

Los Consejeros generales del grupo de impositores que deben ser nombrados en la primera Asamblea general de acuerdo con lo establecido en esta Ley, serán elegidos por sorteo de entre los actuales Consejeros de este grupo. Para garantizar el principio de proporcionalidad instituido por esta Ley, el sorteo se realizará entre los Consejeros elegidos en su día en una misma lista o candidatura y con respeto a las demarcaciones territoriales establecidas. Su mandato tendrá vigencia hasta la primera renovación del grupo de impositores.

La Consejería competente dictará las normas de aplicación de lo establecido en la presente disposición.

#### Disposición transitoria sexta.

Si alguno de los miembros de los órganos de gobierno de las Cajas de Ahorros que hayan ostentado el cargo con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, resultara nuevamente elegido, para el cómputo total de su mandato, que en ningún caso podrá superar los límites impuestos al número de mandatos en los que puede ser elegible en el artículo 27.1 de la presente Ley, se tendrá en cuenta el tiempo durante el que haya desempeñado el cargo con anterioridad.

#### Disposición transitoria séptima.

En el plazo de tres meses a contar desde la constitución de las Asambleas generales de las Cajas, la Federación de Cajas de Ahorros de Castilla-La Mancha, en la que aquéllas se integran, procederá a adaptar sus Estatutos y Reglamentos a las disposiciones que en las mismas se contienen y remitirlos para su aprobación a la Consejería competente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Asimismo, en el plazo de los dos meses siguientes deberá constituir sus nuevos órganos de gobierno. Transcurridos dichos plazos sin la modificación correspondiente de los Estatutos y Reglamentos y constitución de los órganos de gobierno de la Federación, vendrá obligado el Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la redacción y aprobación definitiva de aquéllos y a dictar las disposiciones necesarias para la constitución de los órganos de gobierno correspondientes.

#### Disposición adicional primera.

Al objeto de cumplir lo dispuesto en los artículos 27, 42 y 53 de esta Ley, las Cajas de Ahorros incluirán entre sus normas transitorias de funcionamiento la obligación de llevar a cabo la primera renovación parcial dentro de los tres meses desde la celebración de las próximas elecciones autonómicas y municipales, que afectará a todos los miembros de los grupos de las Cortes de Castilla-La Mancha, Corporaciones Municipales y entidades fundadoras, cuyos representantes verán así limitado su mandato.

Transcurridos dos años desde la primera renovación parcial citada, se renovarán totalmente los grupos de impositores y empleados.

#### Disposición adicional segunda.

El artículo 2, apartado segundo, letra c), de la Ley de Publicidad en el Diario Oficial de las Rentas, Bienes y Actividades de los Gestores Públicos de Castilla-La Mancha queda redactado como sigue:

«c) Los Presidentes y Directores de las Cajas Rurales.»

#### Disposición adicional tercera.

Las facultades concedidas a la Asamblea general, en relación con los Estatutos y Reglamentos de las Cajas de Ahorros, se entienden sin perjuicio de la posterior aprobación de los mismos por la Consejería competente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que podrá ordenar la modificación, en todo caso, de aquellos preceptos que no se ajusten a las normas o principios de la legislación vigente.

#### Disposición adicional cuarta.

Si de la aplicación del principio de proporcionalidad estricta en la elección de representantes de los distintos órganos y grupos citados en esta Ley, resultaran cifras compuestas de números enteros y decimales, se redondearán éstos, tomando el número entero inmediato superior al resultante si la cifra decimal fuera igual o superior a cinco y, en caso contrario, el inmediato inferior. En caso necesario se tendrá en cuenta para la asignación los mayores restos de dichos resultados.

#### Disposición derogatoria.

A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

#### Disposición final primera.

Se autoriza al Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para adoptar las medidas y dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

#### Disposición adicional segunda.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

Toledo, 15 de julio de 1997.

JOSÉ BONO MARTÍNEZ  
Presidente

(Publicada en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» número 33, de 18 de julio de 1997)

### 21912 LEY 5/1997, de 10 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley:

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 declara la inconstitucionalidad y, por tanto, la nulidad de una serie de preceptos del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, todos ellos por razón exclusivamente competencial. Unos, la mayoría, por haber sido establecidos con función supletoria respecto del Derecho autonómico y el resto, los menos, por haberse excedido el legislador general de la cobertura prestada por el título competencial invocado y ejercido en cada caso.

Debe señalarse que la expulsión del ordenamiento urbanístico, con efecto general o para todos de los correspondientes preceptos legales declarados nulos, es eficaz tan sólo a partir de la publicación de la referida sentencia en el «Boletín Oficial del Estado»; de suerte que dicha eficacia no es trasladable sin más a los actos sean de planeamiento o de ejecución de éste producidos durante el tiempo que media entre la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y la expresada publicación de la sentencia.

La desaparición de los preceptos legales generales de carácter supletorio no suscita mayor problema desde el punto de vista de considerar completo el ordenamiento urbanístico; toda vez que no ha determinado, conforme a la propia sentencia del Tribunal Constitucional y gracias a la operación cumplida por ésta sobre la disposición derogatoria del texto refundido de 26 de junio de 1992 ya mencionado, vacío normativo alguno. El lugar y función de tales preceptos ha venido a ser ocupado automáticamente y totalmente por los correspondientes preceptos del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril; concretamente, por aquellos no sustituidos y, por tanto, no derogados, por los aún vigentes del repetido texto refundido de 1992.

