÑOS, a partir de la fecha de toma de posesión de la finca, e imprimirles el desarrollo adecuado para su normal terminación.

Artículo 125. 1. Si el adquirente no cumpliere sus obligaciones en orden a la edificación, la Corporación Municipal lo declarará así, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2. Dentro de los DOS (2) MESES siguientes a esta declaración, el propietario expropiado podrá ejercitar el derecho de revisión si se comprometiere a iniciar o seguir la construcción en el plazo de SEIS (6) MESES que tomare posesión.

3. Si el antiguo propietario no ejercitare en tiempo y forma el derecho a revisión, la Corporación Municipal podrá promover la expropiación en iguales condiciones.

4. Si el propietario o la Corporación ejercitantes de ese derecho no comenzaran las obras en el plazo de los SEIS (6) MESES ni las siguieren al ritmo adecuado, el inmueble pasará de nuevo a la situación de venta forzosa.

SECCIÓN II
CESIÓN DE TERRENOS

Artículo 126. Las Corporaciones Municipales podrán ceder los terrenos del patrimonio Municipal de Suelo para ser edificados o destinados, en general, a los fines previstos en el Plan de Ordenación.

Artículo 127. Toda cesión de terrenos a título gratuito o por precio inferior al de coste precisará que sean destinados para atender necesidades de viviendas de carácter social y se someterán a la Autorización de la Presidencia del Gobierno, previo informe del Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo.

Artículo 128- 1. La enajenación de terrenos Patrimonio Municipal del suelo podrá efectuarse directamente para los siguientes fines:

- ***a)*** Edificios Públicos destinados a Organismos Oficiales,
- ***b)*** Edificios de Servicio Público, de propiedad pública o particular, que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros parroquiales, culturales, sanitarios o instalaciones deportivas; y
- ***c)*** Construcción de viviendas por Organismos Oficiales.

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

3. El Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo aprobará pliegos de condiciones tipo, a los que habrán de ajustarse las cesiones directas y en los que se determinarán las obligaciones mínimas de los adquirentes y las garantías de todo orden.

Artículo 129. Con los mismos requisitos señalados en el apartado anterior, también podrán enajenarse directamente terrenos para edificar viviendas a los peticionarios siguientes:

- ***a)*** Entidades de carácter benéfico y social que sean promotoras de viviendas de protección oficial, y
- ***b)*** Personas económicamente débiles.

CAPÍTULO II
INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN I
LICENCIAS

Artículo 130. 1. Estarán sujetos a previa Licencia, a los efectos de esta Ley, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren los Planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también Licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo.

2. Las Licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de esta Ley, de los Planes de Ordenación Urbana y Programas de Actuación Urbanística y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

3. El procedimiento de otorgamiento de las Licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de esta Ley, de los Planes, Proyectos, Programas y, en su caso, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

4. Para el otorgamiento de las Licencias se aplicará un tanto por ciento sobre el presupuesto de la obra, cuyos porcentajes se regularán en el Reglamento de Aplicación de la presente Ley y en las Ordenanzas Municipales.

Artículo 131. 1. La competencia para otorgar las Licencias corresponde al Ayuntamiento, según el Artículo 76, inciso d) de la Ley Nº 1/2.003, de fecha 28 de Febrero, Reguladora de la Administración Local.

2. Toda denegación de Licencia deberá ser motivada.

Artículo 132. Los actos relacionados en el Artículo 130 que se promuevan por Órganos del Estado estarán exentos de Licencia Municipal.

SECCIÓN II
ÓRDENES DE EJECUCIÓN O SUSPENSIÓN DE OBRAS U OTROS USOS

Artículo 133. 1. Los propietarios de terrenos deberán mantener las urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. El Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo o en su caso el Ayuntamiento ordenará de oficio, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones del numeral 1) de este Artículo.

Artículo 134. El Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo podrá 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 el Plan alguno de Ordenación.

Artículo 135. 1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

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

- ***a)*** Daño no reparable técnicamente por los medios normales;
- ***b)*** Coste de la reparación superior al 60% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- ***c)*** Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo, lo ejecutará éste a costa del obligado.

