

Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 junio 1992. Aprueba el Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

La disposición final segunda de la Ley 8/1990, de 25 de julio (RCL 1990, 1550, 1666 y 2611), sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, autorizó al Gobierno para que en el plazo de un año desde su publicación aprobara un Texto Refundido de las disposiciones estatales vigentes sobre suelo y ordenación urbana, comprendiendo también la regularización y armonización de dichas disposiciones.

Las dificultades objetivas que la tarea refundidora ha presentado se derivan de las profundas diferencias existentes entre la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976 (RCL 1976, 1192), y la citada Ley 8/1990, además de la amplitud de la delegación legislativa encomendada, así como de los diversos Reales Decretos-leyes que sobre la materia se han dictado entre las fechas de referencia.

Estas dificultades se acrecientan por las innovaciones que en materia urbanística ha introducido la Constitución (RCL 1978, 2836), al atribuir a las Comunidades Autónomas competencias sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (artículo 148.1.3), e imponer una regulación del suelo acorde con el interés general que impida su especulación (artículo 47), a cuyo efecto se prevé que la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los poderes públicos.

Estas dificultades justifican que el plazo de un año concedido para hacer la refundición se haya mostrado insuficiente.

Por tal motivo, la disposición final quinta de la Ley 31/1991, de 30 de diciembre (RCL 1991, 3025), por la que se aprueban los Presupuestos Generales del Estado para 1992, rehabilitó aquella autorización para aprobar el Texto Refundido, con el mismo contenido, durante los primeros seis meses de 1992,

De acuerdo con las disposiciones anteriormente indicadas se produce este Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo con el Consejo de estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 26 de junio de 1992.

Artículo único.

...

Disposición final única.

...

Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

INDICE

TITULO PRELIMINAR.- OBJETO Y FINALIDADES DE LA LEY	10
Artículo 1.- Objeto de la Ley.	10
Artículo 2.- Aspectos de la actividad urbanística.	10
Artículo 3.-Finalidades y atribuciones de la acción urbanística.	10
Artículo 4.-Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada.	10
TITULO I.- REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	10
CAPITULO I.- Disposiciones generales	10
Artículo 5.- Función social de la propiedad.	10
Artículo 6.- No indemnizabilidad por la ordenación.	10
Artículo 7.- Participación en las plusvalías y reparto equitativo.	10
Artículo 8.- Utilización del suelo conforme a la ordenación territorial y urbanística.	10
Artículo 9.- Clasificación del suelo.	10
Artículo 10.- Suelo urbano en municipios con planeamientos.	10
Artículo 11.- Suelo urbanizable.	10
Artículo 12.- Suelo no urbanizable.	11
Artículo 13.- Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento.	11
Artículo 14.- Solar.	11
CAPITULO II.- Régimen del suelo no urbanizable y urbanizable no programado	11
Sección 1ª.- Régimen del suelo no urbanizable	11
Artículo 15.- Destino.	11
Artículo 16.- Prohibiciones y autorizaciones.	11
Artículo 17.- Areas de especial protección.	11
Sección 2ª.- Régimen del suelo urbanizable no programado	11
Artículo 18.- Suelo urbanizable no programado.	11
CAPITULO III.- Régimen del suelo urbano y urbanizable	11
Sección 1ª.- Derechos y deberes básicos de los propietarios	11
Artículo 19.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.	11
Artículo 20.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.	11
Artículo 21.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.	12
Artículo 22.- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.	12
Sección 2ª.- Facultades urbanísticas	12
Artículo 23.- Facultades urbanísticas de la propiedad.	12
Sección 3ª.- Derecho a urbanizar	12
Artículo 24.- Adquisición de derecho a urbanizar.	12
Artículo 25.- Extinción del derecho a urbanizar.	12
Sección 4ª.- Derecho al aprovechamiento urbanístico	12
Artículo 26.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.	12
Artículo 27.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.	12
Artículo 28.- Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas.	12
Artículo 29.- Concreción del aprovechamiento urbanístico.	12
Artículo 30.- Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.	12
Artículo 31.- Reducción del aprovechamiento urbanístico en actuaciones asistemáticas.	13
Artículo 32.- Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos.	13
Sección 5ª.- Derecho a edificar	13
Artículo 33.- Adquisición del derecho a edificar.	13
Artículo 34.- No adquisición del derecho a edificar.	13
Artículo 35.- Plazos para la edificación.	13
Artículo 36.- Efectos de la extinción del derecho a edificar.	13
Sección 6ª.- Derecho a la edificación	13

Artículo 37.- Adquisición del derecho a la edificación. _____	13
Artículo 38.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento. _____	13
Artículo 39.- Edificación sin licencia compatible con el planeamiento. _____	13
Artículo 40.- Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa. _____	13
Artículo 41.- Edificación con exceso de aprovechamiento. _____	13
Sección 7ª.- Inactividad de la Administración _____	14
Artículo 42.- Consecuencia de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento. _____	14
Sección 8ª.- Publicidad _____	14
Artículo 43.- Consulta urbanística. _____	14
Artículo 44.- Cédula urbanística. _____	14
Artículo 45.- Información urbanística y enajenación de terrenos. _____	14
TITULO II.- VALORACIONES _____	14
CAPITULO I.- Disposiciones generales _____	14
Artículo 46.- Aplicación general de las reglas de valoración. _____	14
Artículo 47.- Momento al que han de referirse las valoraciones. _____	14
CAPITULO II.- Valoración de terrenos _____	14
Artículo 48.- Criterios de valoración de los terrenos según la clase de suelo. _____	14
Artículo 49.- Valor inicial. _____	14
Artículo 50.- Valor urbanístico. _____	14
Artículo 51.- Derecho a urbanizar. _____	15
Artículo 52.- Derecho a urbanizar extinguido. _____	15
Artículo 53.- Derecho al aprovechamiento urbanístico. _____	15
Artículo 54.- Deducción de gastos de urbanización pendiente. _____	15
Artículo 55.- Derecho a edificar. _____	15
Artículo 56.- Derecho a la edificación. _____	15
Artículo 57.- Reglas específicas de valoración. _____	15
CAPITULO III.- Valoración de terrenos a obtener por expropiación _____	15
Artículo 58.- Regla general. _____	15
Artículo 59.- Suelo urbano. _____	15
Artículo 60.- Suelo urbanizable programado. _____	15
Artículo 61.- Terrenos destinados al Patrimonio municipal del suelo y otros fines de interés social. _____	15
CAPITULO IV.- Valoración del suelo urbano sin aprovechamiento tipo _____	16
Artículo 62.- Suelo urbano sin aprovechamiento tipo. _____	16
CAPITULO V.- Valoración de obras y otros bienes y derechos _____	16
Artículo 63.- Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos. _____	16
Artículo 64.- Valoración de los derechos reales sobre inmuebles. _____	16
TITULO III.- PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO _____	16
CAPITULO I.- Clases de Planes de Ordenación _____	16
Sección 1ª.- Disposiciones generales _____	16
Artículo 65.- Instrumentos de ordenación. _____	16
Sección 2ª.- Plan Nacional de Ordenación _____	16
Artículo 66.- Objeto del Plan Nacional. _____	16
Artículo 67.- Vinculación. _____	16
Sección 3ª.- Planes Directores Territoriales de Coordinación _____	16
Artículo 68.- Objeto y contenido. _____	16
Artículo 69.- Vinculación. _____	16
Sección 4ª.- Planeamiento general _____	17
Artículo 70.- Plan General de Ordenación Urbana. _____	17
Artículo 71.- Objeto del Plan General. _____	17
Artículo 72.- Determinaciones del Plan General. _____	17
Artículo 73.- Normas Complementarias y Subsidiarias. _____	17
Artículo 74.- Determinaciones de las Normas Complementarias. _____	17
Artículo 75.- Clases de Normas Subsidiarias. _____	17