Mayor problema plantea desde luego la desaparición de los preceptos de esta última norma legal general a los que se había atribuido carácter bien pleno, bien básico, y ahora declarados nulos, y ello desde el punto de vista de la estabilidad y continuidad del ordenamiento jurídico-urbanístico en una Comunidad Autónoma que, hasta la fecha, no había ejercido su potestad legislativa propia en la materia. Pues la ausencia de estos preceptos sí que genera, no tanto un verdadero vacío normativo respecto de los objetos por ellos regulados, sino más bien una fisura limitada en la cobertura legal formal de la ordenación urbanística, en los términos en que esta cobertura ha venido definida por el propio legislador al ocupar la materia. El fallo del Tribunal Constitucional, centrado en la dimensión competencial, deja bien claro que el espacio decisional así abierto corresponde ocuparlo precisamente al legislador autonómico.

En este contexto se justifica, pues, una intervención urgente de las Cortes de Castilla-La Mancha. La inexistencia, en efecto, de una legislación urbanística propia, unida, de un lado, a la pendencia de procedimientos para la aprobación de instrumentos de planeamiento elaborados en el marco del texto refundido de 26 de junio de 1992, es decir, partiendo de la vigencia íntegra del mismo, lo que significa dotados de un contenido sustantivo que desborda por razones obvias las previsiones del texto refundido de 9 de abril de 1976 en vigor con carácter supletorio; y, de otro lado, a la vigencia actual en esta Comunidad Autónoma, parcial y simultáneamente, de los dos indicados textos legislativos generales, plantean sin duda ocasión para que se susciten situaciones de alta complejidad y difícil resolución tanto para la Administración Pública en su responsabilidad gestora del interés público urbanístico, como para los sujetos ordinarios llamados a aplicar el Derecho.

Pero si la intervención legislativa autonómica debía ser urgente, no por ello había de intentar abordar, máxime en una norma que se plantea como transitoria, la regulación del conjunto de la materia propia de la competencia autonómica y, menos aún, hacerlo con propósito innovador, toda vez que ello podría redundar en una mayor perturbación de la situación actual. De ahí que la presente Ley, reproduciendo ampliamente aquellos preceptos que habiéndose considerado plenos y básicos en el texto refundido de 1992 fueron declarados nulos y aquellos otros que declarados como supletorios

no tienen cabida en el texto refundido de 1976, o que aún teniéndola requieren de una adaptación a la situación actual, limite su propósito a la reintegración práctica del marco legal del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992. Y todo ello, sin perjuicio, naturalmente, de que, en el futuro, en momento idóneo y sobre la base de la maduración de una política en materia urbanística acorde con las necesidades y las características específicas del territorio de la Comunidad Autónoma, proceda abordar la regulación de dicha materia con pretensión de agotamiento del entero espacio competencial o decisional propio.

## TÍTULO I

### Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

#### CAPÍTULO I

##### Derecho al aprovechamiento urbanístico

###### Artículo 1. *Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.*

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada por los artículos 21 y 22.

2. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma establecida en los artículos 33 y 34 de esta Ley.

4. En el suelo urbano donde no se apliquen las disposiciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento tipo, el aprovechamiento susceptible de apropiación será como mínimo el 85 por 100 del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

###### Artículo 2. *Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas.*

1. En defecto de previsión de plazos por el planeamiento urbanístico aplicable, el plazo será de cuatro años a contar desde la aprobación de dicho planeamiento, en suelo urbano, y desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, en suelo urbanizable.

2. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo 26 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquéllos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

3. A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

**Artículo 3. Concreción del aprovechamiento urbanístico.**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1.º Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2.º Compensación económica sustitutiva.

b) En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución:

1.º Sobre la propia parcela si no está afecta a uso público.

2.º Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento.

2. En ambos casos los desajustes se resolverán en la forma prevista en esta Ley.

**Artículo 4. Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el planteamiento o, en su defecto, en el de un año desde su adquisición. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el programa se formulase como consecuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.

2. La resolución administrativa municipal o autonómica declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1 deberá dictarse previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

3. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equipación establecen la legislación y el planteamiento urbanístico.

**Artículo 5. Reducción del aprovechamiento urbanístico en actuaciones asistemáticas.**

1. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

2. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo fijado en el planeamiento o, en su defecto, en el plazo de dos años computados desde la fecha de aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada caso, previa conversión de la parcela en solar o garantizándose la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el número 2 del artículo anterior.

**Artículo 6. Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos.**

1. No obstante lo dispuesto en el artículo 1, el aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sis-

temas generales adscritos, o en el suelo urbano, que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo, calculado en la forma regulada por el artículo 15.

2. El aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación o afecto a dotación pública de carácter local, no incluido en ninguna de ellas, que se obtenga igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

3. El aprovechamiento atribuible al suelo urbanizable programado destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación y al incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

**CAPÍTULO II****Derecho a edificar****Artículo 7. Adquisición del derecho a edificar.**

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

**Artículo 8. No adquisición del derecho a edificar.**

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en los artículos 4.1 y 5.2, respectivamente.

**Artículo 9. Plazos para la edificación.**

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

**CAPÍTULO III****Derecho a la edificación****Artículo 10. Efectos de la extinción del derecho a edificar.**

La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquéllos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución.

**Artículo 11. Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.**

1. Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes de los artículos 4 y 5 el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

2. Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquel momento, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

**Artículo 12. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.**

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

**Artículo 13. Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa.**

En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.