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

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

Artículo 136. 1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el Artículo 130 se efectuasen sin Licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, la Autoridad competente, ordenará la suspensión inmediata de dichos actos. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo o al Ayuntamiento, quienes de manera coordinada tomarán las acciones pertinentes en el plazo de tres días.

2. En el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna Licencia o, en su caso, ajustar las obras a la Licencia u orden de ejecución.

3. Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada Licencia, o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la Licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas.

Artículo 137. Las Licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley deberán ser revisadas inmediatamente desde la fecha de su expedición por la Corporación Municipal que las otorgó a través de uno de los procedimientos administrativos.

Artículo 138. 1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el Artículo 130 que se realicen sin Licencia u orden de ejecución sobre terrenos clasificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres, quedarán sujetos al régimen establecido en el Artículo 136 mientras estuvieren en curso de ejecución.

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 que estuvieren en curso de ejecución, se procederá a la suspensión de los efectos de la Licencia y a la adopción de las demás medidas previstas en el Artículo 136. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio.

SECCIÓN III
INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 139. La Inspección Urbanística se ejercerá por los Órganos Centrales y Locales a que se refiere el Artículo 153, dentro de sus respectivas competencias.

TÍTULO V
GESTIÓN ECONÓMICA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 140. 1. El Estado y las Entidades Locales desarrollarán su actuación urbanística mediante los recursos económicos autorizados y los que la Ley establece.

2. Las aportaciones consignadas en los Presupuestos Generales del Estado se invertirán con arreglo a la distribución que anualmente acuerde el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo.

Artículo 141. El Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo en coordinación con la Corporación Municipal correspondiente podrá elaborar un Presupuestos Especial de Urbanismo para atender a las obligaciones derivadas de esta Ley.

CAPÍTULO II
SUBVENCIONES Y ASIGNACIONES

Artículo 142. El Estado decidirá anualmente las cantidades consignadas en sus Presupuestos para coadyuvar a los fines de esta Ley y, de modo especial, a la adquisición de terrenos para formar reservas de suelo, urbanizar los destinados a la construcción de viviendas y conceder subvenciones a las Corporaciones Locales y Entidades Estatales Autónomas con los mismos fines y bajo las modalidades que se impongan.

Artículo 143. 1. Las Corporaciones Municipales del ámbito nacional consignarán en su presupuesto ordinario una cantidad equivalente al 10% de su importe durante el número de anualidades que exija el desarrollo del Plan.

2. También destinarán el 5%, al menos, del mismo presupuesto a la ejecución de urbanizaciones previstas en los programas de actuación urbanística.

Artículo 144. Las Corporaciones Locales podrán emitir obligaciones, concertar préstamos y constituir garantía hipotecaria sobre los terrenos adquiridos e inmuebles edificados de su propiedad con arreglo a la legislación específica.

CAPÍTULO III
EXACCIONES

Artículo 145. 1. Las Exacciones del Presupuesto Especial de Urbanismo administrado por las Corporaciones Locales podrán ser:

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

2. Se ingresarán también en este presupuesto las multas impuestas por los Alcaldes por infracciones del Plan de Ordenación y el Arbitrio no Fiscal sobre edificaciones de deficiente.

Artículo 146. 1. Se establece con carácter general el Arbitrio Municipal sobre Ordenación Urbanística, al que estarán sujetos todos los terrenos y solares sin edificar enclavados en los polígonos afectados por el planeamiento.

2. La base del arbitrio será el valor corriente en venta de la superficie tributable del solar; o sea, lo que en condiciones normales de venta pagase un comprador, sin tener en cuenta el valor de las construcciones tipo cobertizo o similares que se hallaren dentro del mismo.

Artículo 147. 1. Estarán obligados al pago de las cuotas del arbitrio los propietarios de terrenos y solares o sus representantes legales.

2. En caso de separación de dominio directo y de dominio útil, la obligación del pago recae directamente sobre el dueño de este último.

3. La obligación no se interrumpirá en los casos de transmisión de dominio del solar, adquiriendo el nuevo propietario las mismas obligaciones, respecto del arbitrio, que tenía el anterior.