Artículo 76.- Normas Subsidiarias con ámbito provincial. _____	17
Artículo 77.- Normas Subsidiarias de ámbito municipal. _____	17
Artículo 78.- Normas Subsidiarias municipales. Determinaciones. _____	17
Artículo 79.- Documentos de las Normas Complementarias. _____	17
Artículo 80.- Documentos de las Normas Subsidiarias. _____	17
Sección 5ª.- Delimitación de suelo urbano _____	17
Artículo 81.- Proyecto de delimitación de suelo urbano. _____	17
Sección 6ª.- Planeamiento de desarrollo _____	18
Artículo 82.- Programas de actuación urbanística. _____	18
Artículo 83.- Planes Parciales: Objeto y determinaciones. _____	18
Artículo 84.- Planes Especiales. Clases. _____	18
Artículo 85.- Planes Especiales de Reforma Interior. _____	18
Artículo 86.- Planes Especiales de protección del paisaje. _____	18
Artículo 87.- Protección de vías de comunicación. _____	18
Artículo 88.- Protección de otros espacios. _____	18
Artículo 89.- Mejora del medio urbano o rural. _____	18
Artículo 90.- Planes de Saneamiento. _____	18
Sección 7ª.- Otros instrumentos _____	18
Artículo 91.- Estudios de Detalle. _____	18
Artículo 92.- Proyectos de Urbanización. _____	18
Artículo 93.- Catálogos. _____	18
CAPITULO II.- Areas de reparto y aprovechamientos tipo _____	19
Artículo 94.- Delimitación de áreas de reparto. _____	19
Artículo 95.- Aprovechamiento tipo. _____	19
Artículo 96.- Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano. _____	19
Artículo 97.- Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable. _____	19
Artículo 98.- Otras determinaciones. _____	19
Artículo 99.- Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento. _____	19
Artículo 100.- Inaplicación de aprovechamiento tipo. _____	19
CAPITULO III.- Elaboración y aprobación de los Planes _____	19
Sección 1ª.- Actos preparatorios _____	19
Artículo 101.- Apoyo a la redacción de Planes. _____	19
Artículo 102.- Suspensión del otorgamiento de licencias. _____	19
Artículo 103.- Avances de planeamiento. _____	19
Sección 2ª.- Iniciativa y colaboración en el planeamiento _____	20
Artículo 104.- Planes de iniciativa particular. _____	20
Artículo 105.- Documentos. _____	20
Artículo 106.- Tramitación. _____	20
Sección 3ª.- Competencia y procedimiento _____	20
Artículo 107.- Formulación del Plan Nacional. _____	20
Artículo 108.- Formulación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación. _____	20
Artículo 109.- Formulación del planeamiento general. _____	20
Artículo 110.- Plan de conjunto. _____	20
Artículo 111.- Formulación de Planes Parciales, Especiales y Programas de Actuación Urbanística. _____	20
Artículo 112.- Tramitación del Plan Nacional. _____	20
Artículo 113.- Tramitación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación. _____	21
Artículo 114.- Tramitación de los instrumentos de planeamiento general y de la Delimitación de Suelo Urbano. _____	21
Artículo 115.- Tramitación de Planes Especiales y Programas de Actuación Urbanística. _____	21
Artículo 116.- Tramitación de Planes Parciales y Especiales que desarrollen Planeamiento General. _____	21
Artículo 117.- Tramitación de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización. _____	21
Artículo 118.- Competencia para la aprobación definitiva. _____	21
Artículo 119.- Plazos para aprobación definitiva de instrumentos del planeamiento de desarrollo. _____	21
Artículo 120.- Inaplicación del silencio positivo. _____	21
Artículo 121.- Subrogación de la Comunidad Autónoma. _____	21
Artículo 122.- Regla especial de tramitación. _____	21

Artículo 123.- Tramitación de catálogos.	21
Artículo 124.- Publicación.	22
Sección 4ª.- Vigencia y revisión de los planes	22
Artículo 125.- Vigencia de los planes.	22
Artículo 126.- Revisión del planeamiento.	22
Artículo 127.- Revisión del Programa de Actuación.	22
Artículo 128.- Modificación de Planes.	22
Artículo 129.- Modificación cualificada.	22
Artículo 130.- Suspensión de planeamiento.	22
CAPITULO IV.- Efectos de la aprobación de los Planes	22
Artículo 131.- Ejecutividad del Planeamiento.	22
Artículo 132.- Declaración de utilidad pública.	22
Artículo 133.- Publicidad de los Planes.	22
Artículo 134.- Obligatoriedad de los Planes.	23
Artículo 135.- Deber de información.	23
Artículo 136.- Usos y obras provisionales.	23
Artículo 137.- Edificios fuera de ordenación.	23
CAPITULO V.- De las normas de aplicación directa	23
Artículo 138.- Adaptación al ambiente.	23
Artículo 139.- Alturas.	24
.....	24
TITULO IV.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO	24
CAPITULO I.- Disposiciones generales	24
Artículo 140.- Ejecución del planeamiento: Equidistribución y deberes legales.	24
Artículo 141.- Competencias.	24
Artículo 142.- Presupuestos de la ejecución.	24
Artículo 143.- Excepciones a la actuación mediante unidades de ejecución.	24
Artículo 144.- Unidades de ejecución.	24
Artículo 145.- Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución.	24
Artículo 146.- Procedimiento para la delimitación de unidades de ejecución.	24
Artículo 147.- Sociedades mercantiles para la ejecución.	24
CAPITULO II.- Actuación mediante unidades de ejecución	24
Sección 1ª.- Disposiciones generales	24
Artículo 148.- Sistemas de actuación.	24
Artículo 149.- Elección del sistema de actuación.	25
Artículo 150.- Falta de ejecución imputable a la Administración.	25
Artículo 151.- Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento real.	25
Artículo 152.- Unidades de ejecución con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.	25
Artículo 153.- Compensación en determinadas actuaciones.	25
Artículo 154.- Distribución justa de beneficios y cargas.	25
Artículo 155.- Gastos de urbanización.	25
Artículo 156.- Cargas adicionales en el Programa de Actuación Urbanística.	25
Sección 2ª.- Sistema de compensación	25
Artículo 157.- El sistema de compensación.	25
Artículo 158.- Junta de Compensación.	25
Artículo 159.- Junta de Compensación y transmisión de terrenos.	25
Artículo 161.- Procedimiento abreviado.	26
Sección 3ª.- Sistema de cooperación	26
Artículo 162.- El sistema de cooperación y reparcelación.	26
Artículo 163.- Gastos de urbanización.	26
Artículo 164.- Reparcelación.	26
Artículo 165.- Procedimiento para la reparcelación.	26
Artículo 166.- Reglas para la reparcelación.	26
Artículo 167.- Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.	26
Artículo 168.- Extinción o transformación de derechos y cargas.	26