El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

## CAPÍTULO IV

### Consecuencias de la inactividad

**Artículo 14. Consecuencias de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento.**

1. En los casos de incumplimiento de deberes urbanísticos, si los Ayuntamientos respectivos no ejercitaran las potestades de expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos en el plazo de un año desde que se produjo dicho incumplimiento, la Consejería competente por razón de la materia, previa comunicación al Ayuntamiento respectivo, y en caso de no ser atendido su requerimiento, podrá sustituir a éste en los términos establecidos en la legislación vigente de régimen local en el ejercicio de la potestad expropiatoria, debiendo destinar los terrenos expropiados a los fines previstos en el artículo 280.1 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

2. El plazo para adoptar las medidas previstas en el número anterior será de cuatro años, a contar desde la fecha en que se produjo el incumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquellos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes, con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50 por 100, cuando no se hubiera adquirido ese derecho en el momento de la notificación del incumplimiento.

4. Dicha reducción podrá hacerse efectiva exigiendo el abono del valor del aprovechamiento correspondiente en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, o en la forma y en el plazo establecido en el artículo anterior.

5. Transcurridos cuatro meses desde la notificación de la incoación del expediente declarativo del incumplimiento sin que hubiere recaído resolución expresa, quedará sin efecto dicha notificación.

## TÍTULO II

### Valoraciones CAPÍTULO ÚNICO

#### Valoración de los terrenos a obtener por expropiaciones

**Artículo 15. Suelo urbano.**

1. La valoración de los terrenos destinados a dotaciones locales y de las unidades de ejecución para las que se hubiere fijado el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto donde estén adscritos o situados, respectivamente.

2. En el supuesto de terrenos destinados a sistemas generales y por tanto no incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento atribuible será el resultado de referir a la superficie de aquellos el 75 por 100 del aprovechamiento tipo definido por el Plan General, en la forma que determinan las siguientes reglas:

a) Si sólo se hubiera delimitado un área de reparto, el mencionado porcentaje se aplicará sobre el aprovechamiento tipo de dicha área.

b) Si se hubieran delimitado varias áreas de reparto, el expresado porcentaje se aplicará sobre el promedio de los aprovechamientos tipo de las áreas con el uso residencial exclusivo o predominante determinado mediante las siguientes operaciones:

1.<sup>a</sup> Homogeneización de dichos aprovechamientos respecto de la tipología predominante en el conjunto de las áreas.

2.<sup>a</sup> Ponderación de los aprovechamientos homogeneizados en función de la superficie de cada área respecto de la superficie total de las mismas.

**Artículo 16. Suelo urbanizable programado.**

La valoración, a efectos expropiatorios, de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable programado y de los incluidos en unidades de ejecución que hubieran de desarrollarse por el sistema de expropiación, en dicha clase de suelo, será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área respectiva.

**Artículo 17. Terrenos destinados al Patrimonio Municipal del Suelo y otros fines de interés social.**

Los terrenos que sean objeto de expropiación para la constitución y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo y otros patrimonios públicos de suelo, o para la construcción de viviendas de protección pública u otros usos de interés social, se valorarán por aplicación del 75 o del 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, según se trate de suelo urbano o urbanizable programado, respectivamente.

**Artículo 18. Suelo urbano sin aprovechamiento tipo.**

1. En los municipios donde no hayan de regir las disposiciones de esta Ley sobre delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo para suelo urbano, el aprovechamiento urbanístico que servirá de base para su valoración se determinará conforme a lo dispuesto en el artículo 1.4. En defecto del planeamiento o cuando éste no atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en unidad de ejecución,

el aprovechamiento a tener en cuenta, a los solos efectos de su valoración, será de un metro cuadrado construible por cada metro de suelo, referido al uso predominante en el polígono fiscal en el que resulte incluido.

2. A los referidos aprovechamientos se aplicarán los porcentajes previstos en los artículos 4, 5, 6, 10, 11, 15.1 y 17 de esta Ley, según los distintos supuestos.

### TÍTULO III

#### Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

##### CAPÍTULO ÚNICO

#### Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

##### Artículo 19. *Delimitación de áreas de reparto.*

1. Los instrumentos de planeamiento general delimitarán para la totalidad del suelo urbano una o varias áreas de reparto de cargas y beneficios.

2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable y los afectos a sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo para su obtención, deberán quedar incluidos en áreas de reparto.

3. Para delimitar las áreas de reparto se aplicarán las siguientes reglas:

a) En suelo urbano quedarán excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en él. Cuando las circunstancias lo aconsejen podrá considerarse la totalidad de este suelo como una sola área de reparto.

b) En suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión, integrarán una sola área de reparto.

c) En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.

d) En suelo apto para urbanizar, en la forma que establezcan las normas subsidiarias de planeamiento.

##### Artículo 20. *Aprovechamiento tipo.*

Para cada área de reparto el Plan General o Programa de Actuación Urbanística o instrumentos equivalentes, según los casos, definirán el aprovechamiento tipo respectivo, cuyo cálculo se realizará en la forma que se señala en los artículos siguientes.

##### Artículo 21. *Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano.*

1. En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes. El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

2. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria carac-

terísticos, el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

##### Artículo 22. *Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.*

1. El Plan General en el suelo urbanizable programado o el Programa de Actuación Urbanística en el no programado fijarán el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.

2. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico, se producirá en la forma señalada en el número 2 del artículo anterior.

3. Los planes parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

##### Artículo 23. *Otras determinaciones.*

1. Se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.

2. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

3. Si el planeamiento general calificara terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, considerará esta calificación como en uso específico, asignándosele el coeficiente de ponderación que, justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral, exprese su valor en relación con el característico del área en que quede incluido.

