

## I. Disposiciones generales

### JEFATURA DEL ESTADO

**24483** REAL DECRETO-LEY 16/1961, de 18 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana.

La disposición transitoria primera de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto mil trescientos cuarenta y seis/mil novecientos sesenta y seis, de nueve de abril, impuso a las Entidades Locales la obligación de remitir a los órganos competentes, para su aprobación, los Planes generales adaptados a la nueva Ley, en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley de Reforma, de dos de mayo de mil novecientos sesenta y cinco. Transcurridos los cuatro años y las dos prórrogas de un año,

concedidas por los Reales Decretos quinientos cuarenta y cuatro/mil novecientos sesenta y nueve, de veinte de febrero, y novecientos noventa/mil novecientos ochenta, de tres de mayo, sin que se haya dado total cumplimiento a la citada disposición transitoria, pese al esfuerzo realizado por las Corporaciones Locales y a las subvenciones otorgadas a éstas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, resulta necesario complementar el régimen transitorio del planeamiento hasta el momento en que, en cada caso, se aprueben los nuevos Planes de ordenación.

Es evidente que la fijación con carácter general de un nuevo plazo para efectuar la adaptación carecería de rigor, habida cuenta de que la situación y las necesidades de los Municipios es extremadamente variada, por lo que deben ser las propias Corporaciones, y en general la Administración urbanística, las que decidan con toda responsabilidad las condiciones y el proceso de la adaptación.

Este estado provisional del planeamiento no debe cuestionar, ni obstaculizar, la aplicación del régimen urbanístico del suelo, vigente desde la entrada en vigor de la Ley diecinueve mil novecientos setenta y cinco, de dos de mayo, por lo que, a fin de garantizar su aplicación, así como la seguridad jurídica que debe presidir la actuación de la Administración y de los particulares, por el presente Real Decreto-ley se fijan con carácter general los criterios que, con arreglo a los estrictos principios de la Ley del Suelo, han de tenerse en cuenta en la determinación del régimen que corresponde a cada tipo de suelo.

La fijación de estos criterios no constituye, obviamente, una adaptación ex-lege de los Planes generales vigentes, por lo que las Entidades Locales, que retienen su competencia a todos los efectos para formular los nuevos Planes, conservan todas las posibilidades que la Ley les otorga para adaptar y revisar los planeamientos generales de sus respectivos territorios. No obstante, ante la posible urgencia de determinados supuestos, se reconoce en favor de los órganos competentes para otorgar la aprobación definitiva de los Planes y normas, la facultad de establecer plazos concretos y subrogarse en caso de incumplimiento. También queda definitivamente reconocida la posibilidad de que la adaptación se efectúe, indistintamente, tanto a través de la redacción de un Plan general como de una norma subsidiaria de planeamiento municipal, de acuerdo con el principio esencial, sentado en el artículo tres.dos del Reglamento de Planeamiento, que exige que en cada caso se elija la figura de planeamiento adecuada.

La presente disposición aclara y complementa el Real Decreto-ley tres mil novecientos ochenta, de catorce de marzo, refuerza las competencias de los Ayuntamientos y simplifica la tramitación en relación con los proyectos de urbanización y los de reparcelación o compensación. Asimismo, se unifica el proceso de suspensión de licencias y se amplía el plazo para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística en el supuesto de obras realizadas sin licencia.

Las circunstancias expuestas determinan la ineludible y urgente necesidad de la promulgación del presente Real Decreto-ley, mediante el cual, fundamentalmente, se reconoce de forma inequívoca el ámbito de aplicación del régimen urbanístico del suelo de los Planes generales y normas subsidiarias aún no adaptados a la Ley del Suelo, dotando a las Entidades Locales de los instrumentos precisos para la definición de dicho régimen urbanístico, sin perjuicio de la aplicación de las restantes exigencias impuestas por la Ley en relación con la edificación y la urbanización y, en general, con la gestión urbanística. Igualmente, por medio del presente Real Decreto-ley, las Entidades Locales retienen sus competencias para la adaptación de sus respectivos instrumentos de planeamiento general, a excepción, exclusivamente, de aquellos supuestos en los que las circunstancias especiales determinen la necesidad de fijar plazos específicos y la subrogación, en caso de incumplimiento, de los órganos con competencia para otorgar la aprobación definitiva de los referidos instrumentos de planeamiento.