Artículo 169.- Inscripción del acuerdo y cargas incompatibles. _____	27
Artículo 170.- Adjudicaciones de terrenos y supletoriedad de las normas de expropiación forzosa. _____	27
Sección 4ª.- Sistema de expropiación _____	27
Artículo 171.- La expropiación como sistema de actuación. _____	27
Artículo 172.- Formas de gestión. _____	28
Artículo 173.- Justiprecio. _____	28
Artículo 174.- Liberación de expropiaciones. _____	28
Artículo 175.- Requisitos de la liberación. _____	28
Artículo 176.- Incumplimiento del propietario de bienes liberados. _____	28
Sección 5ª.- Ejecución de los programas de actuación urbanística _____	28
Artículo 177.- Concursos para la formulación y la ejecución de programas de actuación urbanística. _____	28
Artículo 178.- Adjudicación. _____	28
Artículo 179.- Redacción del Programa de Actuación Urbanística. _____	28
Artículo 180.- Formulación y ejecución directa de los programas de actuación urbanística. _____	28
Artículo 181.- Formulación directa y concurso para la ejecución. _____	28
Artículo 182.- Ejecución de los programas de actuación urbanística. _____	28
Artículo 183.- Utilidad pública y necesidad de ocupación. _____	29
Artículo 184.- Incumplimiento de las obligaciones por el adjudicatario. _____	29
CAPITULO III.- Actuaciones asistemáticas en suelo urbano _____	29
Sección 1ª.- Transferencias de aprovechamientos _____	29
Artículo 185.- Ajuste de aprovechamientos. _____	29
Artículo 186.- Plazo para la solicitud de licencia. _____	29
Artículo 187.- Modalidades. _____	29
Artículo 188.- Parcela con aprovechamiento lucrativo nulo o inferior al patrimonializable. _____	29
... _____	29
Artículo 189.- Proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable. _____	29
Artículo 190.- Proyecto que no agota el aprovechamiento real. _____	29
Artículo 191.- Ajuste en caso de condiciones mínimas de altura o volumen. _____	29
Artículo 192.- Imposición coactiva de la transferencia. _____	29
Artículo 193.- Transferencias y localización de las parcelas. _____	30
Sección 2ª.- Intervención mediadora de la Administración en las transferencias de aprovechamiento _____	30
Artículo 194.- Adquisición de aprovechamientos por la Administración. _____	30
Artículo 195.- Transmisión de aprovechamientos. _____	30
Artículo 196.- Ofrecimientos de adquisición o transmisión. _____	30
Sección 3ª.- Registro de transferencias de aprovechamientos _____	30
Artículo 197.- Registro de Transferencias y actos inscribibles. _____	30
Artículo 198.- Registro de Transferencias y Registro de la Propiedad. _____	30
CAPITULO IV.- Obtención de terrenos dotacionales _____	30
Artículo 199.- Suelo urbano con aprovechamiento tipo. _____	30
Artículo 200.- Suelo urbano sin aprovechamiento tipo. _____	30
Artículo 201.- Suelo urbanizable programado. _____	30
Artículo 202.- Expropiación. _____	30
Artículo 203.- Ocupación directa. _____	30
Artículo 204.- Indemnización por ocupación temporal. _____	31
Artículo 205.- Cesión obligatoria y gratuita de dotaciones en unidad de ejecución. _____	31
TITULO V.- EXPROPIACIONES Y REGIMEN DE VENTA FORZOSA _____	31
CAPITULO I.- Disposiciones generales _____	31
Artículo 206.- Supuestos expropiatorios. _____	31
Artículo 207.- Expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad. _____	31
Artículo 208.- Ejecución de la edificación en los casos de expropiación por incumplimiento del deber de edificar. _____	31
Artículo 209.- Superficies expropiables. _____	31
Artículo 210.- Bienes de dominio público y expropiación. _____	31
Artículo 211.- Constitución de servidumbres. _____	32
Artículo 212.- Prohibición de construcciones en terrenos a expropiar. _____	32
Artículo 213.- Modalidades de gestión de la expropiación. _____	32