##### Artículo 24. *Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento.*

1. La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación, según esta Ley, y de las transferencias de aprovechamiento vinculadas a éste, tendrá lugar, en los terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente.

2. Los supuestos de rehabilitación no exigida por el planeamiento urbanístico o disposiciones especiales, que puedan considerarse en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación, se sujetarán al régimen de ésta. En todo caso, se considerará sustitución de la edificación la ejecución de obras que, por su naturaleza, hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.

3. En los supuestos de rehabilitación forzosa y respecto de edificaciones que tengan un aprovechamiento distinto al correspondiente al área de reparto en que se encuentren, se tendrá en cuenta esta circunstancia a efectos de ayudas específicas y beneficios fiscales.

## TÍTULO IV

## Ejecución del planeamiento

## CAPÍTULO I

## Disposiciones generales.

Artículo 25. *Presupuestos de la ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En suelo urbano será suficiente la aprobación del planeamiento general, si éste contuviera su ordenación detallada. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

3. En suelo urbanizable programado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

4. En suelo urbanizable no programado sólo podrá actuarse mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística y de los correspondientes planes parciales para su ejecución.

5. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de planes especiales.

Artículo 26. *Excepciones a la actuación mediante unidades de ejecución.*

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Artículo 27. *Unidades de ejecución.*

1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la presente Ley.

2. En suelo urbano, las unidades de ejecución pueden ser discontinuas. Cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse en determinadas áreas unidades de ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos a que se refiere el número anterior, podrán excluirse dicha delimitación, previa su justificación, terrenos con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones públicas de carácter local cuyos titulares quedarán sujetos a las obligaciones establecidas en el capítulo V de este título.

3. En suelo urbanizable programado todos los terrenos, salvo los sistemas generales, quedarán incluidos en unidades de ejecución.

Artículo 28. *Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución.*

No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al 15 por 100 de este último, salvo que en suelo urbano el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esta diferencia máxima.

Artículo 29. *Procedimiento para la delimitación de unidades de ejecución.*

1. En suelo urbano las unidades de ejecución podrán contenerse en el planeamiento general o delimitarse mediante el procedimiento regulado en el número siguiente.

2. En suelo urbanizable programado, la delimitación de unidades de ejecución, si no se contuviere en los planes, así como la modificación de las ya delimitadas cuando proceda, se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante veinte días.

En la tramitación de los proyectos de delimitación de unidades de ejecución se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación del artículo 40 de esta Ley.

Artículo 30. *Sociedades mercantiles para la ejecución.*

1. Las entidades locales y demás Administraciones Públicas podrán constituir sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegra o parcialmente a las mismas, con arreglo a la legislación aplicable, para la ejecución de los Planes de Ordenación.

2. La Administración podrá ofrecer la suscripción de una parte del capital de la sociedad a constituir a todos los propietarios afectados sin licitación. La distribución de dicha parte del capital entre los propietarios que aceptasen participar en la sociedad se hará en proporción a la superficie de sus terrenos.

## CAPÍTULO II

## Actuación mediante unidades de ejecución

Artículo 31. *Sistemas de actuación.*

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso.

2. Los sistemas de actuación son los siguientes:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

Artículo 32. *Elección del sistema de actuación.*

1. La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29.2.

2. Cuando el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento para una determinada unidad de ejecución, su efectiva aplicación requerirá que, en el plazo reglamentariamente establecido, los propietarios que representen, al menos, el 60 por 100 de la superficie de aquella, presenten el proyecto de Estatutos y de bases de actuación, debiendo la Administración sustituir el sistema, en otro caso. Cuando el mencionado sistema no venga establecido en el planeamiento, será requisito para la adopción del mismo que igual porcentaje de propietarios lo soliciten en el trámite de información pública del procedimiento para delimitar la unidad de ejecución. Dicha solicitud, no obstante, no vinculará a la Administración que resolverá, en todo caso, según se establece en el número 1 del artículo anterior.

3. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o, en su defecto, en el artículo 2.1, para el



c) El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

2. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo estos, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

### CAPÍTULO III

#### Reparcelación y compensación

##### Artículo 39. *Reparcelación.*

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción de sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

3. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

4. Las reglas contenidas en este capítulo también se aplicarán a la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del proyecto de compensación; no obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados pueden adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento aplicable ni lesivos para el interés público.

##### Artículo 40. *Procedimiento para la reparcelación.*

1. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, excepto en los casos siguientes:

a) Que se hubiera elegido el sistema de expropiación o compensación para la unidad de ejecución.

b) Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

2. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución.

3. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

4. El proyecto de reparcelación se formulará:

a) Por los dos tercios de los propietarios interesados que representen, como mínimo el 80 por 100 de la superficie reparcelable dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de una unidad de ejecución. Para el cómputo de dichas mayorías se tendrá en cuenta las superficies del suelo exterior a la unidad de ejecución, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho a ésta.

b) Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando estos no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado, dentro del plazo que se les marque, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularan.

Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución.

5. Los proyectos se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses, desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Comisión Provincial de Urbanismo competente actuará por subrogación cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado por la Administración titular, a contar desde la presentación de la solicitud ante dicho órgano.

6. Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública durante un mes, con citación personal a los interesados. El proyecto se entenderá aprobado si transcurrieran tres meses desde que hubiera finalizado el trámite de información pública por el Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo, sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación.

