- **REAL DECRETO 3288/1978, DE 25 DE AGOSTO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.**

La disposición final sexta del texto refundido de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación urbana, aprobado por real decreto 1346/1976 nueve de abril, establece que el gobierno dictara por decreto, a propuesta del Ministro de la vivienda, en la actualidad de Obras Públicas y Urbanismo y previo dictamen del consejo de Estado, el reglamento general o, en su caso, los reglamentos parciales que estime oportunos para el desarrollo y aplicación de la Ley. Z

En el cumplimiento de este mandato se han desarrollado los preceptos de la Ley que hacen referencia a la gestión urbanística, siguiendo el orden establecido por el texto legal.

El presente reglamento se compone de seis títulos, y en el IV se desarrolla incluso el tema de valoraciones, aun cuando por expreso cumplimiento de los pactos de la Moncloa puede verse afectado fundamentalmente por la correspondiente Ley en proyecto; pero, hasta tanto se apruebe esta, resulta obligado regular un tema tan importante como el de valoraciones, a fin de poder aplicar adecuadamente las previsiones de la Ley del Suelo, ya que es imprescindible en esta materia el desarrollo reglamentario.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, de conformidad con el dictamen del consejo de Estado, y previa deliberación del consejo de Ministros en su reunión de veinticinco de agosto de mil novecientos setenta y ocho, dispongo:

Artículo único.

-Se aprueba el reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación urbana, cuyo texto se inserta a continuación.

Dado en palma de Mallorca a veinticinco de agosto de mil novecientos setenta y ocho.-Juan Carlos
-el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, Joaquín Garrigues Walker.

REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO PRIMERO
SUJETOS Y MODALIDADES DE GESTIÓN

Sección 1. Principios generales

Artículo1.

1. La ejecución del Planeamiento urbanístico corresponde, dentro de sus respectivas esferas de actuación, a la administración del Estado, a las entidades locales, a las entidades urbanísticas especiales y a los particulares.

2. Las administraciones urbanísticas suscitarán, en la medida mas amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirán cuando esta no alcanzase a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que la Ley establece.

Artículo 2.

1. La ejecución de los Planes de Ordenación por el Estado se realizara a trabes del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y de sus centros directivos, organismos autónomos y empresas publicas a las que se confíe tal misión.

Sección 6. Entidades urbanísticas colaboradoras

Artículo 24.

1. Los interesados podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Son entidades urbanísticas colaboradoras:

A) las juntas de compensación.

B) las asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.

C) las entidades de conservación.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos ll y ll del título v de este reglamento para las juntas de compensación y asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las previsiones establecidas en el capitulo hiv del título ll para la conservación de las obras de urbanización.

Artículo 25.

1. La constitución de las juntas de compensación y de las asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación se acomodarán a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuación.

2. Las entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de algúna entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

3. Serra obligatoria la constitución de una entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de Ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

En tales supuestos, la pertenecia a la entidad de conservación Serra obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

Artículo 26.

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo y dependerán en este orden de la administración urbanística actuante.

2. La personalidad jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el correspondiente registro.

Artículo 27.

1. La constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras, axial como sus estatutos, habrán de ser aprobados por la administración urbanística actuante.

2. El acuerdo aprobatorio de la constitución se inscribirá en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras que se llevara en las respectivas comisiones provinciales de urbanismo, donde asimismo se archivara un ejemplar de los estatutos de la entidad autorizado por funciónario competente.

3. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad se inscribirán también en dicho registro.

4. La modificación de los estatutos requerirá aprobación de la administración urbanística actuante. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán de constar en el registro.

Artículo 28.

La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de entidades urbanísticas colaboradoras llevara consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 29.

Los acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la administración urbanística actuante.

Artículo 30. 1. La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la administración urbanística actuante.

2. No procederá la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.

CAPITULO II

REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN

Sección 1. función legitimadora del Planeamiento

Artículo 31.

1. Para la ejecución de los Planes generales en Suelo urbano Serra suficiente que estos contengan los requisitos señalados en el atribulo 12, 2, 1, de la Ley del Suelo.

2. Las actuaciones en Suelo urbanizable programado requieren la previa aprobación del Plan parcial del sector correspondiente.

3. En el Suelo urbanizable no programado solo podrá actuase mediante la aprobación de programas de actuación urbanística y de los correspondientes Planes parciales para su ejecución.