Artículo 214.- Beneficiario de la expropiación. _____	32
Artículo 215.- Aplicación supletoria de la legislación general de expropiación forzosa. _____	32
CAPITULO II.- Justiprecio _____	32
Artículo 216.- Determinación. _____	32
Artículo 217.- Pago del justiprecio por adjudicación de terrenos. _____	32
CAPITULO III.- Procedimiento _____	32
Artículo 218.- Aplicabilidad del procedimiento de tasación conjunta. _____	32
Artículo 219.- Tramitación del procedimiento de tasación conjunta. _____	33
Artículo 220.- Aprobación y efectos del procedimiento de tasación conjunta. _____	33
Artículo 221.- Procedimiento de expropiación individual. _____	33
Artículo 222.- Pago del justiprecio. _____	33
Artículo 223.- Ocupación e inscripción en el Registro. _____	33
Artículo 224.- Adquisición libre de cargas. _____	33
CAPITULO IV.- Reversión de los terrenos expropiados _____	34
Artículo 225.- Supuestos de reversión. _____	34
Artículo 226.- Reversión en la expropiación por incumplimiento. _____	34
CAPITULO V.- Régimen de la venta forzosa _____	34
Sección 1ª.- Disposiciones generales _____	34
Artículo 227.- Venta forzosa por incumplimiento de deberes urbanísticos. _____	34
Artículo 228.- Edificaciones ruinosas e inadecuadas. _____	34
Artículo 229.- Inscripción registral de edificaciones ruinosas e inadecuadas. _____	34
Artículo 230.- Municipios a los que se aplica el Registro. _____	34
Artículo 231.- Carácter público del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. _____	34
Sección 2ª.- Del procedimiento de venta forzosa _____	35
Artículo 232.- Inscripción registral de la resolución de incumplimiento. _____	35
Artículo 233.- Adjudicación por concurso. _____	35
Artículo 234.- Concurso desierto. _____	35
Artículo 235.- Inscripción registral. _____	35
Artículo 236.- Incumplimiento de los plazos por el adjudicatario. _____	35
TITULO VI.- SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS _____	35
Artículo 237.- Indemnización por alteración de planeamiento. _____	35
Artículo 238.- Indemnización por alteración del planeamiento, con derecho a edificar. _____	35
Artículo 239.- Indemnización por vinculaciones singulares. _____	35
Artículo 240.- Licencias e indemnización. _____	35
Artículo 241.- Cláusula residual de indemnización. _____	35
TITULO VII.- INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO, Y DISCIPLINA URBANISTICA _____	36
CAPITULO I.- Intervención en la edificación y uso del suelo _____	36
Sección 1ª.- Licencias _____	36
Artículo 242.- Actos sujetos a licencia. _____	36
Artículo 243.- Competencia. _____	36
Artículo 244.- Actos promovidos por Administraciones públicas. _____	36
Sección 2ª.- Deber de conservación, órdenes de ejecución de obras y ruina _____	37
Artículo 245.- Deber de conservación. _____	37
Artículo 246.- Ordenes de ejecución por motivos turísticos o culturales. _____	37
Artículo 247.- Declaración de ruina. _____	37
Sección 3ª.- Protección de la legalidad urbanística _____	37
Artículo 248.- Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución. _____	37
Artículo 249.- Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. _____	37
Artículo 250.- Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. _____	38
Artículo 251.- Sujeción a otros regímenes. _____	38
Artículo 252.- Subrogación de las Comunidades Autónomas. _____	38
Artículo 253.- Suspensión de licencias y paralización de obras. _____	38

Artículo 254.- Revisión de licencias u órdenes de ejecución. _____	38
Artículo 255.- Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres. _____	38
Artículo 256.- Obras de edificación en suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística. _____	38
Sección 4ª.- Parcelaciones _____	38
Artículo 257.- Parcelaciones. _____	38
Artículo 258.- Indivisibilidad de parcelas. _____	38
Artículo 259.- Régimen de las parcelaciones. _____	39
Sección 5ª.- Inspección urbanística _____	39
Artículo 260.- Competencia sobre inspección urbanística. _____	39
CAPITULO II.- Infracciones urbanísticas _____	39
Sección 1ª.- Definición, tipificación de infracciones y prescripciones _____	39
Artículo 261.- Definición de infracciones urbanísticas. _____	39
Artículo 262.- Tipificación de las infracciones urbanísticas. _____	39
Artículo 263.- Prescripción. _____	39
Sección 2ª.- Personas responsables _____	39
Artículo 264.- Personas responsables. _____	39
Artículo 265.- Responsabilidad de personas jurídicas. _____	39
Artículo 266.- Resarcimiento de daños y perjuicios. _____	40
Artículo 267.- Carácter independiente de las multas. _____	40
Artículo 268.- Infracciones conexas. _____	40
Sección 3ª.- Reglas para determinar la cuantía de las sanciones _____	40
Artículo 269.- Obras legalizables y no legalizables. _____	40
Artículo 270.- Criterios agravantes y atenuantes. _____	40
Artículo 271.- Graduación de las sanciones. _____	40
Artículo 272.- Prohibición de beneficio económico. _____	40
Sección 4ª.- Competencia y procedimiento _____	40
Artículo 273.- Procedimiento sancionador. _____	40
Artículo 274.- Infracciones constitutivas de delito o falta. _____	40
Artículo 275.- Organos competentes. _____	40
TITULO VIII.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCION EN EL MERCADO DEL SUELO _____	41
CAPITULO I.- Patrimonio Municipal del Suelo _____	41
Sección 1ª.- Constitución, bienes integrantes y destino _____	41
Artículo 276.- Constitución. Patrimonio separado. _____	41
Artículo 277.- Bienes integrantes. _____	41
Artículo 278.- Reservas de terrenos. Expropiación. _____	41
Artículo 279.- Regla especial de incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados. _____	41
Artículo 280.- Destino. _____	41
Artículo 281.- Consignación de cantidades en los presupuestos para urbanismo. _____	41
Sección 2ª.- Cesiones _____	41
Artículo 282.- Gestión directa o cesión. _____	41
Artículo 283.- Información y tutela autonómica. _____	42
Artículo 284.- Cesiones onerosas. Concurso. _____	42
Artículo 285.- Cesiones entre Administraciones. _____	42
Artículo 286.- Cesiones a título gratuito. _____	42
CAPITULO II.- Derecho de superficie _____	42
Artículo 287.- Derecho de superficie. _____	42
Artículo 288.- Procedimiento. _____	42
Artículo 289.- Extinción. _____	42
Artículo 290.- Beneficios. _____	43
CAPITULO III.- Derechos de tanteo y retracto _____	43
Sección 1ª.- Delimitación de áreas _____	43
Artículo 291.- Delimitación de áreas. _____	43
Artículo 292.- Procedimiento de delimitación. _____	43