7. En el caso de que un proyecto de reparcelación presentado por algún interesado, sin que concurran las condiciones establecidas en la legislación aplicable, merezca la conformidad del Ayuntamiento o la Administración actuante, previo informe de los servicios correspondientes, podrá ser acordada su aprobación inicial y subsiguiente tramitación.

##### Artículo 41. *Proyecto de reparcelación.*

1. En todo caso, el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el básico de repercusión con las correcciones que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, estuvieran vigentes, siempre que su fijación se hubiera hecho con base al plan de ejecución. En otro caso, las mencionadas parcelas se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real, con aplicación, en su caso, de los coeficientes de ponderación asignados a los diversos usos y tipologías edificatorias, así como criterios correctores por localización y características de los terrenos en orden a su edificación si representaran un dato diferencial relevante.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

e) En los supuestos contemplados en el apartado d), si los gastos resultaren inútiles, según el planeamiento



en ejecución, en los términos establecidos en el artículo 241 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, darán lugar a indemnización por parte de la Administración.

f) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no afecta a uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la parcelación. Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adaptación que, en su caso, procedan se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

g) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

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

3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de regulación de linderos, cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho de reparcelación, sea inferior al 15 por 100 de este último, siempre que no estuvieren destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

#### Artículo 42. *Efectos del acuerdo probatorio de la reparcelación.*

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

### CAPÍTULO IV

#### Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística

##### Artículo 43. *Formulación y ejecución directa de los Programas de Actuación Urbanísticas.*

Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 146 a 148 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, podrán formularse y ejecutarse directamente Programas de Actuación Urbanística, sin necesidad de concurso, bien por iniciativa pública o por iniciativa privada, mediante cualquiera de

los sistemas de actuación previstos en esta Ley. En todo caso, la iniciativa privada deberá asumir las obligaciones y cargas previstas en la legislación urbanística para el supuesto de formulación de concurso y especialmente los contemplados en el artículo 37 de la presente Ley.

##### Artículo 44. *Ejecución de programas de actuación urbanística.*

Los programas de actuación urbanística se ejecutarán por el sistema de compensación, si el adjudicatario ostentara la titularidad de los terrenos, por cooperación o por el de expropiación, correspondiendo al adjudicatario la condición jurídica de beneficiario. La determinación del sistema se efectuará por la Administración en la forma prevista por esta Ley.

##### Artículo 45. *Incumplimiento de las obligaciones por el adjudicatario.*

El incumplimiento de las obligaciones contraídas por el adjudicatario facultará a la Administración para la resolución del convenio y para declarar la caducidad del programa de actuación urbanística respecto de la parte pendiente de ejecución, sin perjuicio de las medidas que procedan, establecidas en las bases del concurso.

### CAPÍTULO V

#### Actuaciones asistemáticas en suelo urbano

##### SECCIÓN 1.ª TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS

##### Artículo 46. *Ajuste de aprovechamientos.*

En suelo urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de aprobación y los reales permitidos por el planeamiento se producirá en la forma regulada en este capítulo.

##### Artículo 47. *Plazo para la solicitud de licencia.*

La solicitud de licencia de edificación deberá presentarse en el plazo de dos años a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, salvo que el planeamiento estableciera otro. En el momento de la solicitud, la parcela correspondiente deberá tener la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización, procediendo, en otro caso, su expropiación o venta forzosa.

##### Artículo 48. *Modalidades.*

Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por su titular, sólo podrá materializarse dicho exceso a través de alguno de los procedimientos siguientes:

a) El titular podrá adquirir, por medio de acuerdo de cesión, los aprovechamientos precisos de otro propietario cuyo aprovechamiento susceptible de apropiación sea superior al real asignado a su parcela no incluida en unidad de ejecución. También podrá adquirir dichos aprovechamientos de propietarios cuyo terreno esté afecto a un uso dotacional público local y no incluido en una unidad de ejecución. Asimismo, ambos propietarios podrán alcanzar un acuerdo de distribución de aprovechamientos en la parcela con exceso de aprovechamiento real.

b) El titular podrá comprar directamente a la Administración los aprovechamientos precisos.

c) El titular podrá ceder a la Administración otros terrenos de su propiedad afectos a sistemas generales o dotaciones locales no incluidos en unidades de ejecución.

**Artículo 49. Parcela con aprovechamiento lucrativo nulo o inferior al patrimonizable.**

1. Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera nulo por estar afectado a uso dotacional público, el aprovechamiento susceptible de apropiación correspondiente podrá ser objeto de acuerdo de cesión o distribución con propietario que se encuentre en situación inversa o de venta directa a la Administración actuante.

2. Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera inferior al aprovechamiento susceptible de apropiación correspondiente, la diferencia entre ambos podrá ser objeto de los acuerdos de cesión, distribución o venta a que se refiere el número anterior. En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento susceptible de apropiación no materializable deberá ser expropiado por la Administración antes de la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General, siempre que en dicho momento, en ejecución de este plan, se hubiera ya edificado la parcela correspondiente u obtenido la preceptiva licencia de edificación.

3. Si revisado el programa de actuación no se hubiese llevado a efecto la expropiación, será aplicable lo dispuesto en el artículo 63.2 de esta Ley.

**Artículo 50. Proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable.**

1. Si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en aquél, la Administración, con suspensión del plazo para resolver sobre su otorgamiento, notificará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa, los aprovechamientos necesarios.

2. Transcurridos dicho plazo sin que se acredite esta circunstancia, el solicitante deberá presentar nuevo proyecto ajustado al aprovechamiento a que tuviera derecho, en un nuevo plazo de seis meses.