Artículo 148. 1. El tipo máximo de gravamen será el diez por mil sobre el valor corriente en venta del solar, conforme a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley Reguladora de la Administración Local.

2. Las cuotas del arbitrio se devengarán por doceavas partes pagables mensualmente.

3. Las Corporaciones Municipales podrán, declarar exentos en las Ordenanzas Fiscales, los jardines que sean destinados de interés y ornato público.

4. Los solares objeto de arbitrio, los valores base del mismo, las personas obligadas al pago y la extensión superficial habrán de constar en un Registro Municipal de solares, conforme a lo establecido en el Artículo 285 de la Ley Reguladora de la Administración Local.

CAPÍTULO IV
BENEFICIOS

Artículo 149. Cuando el urbanizador realice a su costa los servicios o dotaciones de interés general en nuevas urbanizaciones sufragándolas íntegra y anticipadamente, en las que se cumplan los preceptos de esta Ley, originará el derecho a una reducción de hasta 80% de las bases imponibles de la Contribución Territorial Urbana de las edificaciones realizadas en los terrenos de nueva urbanización.

Artículo 150. Cuando el urbanizador realice a su costa obras de urbanización en sectores de reforma interior sufragándolas íntegra y anticipadamente, originará el derecho a una reducción en la base imponible de la Contribución Territorial Urbana de las nuevas edificaciones, como máximo en el porcentaje procedente para que las cuotas y recargos de la misma que correspondan a las nuevas construcciones sean equivalentes a los atribuibles a las fincas que ocupaban el mismo suelo antes de la nueva urbanización.

Artículo 151. El plazo de disfrute de los beneficios a que se refieren los Artículos 149 y 150 será de DIEZ (10) AÑOS, a partir de la fecha de terminación de las edificaciones correspondientes.

Artículo 152. El disfrute de los beneficios fiscales a que se refieren los Artículos precedentes es incompatible con cualesquiera otros beneficios fiscales concedidos con carácter general a las nuevas edificaciones y no serán, por consiguiente, susceptibles de disfrute simultáneo o sucesivo. En estos casos corresponde a los beneficiarios el derecho a optar por uno de los beneficios que resulten aplicables.

TÍTULO VI
ÓRGANOS DIRECTIVOS Y GESTORES

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES Y COMPETENCIAS

Artículo 153. En el desarrollo de las actividades reguladas en esta Ley, actuarán específicamente, sin perjuicio de las facultades de otras Autoridades, los Órganos Urbanísticos siguientes:

a) Los Órganos Centrales
b) Los Órganos Locales

Artículo 154. Son Órganos Centrales:

a) La Comisión Nacional de Urbanismo
b) El Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo.

Artículo 155. Son Órganos Locales:

a) La Comisión Provincial de Servicios Técnicos
b) Las Corporaciones Municipales
c) Las Comunidades de Vecinos, y
d) Los Consejos de Poblados.

Artículo 156. 1. Los Órganos Centrales y Locales ejercerán sus respectivas funciones en orden jerárquico.

2. Los Órganos Urbanísticos podrán delegar en el inmediato inferior jerarquía, por plazo determinado y renovable, el ejercicio de las facultades que consideren convenientes para la mayor eficacia de los servicios.

3. Cualquier Órgano superior podrá recabar el conocimiento del asunto que compete a los inferiores jerárquicos y revisar la actuación de éstos.

Artículo 157. Son de la competencia de los Órganos Centrales:

1) Formular y ejecutar la política del Gobierno en materia de ordenación y desarrollo urbanístico;
2) Establecer, coordinar y unificar normas y procedimientos para la realización, mantenimiento y control de la ejecución de obras de ingeniería, arquitectura y urbanismo;
3) Establecer los Instrumentos de la Ordenación Urbanística Nacional;
4) Dictar Normas y Procedimientos Técnicos para la elaboración de Normas Urbanísticas Nacional y Local;
5) Coordinar las Actuaciones Urbanísticas;
6) Establecer mecanismos financieros a los fines de la Ordenación Urbanística;
7) Planificar nuevos asentamientos urbanos;
8) Elaborar y aprobar los Planes Generales Municipales;
9) Velar para que los Planes Nacionales y Provinciales de Ordenación del Territorio se cumplan en su ámbito;

10) Dictar las Ordenanzas necesarias para la ejecución, control y gestión de los planes en materia de zonificación, régimen de arquitectura, ingeniería, construcción y en general, sobre cualesquiera otras materias urbanísticas de carácter local con sujeción a las Leyes Nacionales.