Sección 2ª.- Procedimiento y efectos	43
Artículo 293.- Notificación de transmisión.	43
Artículo 294.- Ejercicio del retracto.	43
Artículo 295.- Caducidad de notificación.	43
Artículo 296.- No inscripción registral.	43
Sección 3ª.- Transmisiones de viviendas sujetas a protección pública	44
Artículo 297.- Delimitación de áreas.	44
Artículo 298.- Adjudicación de viviendas.	44
TITULO IX.- REGIMEN JURIDICO	44
CAPITULO I.- Peticiones, actos y acuerdos	44
Artículo 299.- Peticiones.	44
Artículo 300.- Administración demandada en subrogación.	44
Artículo 301.- Ejecución forzosa y vía de apremio.	44
Artículo 302.- Revisión de oficio.	44
CAPITULO II.- Acciones y recursos	44
Artículo 303.- Competencias de la Jurisdicción Contenciosa.	44
Artículo 304.- Acción pública.	45
Artículo 305.- Acción ante Tribunales ordinarios.	45
Artículo 306.- Recurso contencioso-administrativo.	45
CAPITULO III.- Registro de la Propiedad	45
Artículo 307.- Actos inscribibles.	45
Artículo 308.- Certificación administrativa.	46
Artículo 309.- Clases de asientos.	46
Artículo 310.- Reparcelación y compensación.	46
DISPOSICIONES ADICIONALES	47
Primera.- Especialidades de aplicación de la Ley.	47
Segunda.- Cálculo del aprovechamiento medio.	47
Tercera.- Reglas especiales para Entidades y sociedades públicas.	48
Cuarta.- Realojamiento y retorno.	48
Quinta.- Financiación de actuaciones.	48
Sexta.- Financiación del Patrimonio Municipal del Suelo.	48
Séptima.- Comisión Central del Territorio y Urbanismo.	48
Octava.- Regímenes Forales.	48
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	49
Primera.- Regímenes urbanístico y valoraciones.	49
Segunda.- Plazos de equivalencia para el cumplimiento de deberes.	49
Tercera.- Plazos supletorios para el cumplimiento de deberes.	49
Cuarta.- Aprovechamiento tipo y licencias.	49
Quinta.- Edificaciones existentes.	49
Sexta.- Adaptación del planeamiento general.	49
Séptima.- Obligatoriedad del Plan General.	49
Octava.- Suelo urbano en Planes sin adaptar.	49
DISPOSICION DEROGATORIA	49
Disposición derogatoria única.	49
DISPOSICION FINAL	49
Disposición final única.	49

Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

TITULO PRELIMINAR.- OBJETO Y FINALIDADES DE LA LEY

Artículo 1.- Objeto de la Ley.

...

Artículo 2.- Aspectos de la actividad urbanística.

...

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

...

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

...

TITULO I.- REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPITULO I.- Disposiciones generales

Artículo 5.- Función social de la propiedad.

...

Artículo 6.- No indemnizabilidad por la ordenación.

...

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

...

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

...

Artículo 9.- Clasificación del suelo.

...

Artículo 10.- Suelo urbano en municipios con planeamientos.

...

Artículo 11.- Suelo urbanizable.

...

Artículo 12.- Suelo no urbanizable.

...

Artículo 13.- Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento.

...

Artículo 14.- Solar.

...

CAPITULO II.- Régimen del suelo no urbanizable y urbanizable no programado

Sección 1ª.- Régimen del suelo no urbanizable

Artículo 15.- Destino.

...

Artículo 16.- Prohibiciones y autorizaciones.

...

Artículo 17.- Areas de especial protección.

...

Sección 2ª.- Régimen del suelo urbanizable no programado

Artículo 18.- Suelo urbanizable no programado.

...

CAPITULO III.- Régimen del suelo urbano y urbanizable

Sección 1ª.- Derechos y deberes básicos de los propietarios

Artículo 19.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

...

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

...

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

...

Artículo 22.- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

...

Sección 2ª.- Facultades urbanísticas

Artículo 23.- Facultades urbanísticas de la propiedad.

...

Sección 3ª.- Derecho a urbanizar

Artículo 24.- Adquisición de derecho a urbanizar.

...

Artículo 25.- Extinción del derecho a urbanizar.

...

Sección 4ª.- Derecho al aprovechamiento urbanístico

Artículo 26.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

...

Artículo 27.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

...

Artículo 28.- Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas.

...

Artículo 29.- Concreción del aprovechamiento urbanístico.

...

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

...

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

...

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

...

Sección 5ª.- Derecho a edificar

Artículo 33.- Adquisición del derecho a edificar.

...

Artículo 34.- No adquisición del derecho a edificar.

...

Artículo 35.- Plazos para la edificación.

...

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

...

Sección 6ª.- Derecho a la edificación

Artículo 37.- Adquisición del derecho a la edificación.

...

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

...

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

...

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

...

Artículo 41.- Edificación con exceso de aprovechamiento.

...

Sección 7ª.- Inactividad de la Administración

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

...

Sección 8ª.- Publicidad

Artículo 43.- Consulta urbanística.

...

Artículo 44.- Cédula urbanística.

...

Artículo 45.- Información urbanística y enajenación de terrenos.

...

TITULO II.- VALORACIONES

CAPITULO I.- Disposiciones generales

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

...

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

...

CAPITULO II.- Valoración de terrenos

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

...

Artículo 49.- Valor inicial.

...

Artículo 50.- Valor urbanístico.

...

Artículo 51.- Derecho a urbanizar.

...

Artículo 52.- Derecho a urbanizar extinguido.

...

Artículo 53.- Derecho al aprovechamiento urbanístico.

...

Artículo 54.- Deducción de gastos de urbanización pendiente.

...

Artículo 55.- Derecho a edificar.

...

Artículo 56.- Derecho a la edificación.

...

Artículo 57.- Reglas específicas de valoración.

...

CAPITULO III.- Valoración de terrenos a obtener por expropiación

Artículo 58.- Regla general.

...

Artículo 59.- Suelo urbano.

...

Artículo 60.- Suelo urbanizable programado.

...

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

...

CAPITULO IV.- Valoración del suelo urbano sin aprovechamiento tipo

Artículo 62.- Suelo urbano sin aprovechamiento tipo.

...

CAPITULO V.- Valoración de obras y otros bienes y derechos

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

...

Artículo 64.- Valoración de los derechos reales sobre inmuebles.

...

TITULO III.- PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO

CAPITULO I.- Clases de Planes de Ordenación

Sección 1ª.- Disposiciones generales

Artículo 65.- Instrumentos de ordenación.

...

Sección 2ª.- Plan Nacional de Ordenación

Artículo 66.- Objeto del Plan Nacional.

...

Artículo 67.- Vinculación.

...

Sección 3ª.- Planes Directores Territoriales de Coordinación

Artículo 68.- Objeto y contenido.

...

Artículo 69.- Vinculación.

...

Sección 4ª.- Planeamiento general

Artículo 70.- Plan General de Ordenación Urbana.

...

Artículo 71.- Objeto del Plan General.

...

Artículo 72.- Determinaciones del Plan General.

...

Artículo 73.- Normas Complementarias y Subsidiarias.

...

Artículo 74.- Determinaciones de las Normas Complementarias.

...

Artículo 75.- Clases de Normas Subsidiarias.

...

Artículo 76.- Normas Subsidiarias con ámbito provincial.

...

Artículo 77.- Normas Subsidiarias de ámbito municipal.

...

Artículo 78.- Normas Subsidiarias municipales. Determinaciones.

...

Artículo 79.- Documentos de las Normas Complementarias.