3. Lo dispuesto en los números anteriores no regirá en los supuestos contemplados en el artículo 52.

**Artículo 51. Proyecto que no agota el aprovechamiento real.**

1. Cuando, solicitada licencia de edificación, se compruebe que el proyecto es ajustado al aprovechamiento susceptible de apropiación pero no agota el aprovechamiento urbanístico real de la parcela, la Administración comunicará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que, previos los acuerdos de cesión, distribución o compra directa de aprovechamientos, pueda presentar proyecto que agote dicho aprovechamiento.

2. Por renuncia expresa a la presentación del proyecto o transcurrido dicho plazo sin que ello se produzca, procederá el otorgamiento de la licencia conforme al proyecto inicialmente presentado.

3. Lo dispuesto en los números anteriores no regirá en los supuestos contemplados en el artículo siguiente.

**Artículo 52. Ajuste en caso de condiciones mínimas de altura o volumen.**

1. Cuando el planeamiento establezca, para una determinada zona, unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas y el proyecto presentado para la obtención de licencia no las alcanzara o, alcanzándolas, excediera del aprovechamiento atribuible a la parcela del solicitante, sumados, en su caso, los adquiridos conforme al artículo 48, la Administración exigirá, en el primer caso, la presentación de nuevo proyecto ajustado a aquéllas, señalando los aprovechamientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir, y sólo esto último en el segundo.

2. Lo dispuesto en el número anterior se aplicará igualmente en aquellas zonas en las que el Ayuntamiento, tras constatar un notorio desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por los solicitantes de licencias, así lo acuerde. Para la adopción de este acuerdo, deberá observarse el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

**Artículo 53. Imposición coactiva de la transferencia.**

1. Si en los seis meses siguientes al requerimiento que a tal fin se practique no se acredita la adquisición de los aprovechamientos precisos ni se ingresa o afianza el importe fijado y, en su caso, se presenta el nuevo proyecto para obtención de la licencia, la Administración resolverá, en otro plazo de igual duración, sobre la imposición coactiva de la transferencia de aprovechamiento o la expropiación de la parcela por el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular.

2. Procederá el afianzamiento cuando surja discrepancia sobre la cuantía de los aprovechamientos a adquirir o su valoración.

**Artículo 54. Transferencias y localización de las parcelas.**

1. En las transferencias de aprovechamientos en que intervenga la Administración deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico correspondiente a la localización de la parcela de que se trate.

2. Cuando la transferencia tenga lugar entre distintas parcelas, deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia.

**SECCIÓN 2.ª INTERVENCIÓN MEDIADORA DE LA ADMINISTRACIÓN EN LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO**

**Artículo 55. Adquisición de aprovechamientos por la Administración.**

1. Al objeto de facilitar la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá adquirir los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados de la titularidad de una parcela no susceptibles de materialización sobre la misma, por su valor urbanístico.

2. El pago podrá hacerse en metálico o, siempre que hubiere acuerdo con el interesado, en terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos de parcelas determinadas.

**Artículo 56. Transmisión de aprovechamientos.**

Con la finalidad expresada en el artículo anterior, la Administración, a instancia de los propietarios de par-

celas cuyo aprovechamiento real exceda del susceptible de adquisición, deberá transmitir los aprovechamientos precisos para su completa materialización al precio resultante de la aplicación del valor urbanístico regulado en el artículo 53 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

#### Artículo 57. *Ofrecimientos de adquisición o transmisión.*

1. La Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos anteriores, podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos urbanísticos con la antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación.

2. Las transferencias de aprovechamientos podrán imponerse con carácter coactivo en los supuestos contemplados en el artículo 53 de esta Ley.

### SECCIÓN 3.ª REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS

#### Artículo 58. *Registro de transferencias y actos inscribibles.*

Los Ayuntamientos crearán un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que se inscribirán, al menos, los siguientes actos:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberá constar en documento público.
- b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
- c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.

#### Artículo 59. *Registro de transferencias.*

Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento será preciso acreditar la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

## CAPÍTULO VI

### Obtención de terrenos dotacionales

#### Artículo 60. *Suelo urbano con aprovechamiento tipo.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbano se obtendrán por expropiación u ocupación directa.

2. Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:

- a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular conforme a lo dispuesto en el artículo 1. La inscripción del mencionado acuerdo en el Registro de la Propiedad, junto con la que se practique en el de Transferencias de Aprovechamientos, producirá la

adscripción automática del terreno destinado a dotación a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.

b) En defecto del anterior procedimiento, mediante expropiación u ocupación directa.

#### Artículo 61. *Suelo urbano sin aprovechamiento tipo.*

En los municipios donde no deban regir las disposiciones sobre delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano, los sistemas generales adscritos, o en suelo urbano y las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de las unidades de ejecución, se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable.

#### Artículo 62. *Suelo urbanizable programado.*

La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable programado se producirá por ocupación directa o mediante expropiación.

#### Artículo 63. *Expropiación.*

1. La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales adscritos, o en suelo urbano y de las dotaciones de carácter local excluidas de unidad de ejecución en suelo urbano deberá tener lugar antes de la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General.

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el número anterior sin que se hubiera llevado a efecto la expropiación u ocupación directa el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, si transcurriesen otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia. A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurrieren tres meses sin que la Administración la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación u órgano equivalente, que fijará el justiprecio conforme a los criterios de esta Ley y de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 31 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.