11) Elaborar los planes de Ordenación Urbanística cuando lo requiera el Gobierno;

12) Estimular la participación de las Comunidades de Vecinos y de las Asociaciones en la Elaboración y Ejecución de los Planes;

13) Ejercer todas las demás facultades urbanísticas propias del ámbito nacional que no estén expresamente atribuidas por la Ley a otros Organismos.

Artículo 158. Las competencias de los Órganos Locales serán las que les están atribuidas la Ley Nº 1/2.003, de fecha 28 de Febrero, Reguladora de la Administración Local y las que otras Leyes le faculten.

TÍTULO VII
RÉGIMEN JURÍDICO

CAPÍTULO I
PETICIONES, ACTOS Y ACUERDOS

Artículo 159. Las Corporaciones Locales y Órganos Urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan con arreglo a esta Ley o declarar las razones que hubiera para no hacerlo.

Artículo 160. Los actos administrativos que se producen en el ejercicio de las funciones reguladas en la presente Ley serán anotados o inscritos en el Registro de la Propiedad.

Artículo 161. Los acuerdos de las Autoridades, Corporaciones y Órganos Urbanísticos que requieran aprobación gubernativa serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos que establece la Ley.

Artículo 162. El Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo y las Corporaciones Municipales 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.

Artículo 163.- Las Entidades Locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Procedimiento Administrativo.

CAPÍTULO II
INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 164. La vulneración de las prescripciones contenidas en esta Ley o en los Planes, Programas, Normas y Ordenanzas tendrá la consideración de Infracciones Urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de los mismos.

Artículo 165. Las Infracciones Urbanísticas se clasificarán en Leves, Graves y Muy Graves en la forma que reglamentariamente se determine.

Artículo 166. 1. Son Infracciones Urbanísticas Leves, cualquier tipo de acto administrativo contrario a los principios establecidos en esta Ley o en su Reglamento de Aplicación.

2. Son Infracciones Urbanísticas Graves, todas las actividades contrarias a los Planes de Ordenación Urbana, es decir, el incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida a la superficie de las parcelas, y a las Autorizaciones Administrativas otorgadas conforme a esta Ley y su Reglamento.

3. Son Infracciones Urbanísticas Muy Graves, todas las actividades realizadas en contravención a lo establecido por las variables urbanas fundamentales y otras disposiciones legales vigentes para la protección del Medio Ambiente.

4. Son Variables Urbanas Fundamentales:

- ***a)*** Áreas de Protección;
- ***b)*** Relación entre la actividad urbanística y la red primaria de drenaje, y subsuelo;
- ***c)*** El Clima;
- ***d)*** La vegetación, el relieve y el suelo;
- ***e)*** Medidas para el control de la contaminación ambiental tanto en los Planes Urbanísticos como en los Proyectos de Urbanización.

5. Son Áreas de Protección las que presentan limitaciones para su intervención con fines urbanísticos, ya sea por estar cubiertas de vegetación arbórea, por ser área potencialmente inundable, por constituir corredores de servicio, o por presentar pendientes mayores de TREINTA Y CINCO PORCIENTO (35%).

Artículo 167. Reglamentariamente se determinará las sanciones que pueden imponerse por consecuencia de la presente Ley, adecuando las mismas a la tipificación de las infracciones urbanísticas.

Artículo 168. 1. En las obras que se ejecutasen sin Licencia o con inobservancia de sus cláusulas, serán sancionados con multas, en la cuantía determinada en esta Ley, el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de ejecución de las mismas.

2. En las obras amparadas en una Licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una Infracción Urbanística Grave, serán igualmente sancionados con multa: el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la Licencia sin el informe técnico previo, o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de Régimen Local.