...

Artículo 80.- Documentos de las Normas Subsidiarias.

...

Sección 5ª.- Delimitación de suelo urbano

Artículo 81.- Proyecto de delimitación de suelo urbano.

...

Sección 6ª.- Planeamiento de desarrollo

Artículo 82.- Programas de actuación urbanística.

...

Artículo 83.- Planes Parciales: Objeto y determinaciones.

...

Artículo 84.- Planes Especiales. Clases.

...

Artículo 85.- Planes Especiales de Reforma Interior.

...

Artículo 86.- Planes Especiales de protección del paisaje.

...

Artículo 87.- Protección de vías de comunicación.

...

Artículo 88.- Protección de otros espacios.

...

Artículo 89.- Mejora del medio urbano o rural.

...

Artículo 90.- Planes de Saneamiento.

...

Sección 7ª.- Otros instrumentos

Artículo 91.- Estudios de Detalle.

...

Artículo 92.- Proyectos de Urbanización.

...

Artículo 93.- Catálogos.

...

CAPITULO II.- Areas de reparto y aprovechamientos tipo

Artículo 94.- Delimitación de áreas de reparto.

...

Artículo 95.- Aprovechamiento tipo.

...

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

...

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

...

Artículo 98.- Otras determinaciones.

...

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

...

Artículo 100.- Inaplicación de aprovechamiento tipo.

...

CAPITULO III.- Elaboración y aprobación de los Planes

Sección 1ª.- Actos preparatorios

Artículo 101.- Apoyo a la redacción de Planes.

...

Artículo 102.- Suspensión del otorgamiento de licencias.

...

Artículo 103.- Avances de planeamiento.

...

Sección 2ª.- Iniciativa y colaboración en el planeamiento

Artículo 104.- Planes de iniciativa particular.

1. ...

2. ...

3. Si hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa (RCL 1954, 1848).

Artículo 105.- Documentos.

...

Artículo 106.- Tramitación.

...

Sección 3ª.- Competencia y procedimiento

Artículo 107.- Formulación del Plan Nacional.

...

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

...

Artículo 109.- Formulación del planeamiento general.

...

Artículo 110.- Plan de conjunto.

...

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

...

Artículo 112.- Tramitación del Plan Nacional.

...

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

1. ...

2. En todo caso, deberá asegurarse el trámite de información pública y de audiencia a la Administración del Estado en aquellos aspectos que sean de su competencia, y a las Entidades locales afectadas.

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

...

Artículo 115.- Tramitación de Planes Especiales y Programas de Actuación Urbanística.

...

Artículo 116.- Tramitación de Planes Parciales y Especiales que desarrollen Planeamiento General.

...

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

...

Artículo 118.- Competencia para la aprobación definitiva.

...

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

...

Artículo 120.- Inaplicación del silencio positivo.

...

Artículo 121.- Subrogación de la Comunidad Autónoma.

...

Artículo 122.- Regla especial de tramitación.

...

Artículo 123.- Tramitación de catálogos.

...

Artículo 124.- Publicación.

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente.
2. ...
3. Respecto a las normas urbanísticas y ordenanzas en ellos contenidas se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Sección 4ª.- Vigencia y revisión de los planes

Artículo 125.- Vigencia de los planes.

...

Artículo 126.- Revisión del planeamiento.

...

Artículo 127.- Revisión del Programa de Actuación.

...

Artículo 128.- Modificación de Planes.

...

Artículo 129.- Modificación cualificada.

...

Artículo 130.- Suspensión de planeamiento.

...

CAPITULO IV.- Efectos de la aprobación de los Planes

Artículo 131.- Ejecutividad del Planeamiento.

...

Artículo 132.- Declaración de utilidad pública.

...

Artículo 133.- Publicidad de los Planes.

Los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y Proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos

serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del término a que se refieran.

Artículo 134.- Obligatoriedad de los Planes.

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los Planes, Programas de Actuación Urbanística, estudios de detalle, proyectos, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.
2. ...

Artículo 135.- Deber de información.

...

Artículo 136.- Usos y obras provisionales.

1. ...
2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no resultará aplicable lo establecido en la disposición adicional cuarta.

Artículo 137.- Edificios fuera de ordenación.

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. En los supuestos del número anterior, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos previstos en la disposición adicional cuarta de esta Ley.

CAPITULO V.- De las normas de aplicación directa

Artículo 138.- Adaptación al ambiente.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) ...
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Artículo 139.- Alturas.

...

TITULO IV.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I.- Disposiciones generales

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

...

Artículo 141.- Competencias.

...

Artículo 142.- Presupuestos de la ejecución.

...

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

...

Artículo 144.- Unidades de ejecución.

...

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

...

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

...

Artículo 147.- Sociedades mercantiles para la ejecución.

...

CAPITULO II.- Actuación mediante unidades de ejecución

Sección 1ª.- Disposiciones generales

Artículo 148.- Sistemas de actuación.

...

Artículo 149.- Elección del sistema de actuación.

...

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

...

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

...

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

...

Artículo 153.- Compensación en determinadas actuaciones.

...

Artículo 154.- Distribución justa de beneficios y cargas.

...

Artículo 155.- Gastos de urbanización.

...

Artículo 156.- Cargas adicionales en el Programa de Actuación Urbanística.

...

Sección 2ª.- Sistema de compensación

Artículo 157.- El sistema de compensación.

...

Artículo 158.- Junta de Compensación.

...

Artículo 159.- Junta de Compensación y transmisión de terrenos.

1. ...

2. ...

3. ...

4. Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la unidad de

ejecución, en el caso de que así lo dispusieran los Estatutos, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Artículo 160.- Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros.

...

Artículo 161.- Procedimiento abreviado.

...

Sección 3ª.- Sistema de cooperación

Artículo 162.- El sistema de cooperación y reparcelación.

...

Artículo 163.- Gastos de urbanización.

...

Artículo 164.- Reparcelación.

...

Artículo 165.- Procedimiento para la reparcelación.

...

Artículo 166.- Reglas para la reparcelación.

...

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

...

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

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

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

Artículo 169.- Inscripción del acuerdo y cargas incompatibles.

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

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

1. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, y en proporción de sus respectivos derechos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

2. ...

Sección 4ª.- Sistema de expropiación

Artículo 171.- La expropiación como sistema de actuación.

...

Artículo 172.- Formas de gestión.

...

Artículo 173.- Justiprecio.

...

Artículo 174.- Liberación de expropiaciones.

...

Artículo 175.- Requisitos de la liberación.

...

Artículo 176.- Incumplimiento del propietario de bienes liberados.

...

Sección 5ª.- Ejecución de los programas de actuación urbanística

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

...