3. A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, la valoración se entenderá referida al momento de la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

4. El aprovechamiento urbanístico que se tendrá en cuenta para la determinación del justiprecio en suelo urbano será el señalado en el artículo 6, o el 75 por 100 del correspondiente al área de reparto en que se encuentre incluido el terreno dotacional. En suelo urbanizable el terreno se valorará por aplicación a su superficie del 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

5. En el supuesto de expropiación de sistemas generales adscritos o en suelo urbanizable, la Administración se integrará, con el carácter de subrogada, en las unidades de ejecución a las que se hubiera adscrito o se describiere la superficie correspondiente a efectos de gestión.

#### Artículo 64. *Cesión obligatoria y gratuita de dotaciones en unidad de ejecución.*

1. La cesión obligatoria y gratuita de los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos

en unidad de ejecución se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

2. Los terrenos afectos a dotaciones, no obtenidos por expropiación, quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate. La ocupación directa y las transferencias de aprovechamientos urbanísticos no serán aplicables para la obtención de terrenos dotacionales en el suelo urbano de aquellos municipios en los que, en esta clase de suelo, no hayan de regir las disposiciones sobre delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo.

## TÍTULO V

### Instrumentos de intervención en el mercado del suelo

#### CAPÍTULO I

##### Patrimonio Municipal del Suelo

###### SECCIÓN 1.ª CONSTITUCIÓN, BIENES INTEGRANTES Y DESTINO

#### Artículo 65. *Bienes integrantes.*

1. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable programado y, en todo caso, los obtenidos como consecuencia de cesiones, ya sea en terrenos o en metálico, expropiaciones urbanísticas de cualquier clase y ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2. Igualmente se incorporarán al Patrimonio Municipal del Suelo los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado o no urbanizable que se adquieran con dicha finalidad.

#### Artículo 66. *Reservas de terrenos. Expropiación.*

1. Los planes generales o las revisiones de sus programas de actuación podrán establecer, sobre suelo clasificado como urbanizable no programado o no urbanizable no sujeto a especial protección, reservas de terrenos de posible adquisición para constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

2. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

3. En los municipios que se rijan por instrumentos de planeamiento distintos al Plan General, las mencionadas reservas sobre suelo no urbanizable podrán establecerse en el propio instrumento.

#### Artículo 67. *Regla especial de incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados.*

1. En la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General se podrán clasificar como suelo urbanizable no programado los terrenos no urbanizables señalados en el artículo anterior, que por expropiación hubiesen pasado al Patrimonio Municipal del Suelo.

2. La documentación de dicha revisión contendrá las determinaciones que el Plan General ha de fijar para el suelo urbanizable no programado sin que haya de observarse el procedimiento de modificación de planes.

#### Artículo 68. *Destino.*

Mientras no esté aprobada la ordenación detallada de los terrenos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, así como cuando ésta les atribuya una calificación urbanística incompatible con los fines legales de dicho patrimonio, la enajenación de aquéllas podrá llevarse a cabo mediante concurso o subasta. En ambos casos, el precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que tuviera ya atribuido el correspondiente terreno; y el destino de la cantidad percibida no podrá ser otro que el fijado en el artículo 276 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### Artículo 69. *Consignación de cantidades en los presupuestos para urbanismo.*

1. Los Ayuntamientos capitales de provincia o de más de 50.000 habitantes consignarán en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al 5 por 100 de su importe con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

2. También destinarán el 5 por 100, al menos, del mismo presupuesto a la ejecución de urbanizaciones, dotaciones públicas y operaciones de reforma interior previstas en el planeamiento urbanístico.

###### SECCIÓN 2.ª CESIONES

#### Artículo 70. *Gestión directa o cesión.*

1. La urbanización y edificación de los terrenos del patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por la Administración, utilizando la modalidad de gestión más adecuada en cada caso.

2. Los terrenos integrantes del patrimonio también podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines legalmente previstos.

#### Artículo 71. *Información y tutela autonómica.*

1. Toda cesión de terrenos habrá de comunicarse a la Consejería de Economía y Administraciones Públicas.

2. Será exigible autorización cuando el valor de lo enajenado excediera del 25 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la entidad local.

#### Artículo 72. *Cesiones onerosas. Concurso.*

1. Los terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo con calificación y tipología adecuada a los fines establecidos en el artículo 280.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso. Su precio no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que les corresponda. El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, así como precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

2. Si el concurso quedare desierto, el Ayuntamiento podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones.

3. La cesión a entidades de carácter benéfico y social, que promuevan viviendas de protección pública, no requerirá concurso.

**Artículo 73. Cesiones entre Administraciones.**

Las Administraciones Públicas urbanísticas y entidades instrumentales de éstas podrán transmitirse directamente y a título gratuito terrenos con fines de promoción pública de viviendas, construcción de equipamiento comunitario u otras instalaciones de uso público o interés social.

**Artículo 74. Cesiones a título gratuito.**

1. En casos justificados podrán los Ayuntamientos ceder terrenos gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico para ser destinados a viviendas de protección pública, mediante concurso cuyo pliego establecerá las condiciones previstas en el artículo 72.

2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera podrán también los Ayuntamientos ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el dominio de terrenos en favor de entidades o instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro para destinarlos a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos municipios.

**CAPÍTULO II****Derecho de superficie****Artículo 75. Derecho de superficie.**

1. Las entidades locales y las demás personas públicas podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirán por lo dispuesto en el capítulo anterior para los diversos supuestos.