4. La ejecución de los sistemas generales integrantes de la estructura general y orgánica del territorio se llevara a cabo, bien directamente, mediante la aprobación de Planes especiales, bien mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en Planes parciales.

Artículo 32.

1. Para la ejecución de las determinaciones de las normas complementarias y subsidiarias del Planeamiento en Suelo urbano Serra suficiente que dichas normas contengan las precisiones establecidas en el artículo 92 del reglamento de Planeamiento.

2. En las áreas declaradas aptas para la urbanización en las normas complementarias subsidiarias de Planeamiento de carácter municipal se actuara mediante los Planes parciales correspondientes.

Artículo 33.

1. La ejecución de las obras de infraestructura previstas, en su caso, en los Planes directores territoriales de coordinación podrá llevarse directamente a cabo mediante la aprobación de Planes especiales.

2. podrán aproase también Planes especiales para la ejecución de actuaciones aisladas en Suelo urbano en los municipios que tengan aprobado Plan general o normas complementarias o subsidiarias de Planeamiento de carácter municipal.

edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos,cuyo importe quedara determinado en el propio acuerdo.

Artículo 63.

Los propietarios de Suelo urbanizable no programado,que sea objeto de un programa de actuación urbanística,además de abonar los costes de urbanización señalados en los artículos anteriores y cumplir las cargas suplementarias que el programa les imponga,deberán costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística,tales como redes viarias de enlace con los nucleos de población,instalación o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua,alcantarillado y saneamiento,estaciones depuradoras,suministro de energia electrica y cualesquiera otros servicios necesarios para que el Suelo sometido al programa de actuación urbanística quede debidamente enlazado a traves de esos sistemas generales con la estructura del municipio en que se desarolle el programa.

Artículo 64.

Cuando la actuación en determinados polígonos o unidades de actuación no sea presumiblemente rentable,por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables,el consejo de Ministros,a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo,y previo dectamen del consejo de Estado,con audiencia o,en su caso,a instancia de los ayuntamientos interesados,podrá autorizar,sin modificar las determinaciones del Plan,una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación economica a cargo de la administración,procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras analogas que hayan resultado viables.

Artículo 65.

El incumplimiento por los propietarios de Suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en este reglamento dara lugar:

A) a la exacción de las cuotas de urbanización por la via de apremio o
B) a la expropiación por la administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas,siendo beneficiarios de la expropiación la propia administración o la junta de compensación,según los casos.

Artículo 66.

Los propietarios de Suelo situado en zonas aptas para urbanizar según las normas complementarias y subsidiarias de Planeamiento deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 59 al 61 de este reglamento y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada,en la forma y cuantia establecida al aprobar cada Plan parcial.

CAPITULO IV

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 67.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la administración actuante,una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas.

Artículo 68.

1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior,quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación a dicha obligación,cuando asi se imponga por el Plan de ordenación o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

2. En el supuesto del numero anterior,los propietarios habran de integrarse en una entidad de conservación.

Artículo 69.

1. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización,dotaciones e instalaciones de los servicios públicos,cuando no este a cargo de la administración actuante,se determinara en función de la participación que tuviesen fijada en la junta de compensación,en el proyecto de reparcelación o,en su caso,en la que se hubiere fijado en la entidad de conservación.
2. Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regimenes de propiedad horizontal,la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinara por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

Artículo 70.

1. Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento a que se refieren los artículos precedentes,el ayuntamiento o administración actuante,en su condición de titular de los terrenos de dominio público,obras,dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria,podrá exigir por la via de apremio las cuotas que se adeuden,ya sea de oficio,ya a instancia,en su caso,de la entidad urbanística colaboradora.
2. El importe de la cuota sera entregado por el ayuntamiento o administración actuante a la entidad encargada de la conservación,cuando dicha obligación no corresponda a la administración.

TÍTULO III
REPARCELACIÓN

CAPITULO PRIMERO
NORMAS GENERALES

Artículo 71.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan,con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos,y a la administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan.
2. Cuando el Suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística,un polígono tuviera un aprovechamiento superior al que se correspondiere en razon del medio fijado para ese tipo de Suelo,también formarán parte de la comunidad de reparcelación aquellos propietarios del Suelo exterior al polígono que tengan reconocido el derecho a participar en las adjudicaciones,por estar destinado su Suelo a sistemas generales y no haberse aplicado la expropiación forzosa.
3. Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas,sin solución de continuidad en las respectivas titularidades,a todos los efectos.
4. La reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido,dentro de la unidad reparcelable,el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.