Artículo 178.- Adjudicación.

...

Artículo 179.- Redacción del Programa de Actuación Urbanística.

...

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

...

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

...

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

...

Artículo 183.- Utilidad pública y necesidad de ocupación.

En todo caso, la aprobación del programa de actuación urbanística implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación, a efectos de expropiación forzosa, de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales.

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

...

CAPITULO III.- Actuaciones asistemáticas en suelo urbano

Sección 1ª.- Transferencias de aprovechamientos

Artículo 185.- Ajuste de aprovechamientos.

...

Artículo 186.- Plazo para la solicitud de licencia.

...

Artículo 187.- Modalidades.

...

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

...

Artículo 189.- Proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable.

...

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

...

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

...

Artículo 192.- Imposición coactiva de la transferencia.

...

Artículo 193.- Transferencias y localización de las parcelas.

...

Sección 2ª.- Intervención mediadora de la Administración en las transferencias de aprovechamiento

Artículo 194.- Adquisición de aprovechamientos por la Administración.

...

Artículo 195.- Transmisión de aprovechamientos.

...

Artículo 196.- Ofrecimientos de adquisición o transmisión.

...

Sección 3ª.- Registro de transferencias de aprovechamientos

Artículo 197.- Registro de Transferencias y actos inscribibles.

...

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

...

CAPITULO IV.- Obtención de terrenos dotacionales

Artículo 199.- Suelo urbano con aprovechamiento tipo.

...

Artículo 200.- Suelo urbano sin aprovechamiento tipo.

...

Artículo 201.- Suelo urbanizable programado.

...

Artículo 202.- Expropiación.

...

Artículo 203.- Ocupación directa.

...

Artículo 204.- Indemnización por ocupación temporal.

1. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa (RCL 1954, 1858), por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.
2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a que se refiere el artículo 202.2, quedando facultados para iniciar el expediente de justiprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

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

...

TITULO V.- EXPROPIACIONES Y REGIMEN DE VENTA FORZOSA

CAPITULO I.- Disposiciones generales

Artículo 206.- Supuestos expropiatorios.

...

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

...

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

...

Artículo 209.- Superficies expropiables.

...

Artículo 210.- Bienes de dominio público y expropiación.

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.
2. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

Artículo 211.- Constitución de servidumbres.

1. ...
2. ...
3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

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

...

Artículo 213.- Modalidades de gestión de la expropiación.

1. Las Entidades locales podrán promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística.
2. Para el mejor cumplimiento de la finalidad expresada en el número anterior, podrán igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.
3. Lo dispuesto en los números anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

Artículo 214.- Beneficiario de la expropiación.

Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades locales para la ejecución de Planes u obras determinadas.

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

...

CAPITULO II.- Justiprecio

Artículo 216.- Determinación.

...

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

...

CAPITULO III.- Procedimiento

Artículo 218.- Aplicabilidad del procedimiento de tasación conjunta.

...

Artículo 219.- Tramitación del procedimiento de tasación conjunta.

...

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

...

Artículo 221.- Procedimiento de expropiación individual.

...

Artículo 222.- Pago del justiprecio.

1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa (RCL 1954, 1848) o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.
2. Llegado el momento del pago del justiprecio sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario (RCL 1947, 476 y 642) o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.
3. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial (RCL 1944, 994 y RCL 1945, 57).

Artículo 223.- Ocupación e inscripción en el Registro.

...

Artículo 224.- Adquisición libre de cargas.

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.
2. La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.
3. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren

terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

4. En el supuesto de que una vez finalizado totalmente el expediente aparecieran fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrado, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.
5. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

CAPITULO IV.- Reversión de los terrenos expropiados

Artículo 225.- Supuestos de reversión.

...

Artículo 226.- Reversión en la expropiación por incumplimiento.

...

CAPITULO V.- Régimen de la venta forzosa

Sección 1ª.- Disposiciones generales

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

...

Artículo 228.- Edificaciones ruinosas e inadecuadas.

...

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

...

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

...

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

...

Sección 2ª.- Del procedimiento de venta forzosa

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

...

Artículo 233.- Adjudicación por concurso.

...

Artículo 234.- Concurso desierto.

...

Artículo 235.- Inscripción registral.

...

Artículo 236.- Incumplimiento de los plazos por el adjudicatario.

...

TITULO VI.- SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS

Artículo 237.- Indemnización por alteración de planeamiento.

...

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

...

Artículo 239.- Indemnización por vinculaciones singulares.

...

Artículo 240.- Licencias e indemnización.

...

Artículo 241.- Cláusula residual de indemnización.

...

TITULO VII.- INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO, Y DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITULO I.- Intervención en la edificación y uso del suelo

Sección 1ª.- Licencias

Artículo 242.- Actos sujetos a licencia.

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
7. ...

Artículo 243.- Competencia.

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá a las Entidades locales, de acuerdo con su legislación aplicable.
2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.
3. ...

Artículo 244.- Actos promovidos por Administraciones públicas.

1. ...
2. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al Ministro de Obras Públicas y Transportes, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe sucesivo del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes, y de la Comisión Central del Territorio y Urbanismo. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación urbanística.

3. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere el número 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con el planeamiento y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro de Obras Públicas y Transportes, a los efectos prevenidos en el mismo.
4. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, previa propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes, a solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.
5. ...

Sección 2ª.- Deber de conservación, órdenes de ejecución de obras y ruina

Artículo 245.- Deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo 21.1.
2. ...

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

1. ...
2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.
3. ...

Artículo 247.- Declaración de ruina.

...

Sección 3ª.- Protección de la legalidad urbanística

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

...

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

...

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

...

Artículo 251.- Sujeción a otros regímenes.

...

Artículo 252.- Subrogación de las Comunidades Autónomas.

...

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

...

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

...

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

1. ...

2. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 253. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo (RCL 1958, 1258, 1469, 1504 y RCL 1959, 585).

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

...

Sección 4ª.- Parcelaciones

Artículo 257.- Parcelaciones.

...

Artículo 258.- Indivisibilidad de parcelas.

1. ...

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

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

Artículo 259.- Régimen de las parcelaciones.

1. ...

2. ...

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

4. ...

Sección 5ª.- Inspección urbanística

Artículo 260.- Competencia sobre inspección urbanística.

...

CAPITULO II.- Infracciones urbanísticas

Sección 1ª.- Definición, tipificación de infracciones y prescripciones

Artículo 261.- Definición de infracciones urbanísticas.

...

Artículo 262.- Tipificación de las infracciones urbanísticas.

...

Artículo 263.- Prescripción.

...