**Artículo 76. Beneficios.**

La concesión del derecho de superficie por los Ayuntamientos y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la Legislación de Viviendas de Protección Pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

**CAPÍTULO III****Derecho de tanteo y retracto****SECCIÓN 1.ª DELIMITACIÓN DE ÁREAS****Artículo 77. Delimitación de áreas.**

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el Patrimonio Municipal del Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento respectivo.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, tengan o no la con-

dición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el plan, con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Podrá, igualmente, disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.

4. Si el ámbito delimitado hubiere sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada, podrá también establecerse en el correspondiente acuerdo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarcará incluso las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal.

5. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que, al delimitarse el área, se hubiera fijado otro menor.

**Artículo 78. Procedimiento de delimitación.**

1. La delimitación de dichas áreas podrá efectuarse en el propio planeamiento general, en la revisión de su programa de actuación o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución del planeamiento.

2. En cualquier caso, entre la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado en relación con el conjunto del ámbito territorial no afectado y una relación de los bienes afectados y de sus propietarios, siendo preceptiva la información a estos previa a la apertura del trámite de información pública.

3. A los efectos previstos en el artículo 296 del Real Decreto Legislativo 1/1992, los Ayuntamientos remitirán a los Registros de la Propiedad correspondiente copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación.

**SECCIÓN 2.ª PROCEDIMIENTO Y EFECTOS****Artículo 79. Notificación de transmisión.**

Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al del que se haya producido la notificación.

**Artículo 80. Ejercicio del retracto.**

1. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiera hecho la notificación prevenida en el artículo precedente, se omitiera en ella cualesquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

2. Este derecho habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales, contados, desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso al Ayuntamiento, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

#### Artículo 81. *Caducidad de notificación.*

1. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión.

2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

#### Disposición adicional primera. *Objeto.*

Hasta tanto se apruebe por las Cortes de Castilla-La Mancha una Ley del Suelo y de la Actividad Urbanística que abarque todo el ámbito competencial propio de esta Comunidad Autónoma, la presente Ley viene a complementar los preceptos del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, que continúan vigentes tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, no siendo de aplicación en esta Comunidad Autónoma los preceptos de la legislación urbanística estatal que se opongan a lo establecido en esta Ley, conforme al marco competencial delimitado por la expresada Sentencia 61/1997, del Tribunal Constitucional. En todo lo demás serán de aplicación las normas estatales con rango legal de carácter supletorio.

#### Disposición adicional segunda. *Especialidades de aplicación de la Ley.*

1. Las normas contenidas en la presente Ley relativas a delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.1 y 2, serán de aplicación, en los municipios superiores a 50.000 habitantes, en las capitales de provincia y en los municipios comprendidos en los entornos metropolitanos delimitados por la Consejería competente en materia de urbanismo en la forma que reglamentariamente se determine.

2. Será igualmente de aplicación lo establecido en el número anterior en los municipios comprendidos entre 25.000 y 50.000 habitantes, salvo que la Consejería competente en materia de urbanismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, excluya a municipios, que no sean capitales de provincia, de tal aplicación, en la forma que reglamentariamente se determine.

3. En los municipios de población inferior a 25.000 habitantes no serán obligatorias, en suelo urbano, las normas contenidas en el número 1, salvo que la Consejería competente en materia de urbanismo por sí o a instancia de los respectivos Ayuntamientos, disponga lo contrario, en la forma que reglamentariamente se determine.

#### Disposición adicional tercera. *Cálculo del aprovechamiento medio.*

En el suelo urbano cuando no sea aplicable la definición de áreas de reparto ni el aprovechamiento tipo, el aprovechamiento medio de una unidad de ejecución se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada, correspondiente a la misma, previa-

mente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

#### Disposición adicional cuarta. *Reglas especiales para entidades y sociedades públicas.*

En la aplicación de esta Ley a las entidades públicas y sociedades con capital público mayoritario, cuyo fin primordial sea la promoción y urbanización de suelo o la construcción de viviendas, los plazos de urbanización y edificación serán los establecidos en los correspondientes programas o pliegos para la enajenación del suelo de la Administración correspondiente.

#### Disposición transitoria primera. *Planeamiento en tramitación.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación, que no hayan obtenido aprobación definitiva a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la legislación urbanística derivada de la misma.

#### Disposición transitoria segunda. *Régimen urbanístico.*

Hasta tanto se fijen por el planeamiento general los aprovechamientos tipo, los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley serán:

a) En suelo urbanizable programado, el 85 por 100 del aprovechamiento medio del sector, previa deducción, en su caso, del exceso de aprovechamiento del sector respecto del medio del cuatrienio correspondiente, o del ámbito del Programa de Actuación Urbanística.

b) En suelo apto para urbanizar el 85 por 100 del aprovechamiento que resulte de lo establecido en el correspondiente Plan Parcial.

c) El suelo urbano al que se aplique las normas referidas en la disposición adicional primera el 85 por 100 del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en su caso, de no estar el terreno incluido en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

d) En suelo urbano de los restantes municipios, el establecido en el artículo 1.4.

#### Disposición final primera.

Se habilita al Consejo de Gobierno para aprobar cuantas disposiciones reglamentarias sean necesarias para la mejor ejecución y aplicación de esta Ley y de la restante legislación aplicable en el territorio de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo.

#### Disposición final segunda.

La presente Ley entrará en vigor al siguiente día de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha», retrotrayéndose su eficacia a la fecha de la publicación de la sentencia 61/1997, del Tribunal Constitucional, producida el 25 de abril de 1997.

Toledo, 15 de julio de 1997.

JOSÉ BONO MARTÍNEZ,  
Presidente