En su virtud, previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día dieciséis de octubre de mil novecientos ochenta y uno, y en uso de la autorización contenida en el artículo ochenta y seis de la Constitución,

#### DISPONGO:

**Artículo primero.—Uno.** Finalizados los plazos establecidos en la disposición transitoria primera de la Ley del Suelo, texto refundido aprobado por Real Decreto mil trescientos cuarenta y seis mil novecientos setenta y seis, de nueve de abril, para la adaptación de los Planes generales, y en tanto no se aprueben definitivamente las mencionadas adaptaciones, dichos Planes generales conservan su vigencia, siéndoles de aplicación el régimen urbanístico definido en el título II de la referida Ley, con arreglo a los criterios que, con carácter transitorio y hasta la aprobación definitiva de la adaptación del planeamiento general, se fijan en el presente Real Decreto-ley.

**Dos.** Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes, los Ayuntamientos deberán adaptar su planeamiento general a lo establecido en la vigente Ley del Suelo. La clasificación del suelo que se establezca al llevar a cabo la adaptación del planeamiento general no quedará vinculada por la clasificación resultante de la aplicación de los criterios señalados en el presente Real Decreto-ley, conservando, en consecuencia, los Ayuntamientos su competencia, a todos los efectos, para adaptar y revisar su planeamiento general.

**Tres.** La adaptación, que podrá modificar o revisar el planeamiento anterior, se realizará mediante la formulación de un Plan general o de una norma subsidiaria de planeamiento, cuyo contenido, clasificación del suelo, determinaciones y documentación deberán ajustarse a lo establecido al respecto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Aunque la adaptación no proponga modificaciones del planeamiento general, o su revisión, incluirá, necesariamente, aquellas alteraciones que resulten impuestas por las exigencias legales del nuevo planeamiento. La elección de una u otra figura de planeamiento general se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo tres.dos del Reglamento de Planeamiento, cualquiera que sea el instrumento de ordenación existente.

**Cuatro.** El órgano que tenga atribuida la competencia para la aprobación definitiva del Plan general o norma subsidiaria de planeamiento municipal, podrá señalar un plazo, no inferior a un año, para la adaptación de los instrumentos de planea-

miento general, pudiendo, en caso de incumplimiento, subrogarse, sin más trámites en las competencias municipales para formular y tramitar la adaptación.

**Artículo segundo.—Uno.** Los terrenos clasificados como suelo urbano o de reserva urbana en Planes generales o normas subsidiarias de planeamiento aún no adaptados se considerarán suelo urbano siempre que se encuentren en alguno de estos supuestos:

a) Terrenos que estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Terrenos que, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación sólida, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el Plan general o la norma subsidiaria para ellos prevea.

**Dos.** Sin perjuicio de la directa aplicación de lo dispuesto en el número anterior, los Ayuntamientos podrán aprobar la delimitación de la totalidad del suelo urbano de sus términos municipales, o por partes, antes de la adaptación de sus respectivos Planes generales. El correspondiente proyecto de delimitación que tendrá en cuenta los criterios señalados, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo ciento cincuenta y tres del Reglamento de Planeamiento, con la particularidad de que el acuerdo municipal de aprobación tendrá, en este caso, el carácter de aprobación definitiva, sin que, por tanto, resulte preciso el informe de la Diputación Provincial ni la elevación del expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo. No obstante, el acuerdo aprobatorio se comunicará a dicha Comisión en el plazo de quince días, acompañándose un ejemplar del proyecto.

**Tres.** Si las características de la urbanización y de la edificación ofrecieran dificultades que impidieran la directa aplicación de lo dispuesto en el número uno de este artículo y no se hubiera aprobado la delimitación del suelo urbano, conforme a lo dispuesto en el número dos, las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán, de oficio o a instancia de parte, fijar un plazo no inferior a seis meses, para que los Ayuntamientos procedan a la formulación y aprobación inicial del correspondiente proyecto de delimitación. En el caso de que los Ayuntamientos no cumplieran dicho plazo, las Comisiones Provinciales de Urbanismo quedarán subrogadas en las competencias municipales para la tramitación y aprobación del proyecto formulado por la Corporación local o, en su defecto, para su formulación, tramitación y aprobación.

**Cuatro.** El régimen urbanístico de este tipo de suelo, aun en los supuestos en que fuera preciso el desarrollo de las determinaciones del Plan general o normas subsidiarias no adaptados mediante alguna figura de planeamiento subordinado, será el establecido en el artículo ochenta y tres de la Ley del Suelo.

**Artículo tercero.—Se considera como suelo urbanizable los terrenos que, no reuniendo las características señaladas en el artículo anterior, ni estando incluidos en la correspondiente delimitación del suelo urbano, se encuentren clasificados como urbanos o de reserva urbana en los Planes generales o, en su caso, en las normas subsidiarias de planeamiento municipal, aún no adaptados.**

El suelo urbanizable estará sometido al régimen establecido en el artículo ochenta y cuatro de la Ley del Suelo.

Los Planes parciales que se formulen en este tipo de suelo no podrán sobrepasar el límite de densidad previsto en el artículo setenta y cinco de la Ley del Suelo, cualesquiera que sean las determinaciones que sobre estos extremos establezcan el Plan general o normas subsidiarias de planeamiento que desarrollen, y su contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo trece de la citada Ley y disposiciones reglamentarias concordantes.

**Artículo cuarto.—Se considera como suelo no urbanizable el suelo clasificado como rústico por los Planes generales y normas subsidiarias de planeamiento municipal, aún no adaptados. Su régimen urbanístico será el establecido en el artículo ochenta y seis de la Ley del Suelo.**

**Artículo quinto.—Uno.** Los Ayuntamientos de capitales de provincia y ciudades de más de cincuenta mil habitantes serán competentes para la aprobación definitiva de Planes parciales y de Planes especiales que desarrollen y se ajusten a las determinaciones del Plan general.

A este efecto, una vez otorgada la aprobación provisional, el Plan se someterá a informe no vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo correspondiente, informe que se entenderá favorable si no se emite en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo por el citado organismo.

Esta competencia municipal de aprobación definitiva se entiende sin perjuicio de la subrogación de la Comisión Provincial de Urbanismo, en los términos que establece el artículo siguiente.

**Dos.** Los Ayuntamientos serán competentes, en todo caso, para aprobar los instrumentos de reparcelación y compensación, aunque existan bienes municipales.

**Tres.** La aprobación definitiva de los proyectos de urbanización corresponderá a la Administración Urbanística actuante que hubiese otorgado la aprobación inicial.

Cuatro. Las bases de los concursos para la redacción de Programas de actuación urbanística serán aprobadas definitivamente por los Organismos o Corporaciones competentes para su redacción y tramitación.

Artículo sexto.—En la tramitación de Planes parciales y especiales que desarrollen el planeamiento general, estudios de detalle, proyectos de urbanización y de delimitación de polígonos o unidades de actuación, se aplicarán las siguientes reglas:

Uno. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial, en los casos de iniciativa particular, será de tres meses desde la presentación de la documentación completa en la Administración actuante.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional de Planes parciales y especiales, sean de iniciativa pública o privada, no podrá exceder de un año desde su aprobación inicial.

Transcurridos estos plazos sin que recaiga el acuerdo pertinente, se aplicarán las reglas establecidas en el número cuatro de este artículo.

Dos. La aprobación definitiva de Planes parciales y especiales se producirá por el transcurso de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del Organismo competente para otorgarla, sin que se hubiera comunicado la resolución.

Si se trata de Planes parciales y especiales cuya aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, el plazo de tres meses se contará desde el acuerdo de aprobación provisional.

Tres. El plazo de aprobación definitiva de proyectos de urbanización y de delimitación de polígonos o unidades de actuación y estudios de detalle será de tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública.

Cuatro. En el supuesto de incumplimiento de los plazos previstos en los números uno y tres de este artículo, la Comisión Provincial de Urbanismo actuará por subrogación cuando así se solicite por los interesados, mediante petición presentada ante la misma, aplicándose las siguientes reglas:

Primera.—El plazo de aprobación inicial será el mismo que el señalado para la Administración titular, contado desde la presentación de la solicitud ante la Comisión Provincial.

Segunda.—Los Planes parciales y Planes especiales no estarán sujetos a aprobación provisional, sino que se entenderán aprobados definitivamente si no se comunicase resolución expresa en el plazo de un año contado desde la aprobación inicial, cuando esta haya sido otorgada por subrogación por la Comisión Provincial de Urbanismo, o de seis meses desde la presentación en el registro de la solicitud correspondiente, cuando el Plan hubiese sido aprobado inicialmente por la Administración titular, siempre que, en uno u otro caso, se hubiera cumplimentado el trámite de información pública.

Tercera.—Los proyectos de urbanización, estudios de detalle y proyectos de delimitación de polígonos o unidades de actuación se entenderán aprobados definitivamente si transcurrieren tres meses desde su aprobación inicial por subrogación por la Comisión Provincial de Urbanismo, sin que se haya comunicado resolución expresa sobre la aprobación definitiva, o desde la presentación en el registro de la solicitud de subrogación cuando el proyecto hubiese sido aprobado inicialmente por la Administración titular, supuesto, en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública.

Cinco. Los Planes especiales que no desarrollen el planeamiento general seguirán sometidos a las disposiciones establecidas en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento.

Artículo séptimo.—Si el expediente de Plan parcial o especial que desarrolle el planeamiento general se iniciase a instancia de Administraciones urbanísticas o Empresas estatales o mixtas cuyo fin principal sea la urbanización, la creación de suelo o la construcción de viviendas de protección oficial, y se declarase de reconocida urgencia por el Consejo de Ministros, deberá resolverse sobre su aprobación inicial en el plazo de un mes contado a partir de su presentación. El período de información pública será de quince días y la resolución sobre la aprobación provisional se producirá en el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación. Transcurrido cualquiera de estos plazos, operará la subrogación prevista en el artículo anterior, contándose los plazos ante la Comisión Provincial de Urbanismo desde la solicitud de subrogación y entendiéndose sustituida la aprobación provisional por la definitiva, con reducción del plazo de cuatro meses a dos meses, si la Administración titular hubiese otorgado la aprobación inicial.

Si la competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo y no ha operado la subrogación, la aprobación definitiva y, en consecuencia, el silencio positivo, se producirán en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo.

En el supuesto en que la competencia para la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, el plazo de informe por la Comisión Provincial de Urbanismo será de quince días y el plazo para la aprobación definitiva, expresamente o por silencio, será de dos meses a contar desde el acuerdo de aprobación provisional.

Artículo octavo.—Uno. Los órganos competentes para la aprobación inicial y provisional de los Planes generales municipales, normas subsidiarias de planeamiento municipal, Planes parciales, especiales o estudios de detalle, podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en áreas determinadas, con el fin de estudiar su formación o reforma.

Dos. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación enumerados en el apartado anterior determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

Tres. La suspensión a que se refiere el apartado primero, se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el Plan o su reforma. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año.

Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el número uno de este artículo, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento.

Cuatro. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años, por idéntica finalidad.

Cinco. Los acuerdos de suspensión se adoptarán con las formalidades previstas en el Reglamento de Planeamiento.

Artículo noveno.—El plazo fijado en el artículo ciento ochenta y cinco punto uno de la Ley del Suelo para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, aplicables a las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, será de cuatro años desde la fecha de su total terminación, así como el de la prescripción de las infracciones urbanísticas correspondientes.

#### DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en este Real Decreto-ley.

Segunda.—Se autoriza al Gobierno para que, a propuesta de los Ministros competentes y éstos en ejercicio de sus propias competencias, dicten cuantas disposiciones y medidas consideren necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Real Decreto-ley.

Tercera.—Se autoriza al Gobierno para adaptar el presente Real Decreto-ley y, en su caso, modificar, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística.

Cuarta.—El presente Real Decreto-ley entrará en vigor en el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Quinta.—Lo establecido en el artículo sexto, apartado uno, del presente Real Decreto-ley respecto del plazo para la aprobación inicial de los Planes parciales y especiales y estudios de detalle, se aplicará en los municipios que tuvieran su planeamiento aprobado con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo, texto refundido de nuevo de abril de mil novecientos setenta y seis, a la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, o si no lo tuvieran, a partir de la aprobación de dicho planeamiento y, en cualquier caso, desde el uno de enero de mil novecientos ochenta y tres.

Sexta.—La aplicación del presente Real Decreto-ley en los territorios de las Comunidades Autónomas no afectará a lo dispuesto en sus respectivos Estatutos.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—No será de aplicación lo dispuesto en el presente Real Decreto-ley a los Planes y proyectos aprobados inicialmente, y a los de iniciativa particular presentados en el Registro del órgano competente para su tramitación, cuando la aprobación o la presentación hayan tenido lugar antes de la entrada en vigor del mismo.

Segunda.—Lo dispuesto en los artículos octavo y noveno del presente Real Decreto-ley será de aplicación, respectivamente, a los acuerdos de suspensión de licencias adoptados y a las obras terminadas con posterioridad a su entrada en vigor.

Dado en Madrid a dieciséis de octubre de mil novecientos ochenta y uno.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,  
LEOPOLDO CALVO SOTELA Y BUSTELO