Sección 2ª.- Personas responsables

Artículo 264.- Personas responsables.

...

Artículo 265.- Responsabilidad de personas jurídicas.

...

Artículo 266.- Resarcimiento de daños y perjuicios.

...

Artículo 267.- Carácter independiente de las multas.

...

Artículo 268.- Infracciones conexas.

...

Sección 3ª.- Reglas para determinar la cuantía de las sanciones

Artículo 269.- Obras legalizables y no legalizables.

...

Artículo 270.- Criterios agravantes y atenuantes.

...

Artículo 271.- Graduación de las sanciones.

...

Artículo 272.- Prohibición de beneficio económico.

...

Sección 4ª.- Competencia y procedimiento

Artículo 273.- Procedimiento sancionador.

...

Artículo 274.- Infracciones constitutivas de delito o falta.

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

Artículo 275.- Organos competentes.

...

TITULO VIII.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCION EN EL MERCADO DEL SUELO

CAPITULO I.- Patrimonio Municipal del Suelo

Sección 1ª.- Constitución, bienes integrantes y destino

Artículo 276.- Constitución. Patrimonio separado.

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

Artículo 277.- Bienes integrantes.

...

Artículo 278.- Reservas de terrenos. Expropiación.

...

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

...

Artículo 280.- Destino.

1. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.
2. ...

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

...

Sección 2ª.- Cesiones

Artículo 282.- Gestión directa o cesión.

...

Artículo 283.- Información y tutela autonómica.

...

Artículo 284.- Cesiones onerosas. Concurso.

...

Artículo 285.- Cesiones entre Administraciones.

...

Artículo 286.- Cesiones a título gratuito.

...

CAPITULO II.- Derecho de superficie

Artículo 287.- Derecho de superficie.

1. ...
2. El mismo derecho asiste a los particulares, sin la limitación de destino prevista en el apartado anterior.
3. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se regirá por las disposiciones contenidas en este Capítulo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado.

Artículo 288.- Procedimiento.

1. ...
2. La constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.
3. Cuando se constituyere a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

Artículo 289.- Extinción.

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

2. El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de setenta y cinco años en el concedido por los Ayuntamientos y demás personas públicas, ni de noventa y nueve en el convenido entre particulares.
3. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.
4. La extinción del derecho de superficie por decurso del término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.
5. Si por cualquier otra causa se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

Artículo 290.- Beneficios.

...

CAPITULO III.- Derechos de tanteo y retracto

Sección 1ª.- Delimitación de áreas

Artículo 291.- Delimitación de áreas.

...

Artículo 292.- Procedimiento de delimitación.

...

Sección 2ª.- Procedimiento y efectos

Artículo 293.- Notificación de transmisión.

...

Artículo 294.- Ejercicio del retracto.

...

Artículo 295.- Caducidad de notificación.

...

Artículo 296.- No inscripción registral.

...

Sección 3ª.- Transmisiones de viviendas sujetas a protección pública

Artículo 297.- Delimitación de áreas.

...

Artículo 298.- Adjudicación de viviendas.

...

TITULO IX.- REGIMEN JURIDICO

CAPITULO I.- Peticiones, actos y acuerdos

Artículo 299.- Peticiones.

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

Artículo 300.- Administración demandada en subrogación.

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

Artículo 301.- Ejecución forzosa y vía de apremio.

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

Artículo 302.- Revisión de oficio.

Las Entidades locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo (RCL 1958, 1258, 1469, 1504 y RCL 1959, 585).

CAPITULO II.- Acciones y recursos

Artículo 303.- Competencias de la Jurisdicción Contenciosa.

Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y

los propietarios, individuales o asociados o empresas urbanizadoras, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

Artículo 304.- Acción pública.

1. Será pública la acción para exigir ante los Organos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.
2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 305.- Acción ante Tribunales ordinarios.

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

Artículo 306.- Recurso contencioso-administrativo.

1. Los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.
2. Los actos de aprobación definitiva de Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de los recursos administrativos que puedan proceder, serán impugnados ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en los términos prevenidos en el artículo 29 de la Ley Reguladora de dicha Jurisdicción (RCL 1956, 1890).

CAPITULO III.- Registro de la Propiedad

Artículo 307.- Actos inscribibles.

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización.
2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3. La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.
4. Las condiciones especiales de concesión de licencias, en los términos previstos por las leyes.
5. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.
6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de planeamiento, de ejecución del mismo o de licencias.
7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.
8. Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Artículo 308.- Certificación administrativa.

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

Artículo 309.- Clases de asientos.

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

Artículo 310.- Reparcelación y compensación.

1. La iniciación del expediente de reparcelación o la afección de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- Especialidades de aplicación de la Ley.

...

Segunda.- Cálculo del aprovechamiento medio.

...

Tercera.- Reglas especiales para Entidades y sociedades públicas.

...

Cuarta.- Realojamiento y retorno.

En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberá garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, con sujeción a las siguientes reglas:

- 1ª Cuando se actúe por expropiación, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los ocupantes legales afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.
- 2ª ...
- 3ª En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.

Quinta.- Financiación de actuaciones.

...

Sexta.- Financiación del Patrimonio Municipal del Suelo.

La carga financiera derivada de las operaciones de crédito que las Corporaciones locales hayan concertado o concierten durante los ejercicios 1992 y 1993 con la finalidad exclusiva de financiar las actuaciones de adquisición de terrenos y bienes para constitución del Patrimonio Municipal del Suelo, destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y demás actuaciones previstas en esta Ley, no se computará a efectos del límite del 25 por 100 a que se refiere el artículo 54 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre (RCL 1988, 2607 y RCL 1989, 1851), reguladora de las Haciendas Locales. No obstante, si la carga financiera global derivada de la suma de las operaciones vigentes concertadas por la entidad local y de la proyectada excediese del 30 por 100 de los recursos de la misma, tal y como éstos son definidos en el citado artículo, sería necesaria la correspondiente autorización.

Séptima.- Comisión Central del Territorio y Urbanismo.

...

Octava.- Regímenes Forales.

...

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Regímenes urbanístico y valoraciones.

...

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

...

Tercera.- Plazos supletorios para el cumplimiento de deberes.

...

Cuarta.- Aprovechamiento tipo y licencias.

...

Quinta.- Edificaciones existentes.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio (RCL 1990, 1550, 1666 y 2611), situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

2. ...

Sexta.- Adaptación del planeamiento general.

...

Séptima.- Obligatoriedad del Plan General.

...

Octava.- Suelo urbano en Planes sin adaptar.

...

DISPOSICION DEROGATORIA

Disposición derogatoria única.

...

DISPOSICION FINAL

Disposición final única.

...