3. Los Colegios Profesionales y Oficinas de Estudio que tuviesen encomendado el visado de los Proyectos Técnicos precisos para la obtención de Licencias, conforme a lo dispuesto en el Artículo 130 de la presente Ley, denegarán dicho visado a los que contuvieran alguna de las infracciones previstas en el Artículo 165.

4. Las Multas que se impongan a los distintos sujetos como consecuencia de una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

5. Para graduar las multas se atendrá primordialmente a la gravedad de la materia, a la Entidad Económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

6. Las Autoridades competentes para imponer las multas estarán obligadas a respetar el siguiente criterio:

- ***a)*** Para las Faltas Leves, de 1.000 a 100.000 F. Cfas.
- ***b)*** Para las Faltas Graves, de 101.000 a 500.000 F. Cfas.
- ***c)*** Para las Faltas Muy Graves, de 501.000 a 5.000.000 F. Cfas. y más, dependiendo de la magnitud del daño causado.

Artículo 169. Los que, como consecuencia de una Infracción Urbanística, sufrieran daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

Artículo 170. 1. Las Infracciones Urbanísticas prescribirán al año de haberse cometido.

2. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento.

Artículo 171. Cuando el beneficio que resultare de una Infracción Urbanística fuese superior a la sanción que corresponda, podrá ésta incrementarse en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

CAPÍTULO III
RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 172- La procedencia de indemnización por causa de anulación de una Licencia en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme a las normas que regulan con carácter general la responsabilidad de la Administración.

En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

CAPÍTULO IV
ACCIONES Y RECURSOS

Artículo 173. Los acuerdos de los Órganos a que se hace referencia el Artículo 153, serán susceptibles de Recurso de Reposición o Alzada ante los Órganos competentes.

Artículo 174. Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la presente Ley entre el Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo o las Corporaciones Locales y los propietarios individuales o Asociados o Empresas Urbanizadoras, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

Artículo 175. 1. Será pública la acción para exigir ante los Órganos Administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística, de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de las obras que se considere ilegales, podrá ejecutarse durante la ejecución de las mismas y hasta un año después de su culminación.

Artículo 176. Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el Artículo anterior, podrán exigir ante los Tribunales Ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que

vulneren lo estatuido 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 estuviesen directamente encaminadas a tutelar el uso de las fincas.

Artículo 177. 1. Los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que ponga fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

2. Los actos de aprobación definitiva de Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización serán impugnables ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Primera. Las obras de urbanización que estuvieren en curso de ejecución a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán ejecutándose con arreglo a los preceptos, a los cuales fueron diseñados, sin perjuicio de que, según casos, puedan someterse a una revisión.

Segunda. El Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo en el plazo de un año, elaborará y remitirá al Consejo de Ministros un Proyecto de Bases de Plan Nacional de Ordenación Urbana con arreglo a lo dispuesto en el Artículo séptimo de esta Ley.

Tercera. Los Municipios que no contaran, a la entrada en vigor de esta Ley, con Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado o en tramitación, deberán con el asesoramiento del Ministerio de Infraestructuras y Urbanismo, formular, en el plazo de un año, proyecto de delimitación de suelo urbano establecido en el Artículo 67 de la presente Ley.

DISPOSICIONES ADICIONALES:

Primera. El Gobierno se encargará de la elaboración de un Plan Nacional de Ordenación Urbana que se aprobará en Consejo de Ministros.

Segunda. Así mismo el Gobierno elaborará los Planes Generales Municipales de todos los Ayuntamientos del Ámbito Nacional, en un plazo de tres años, a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

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

DISPOSICIONES FINALES:

Primera. Se faculta al Gobierno elaborar cuantos Reglamentos sean necesarios para la mejor aplicación de esta Ley.

Segunda. La presente Ley entrará en vigor a los sesenta (60) días de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Dada en la Ciudad de Bata, a catorce días del mes de Noviembre del año dos mil cinco.

POR UNA GUINEA MEJOR

-OBIANG NGUEMA MBASOGO-
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA