

I. Disposicions generals

MINISTERI D'HABITATGE

10792 REIAL DECRET LEGISLATIU 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl. («BOE» 154, de 26-6-2008.)

I

La disposició final segona de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del Sòl, va delegar en el Govern la potestat de dictar un real decret legislatiu que refonguera el text d'esta llei i els preceptes que encara quedaven vigents del Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual es va aprovar el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana. El termini per a la realització del dit text era d'un any, a comptar de l'entrada en vigor d'aquella.

La dita tasca refonedora, que s'afronta per mitjà d'este text legal, es planteja bàsicament dos objectius: d'un costat aclarir, regularitzar i harmonitzar la terminologia i el contingut dispositiu d'ambdós textos legals, i d'un altre, estructurar i ordenar en una única disposició general una sèrie de preceptes dispersos i de diferent naturalesa, procedents del fragmentat Text Refós de 1992, dins dels nous continguts de la Llei del Sòl de 2007, adaptats a les competències urbanístiques, d'ordenació del territori i de vivenda de les comunitats autònomes. D'esta manera, l'objectiu final se centra a evitar la dispersió d'estes normes i el fraccionament de les disposicions que arreplega la legislació estatal en la matèria, excepció feta de la part vigent del Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, que té una aplicació supletòria excepte en els territoris de les ciutats de Ceuta i Melilla i, en conseqüència, ha quedat fora de la delegació legislativa que en virtut de la qual es dicta este real decret legislatiu.

II

Tal com recorda l'exposició de motius de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del Sòl, la història del dret urbanístic espanyol contemporani es va forjar en la segona mitat del segle XIX, en un context socioeconòmic d'industrialització i urbanització, entorn de dos grans tipus d'operacions urbanístiques: l'eixamplament i la reforma interior, la creació de nova ciutat i el sanejament i la reforma de l'existent. La dita història va cristal·litzar a mitjan segle XX amb la primera llei completa en la matèria, de la qual continua sent tributària la nostra tradició posterior. En efecte, les grans institucions urbanístiques actuals conserven una forta inèrcia respecte de les concebudes llavors: la classificació del sòl com a tècnica per excel·lència de què es valen tant l'ordenació com l'execució urbanístiques, on la classe d'urbanitzable és la verdadera protagonista i la del sòl rústic o no urbanitzable no mereix a penes atenció

per tindre un paper exclusivament negatiu o residual; la instrumentació de l'ordenació per mitjà d'un sistema rígid de desagregació successiva de plans; l'execució dels dits plans pràcticament identificada amb la urbanització sistemàtica, que pot ser empresa per mitjà de formes de gestió pública o privada, a través d'un conjunt de sistemes d'actuació.

Des de llavors, no obstant això, s'ha produït una evolució capital sobre la qual ha de fonamentar-se esta llei, en diversos sentits.

En primer lloc, la Constitució de 1978 estableix un nou marc de referència per a la matèria, tant en el dogmàtic com en l'organitzatiu. La Constitució s'ocupa de la regulació dels usos del sòl en l'article 47, a propòsit de l'efectivitat del dret a la vivenda i dins del bloc normatiu ambiental format pels articles 45 a 47, d'on cal inferir que les diverses competències concurrents en la matèria han de contribuir de manera lleial a la política d'utilització racional dels recursos naturals i culturals, en particular el territori, el sòl i el patrimoni urbà i arquitectònic, que són el suport, objecte i escenari necessaris d'aquelles al servei de la qualitat de vida. Però, a més, del nou orde competencial instaurat pel bloc de la constitucionalitat, segons ha sigut interpretat per la doctrina del Tribunal Constitucional, resulta que a les comunitats autònomes els correspon dissenyar i desenrotllar les seues pròpies polítiques en matèria urbanística. A l'Estat li correspon, al seu torn, exercir certes competències que incidixen sobre la matèria, però havent d'evitar condicionar-la en la mesura que siga possible.

Encara que el legislador estatal s'ha adaptat a este orde, no pot dir-se encara que l'haja assumit o interioritzat plenament. En els últims anys, l'Estat ha legislat d'una manera un poc accidentada, en part forçat per les circumstàncies, perquè ho ha fet a cavall de successives sentències constitucionals. Així, des que en 1992 es va promulgar l'últim text Refós estatal de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, el contingut del qual, encara vigent, s'incorpora a este text, s'han succeït sis reformes o innovacions de diversa profunditat, a més de les dos operacions de «legislació negativa» en sengles sentències constitucionals, la 61/1997 i la 164/2001. No pot dir-se que tan atropellada evolució –huit innovacions en dotze anys– constituïska el marc idoni en què les comunitats autònomes han d'exercir les seues pròpies competències legislatives sobre ordenació del territori, urbanisme i vivenda.

Esta situació no pot superar-se afegint nous retocs i correccions, sinó per mitjà d'una renovació més profunda plenament inspirada en els valors i principis constitucionals al·ludits abans, sobre els quals establir unes bases comunes en què l'autonomia pugua coexistir amb la igualtat. Per a això, es prescindix per primera vegada de regular tècniques específicament urbanístiques, com ara els tipus de plans o les classes de sòl, i s'evita l'ús dels tecnicismes propis d'estes per a no prefigurar, ni que siga indirectament, un model urbanístic concret i per a facilitar

als ciutadans la comprensió d'este marc comú. No és esta una llei urbanística, sinó una llei referida al règim del sòl i la igualtat en l'exercici dels drets constitucionals associats a este en el que afecta els interessos la gestió dels quals està constitucionalment encomanada a l'Estat. Una llei, per tant, concebuda a partir de la delimitació competencial establida en estes matèries pel bloc de la constitucionalitat i que podrà i haurà d'aplicar-se respectant les competències exclusives atribuïdes a les comunitats autònomes en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i vivenda i, en particular, sobre patrimonis públics de sòl.

Amb independència dels avantatges que pugua tindre la tècnica de la classificació i categorització del sòl pel planejament, la veritat és que és una tècnica urbanística, per la qual cosa no correspon a este legislador jutjar la seua oportunitat. A més, no és necessària per a fixar els criteris legals de valoració del sòl. Més encara, des d'esta perspectiva concreta, que competix plenament al legislador estatal, la classificació ha contribuït històricament a la inflació dels valors del sòl, incorporant expectatives de revaloració molt abans que es realitzaren les operacions necessàries per a materialitzar les determinacions urbanístiques dels poders públics i, per tant, ha fomentat també les pràctiques especulatives, contra les quals hem de lluitar per imperatiu constitucional.

En segon lloc, esta llei abandona el caire amb què, fins ara, el legislador estatal abordava l'estatut dels drets subjectius afectats per l'urbanisme. Este reduccionisme és una altra de les peculiaritats històriques de l'urbanisme espanyol que, per raons que no cal ací desenrotllar, va reservar a la propietat del sòl el dret exclusiu d'iniciativa privada en l'activitat d'urbanització. Una tradició que ha pesat, sens dubte, des que el bloc de constitucionalitat reserva a l'Estat l'important títol competencial per a regular les condicions bàsiques de la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures constitucionals, perquè ha provocat la simplista identificació d'estos drets i deures amb els de la propietat. Però els drets constitucionals afectats en són també d'altres, com el de participació ciutadana en els assumptes públics, el de lliure empresa, el dret a un medi ambient adequat i, sobretot, el dret a una vivenda digna i així mateix adequada, que la mateixa Constitució vincula directament amb la regulació dels usos del sòl en l'article 47. Després, més enllà de regular les condicions bàsiques de la igualtat de la propietat dels terrenys, cal tindre present que la ciutat és el medi en què es desenrotlla la vida cívica, i per tant que han de reconèixer-se així mateix els drets mínims de llibertat, de participació i de prestació dels ciutadans en relació amb l'urbanisme i amb el seu medi tant rural com urbà. En suma, la llei es proposa garantir en estes matèries les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures constitucionals dels ciutadans.

En tercer i últim lloc, la de l'urbanisme espanyol contemporani és una història desenrotllista, orientada sobretot a la creació de la nova ciutat. Sens dubte, el creixement urbà continua sent necessari, però hui pareix així mateix clar que l'urbanisme ha de respondre als requeriments d'un desenrotllament sostenible, minimitzant l'impacte d'aquell creixement i apostant per la regeneració de la ciutat existent. La Unió Europea insistix clarament en això, per exemple en l'estratègia territorial europea o en la més recent comunicació de la Comissió sobre una estratègia temàtica per al medi ambient urbà, per al qual proposa un model de ciutat compacta i advertix dels greus inconvenients de la urbanització dispersa o desordenada: impacte ambiental, segregació social i ineficiència econòmica pels elevats costos energètics, de construcció i manteniment d'infraestructures i de prestació dels servicis públics. El sòl, a més d'un recurs econòmic, és també un recurs natural, escàs i no renovable. Des d'esta perspectiva, tot el sòl rural té un valor ambiental

digne de ser ponderat i la liberalització del sòl no pot fundar-se en una classificació indiscriminada, sinó, atesa una classificació responsable del sòl urbanitzable necessari per a atendre les necessitats econòmiques i socials, en l'obertura a la lliure competència de la iniciativa privada per a la seua urbanització i en l'arbitri de mesures efectives contra les pràctiques especulatives, obstructives i retenidores de sòl, de manera que el sòl amb destí urbà es pose en ús àgilment i efectivament. I el sòl urbà –la ciutat ja feta– té així mateix un valor ambiental, com a creació cultural col·lectiva que és objecte d'una permanent recreació; per això, les seues característiques han de ser expressió de la seua naturalesa i la seua ordenació ha d'afavorir-ne la rehabilitació i fomentar-ne l'ús.

III

El títol preliminar de la llei es dedica a aspectes generals, com ara la definició del seu objecte i l'enunciació d'alguns principis que la vertebraren, d'acord amb la filosofia exposada en l'apartat anterior.

IV

Per raons tant conceptuals com competencials, la primera matèria específica de què s'ocupa la llei és la de l'estatut de drets i deures dels subjectes afectats, als quals dedica el seu títol I, i que inspiren directament o indirectament tota la resta de l'articulat. Amb este objecte, es defineixen tres estatuts subjectius bàsics que cal percebre com tres cercles concèntrics:

Primer, el de la ciutadania en general en relació amb el sòl i la vivenda, que inclou drets i deures de caràcter socioeconòmic i mediambiental de tota persona amb independència de quines siguen la seua activitat o el seu patrimoni, és a dir, en la concepció de la ciutadania com un estatut de la persona que assegure el seu gaudi en llibertat del medi en què viu, la seua participació en l'organització del dit medi i el seu accés igualitari a les dotacions, servicis i espais col·lectius que demanen la seua qualitat i cohesió.

Segon, el règim de la iniciativa privada per a l'activitat urbanística, que –en els termes en què la configure la legislació urbanística en el marc d'esta llei– és una activitat econòmica d'interés general que afecta tant el dret de la propietat com la llibertat d'empresa. En este sentit, encara que l'edificació té lloc sobre una finca i accedix a la seua propietat –d'acord amb la nostra concepció històrica d'este institut–, raó per la qual pot ser considerada com una facultat del corresponent dret, la urbanització és un servici públic, la gestió del qual pot reservar-se l'Administració o encomanar-lo a agents privats, i que sol afectar una pluralitat de finques, per això excedix tant lògicament com físicament els límits propis de la propietat. Després, allí on es confie la seua execució a la iniciativa privada, ha de poder ser oberta a la competència de tercers, la qual cosa redundarà en l'agilitat i eficiència de l'actuació.

Tercer, l'estatut de la propietat del sòl, definit –com és tradicional entre nosaltres– com una combinació de facultats i deures, entre els quals ja no es compta el d'urbanitzar per les raons exposades en el paràgraf anterior, encara que sí el de participar en l'actuació urbanitzadora d'iniciativa privada en un règim de distribució equitativa de beneficis i càrregues, amb les degudes garanties que la seua participació es basa en el consentiment informat, sense que se li puguen imposar més càrregues que les legals, i sense perjuí que el legislador urbanístic opte per continuar reservant a la propietat la iniciativa de la urbanització en determinats casos d'acord amb esta llei, que persegueix el progrés però no la ruptura.

V

Correlatius dels drets de les persones són els deures bàsics de les administracions amb què la llei obri el títol II.

Els procediments d'aprovació d'instruments d'ordenació i d'execució urbanístiques tenen una transcendència capital, que desborda de molt el pla estrictament sectorial, per la seua incidència en el creixement econòmic, en la protecció del medi ambient i en la qualitat de vida. Per això, la llei assegura uns estàndards mínims de transparència, de participació ciutadana real i no merament formal, i d'avaluació i seguiment dels efectes que tenen els plans sobre l'economia i el medi ambient. L'efectivitat d'estos estàndards exigeix que les actuacions urbanitzadores de major envergadura i impacte, que produeixen una mutació radical del model territorial, se sotmeten a un nou exercici ple de potestat d'ordenació. A més, la llei fa un tractament innovador d'este procés d'avaluació i seguiment per integrar en este la consideració dels recursos i infraestructures més importants. Esta integració afavorirà, alhora, la utilitat dels processos de què es tracta i la celeritat dels procediments en què s'inserixen.

Cal destacar especialment la reserva de sòl residencial per a la vivenda protegida perquè, com ja s'ha recordat, és la mateixa Constitució la que vincula l'ordenació dels usos del sòl amb l'efectivitat del dret a la vivenda. A la vista de la senda extraordinàriament prolongada i intensa d'expansió dels nostres mercats immobiliaris, i en particular del residencial, pareix hui raonable encaixar en el concepte material de les bases de l'ordenació de l'economia la garantia d'una oferta mínima de sòl per a vivenda assequible, per la seua incidència directa sobre els dits mercats i la seua rellevància per a les polítiques de sòl i vivenda, sense que això obste perquè pugui ser adaptada per la legislació de les comunitats autònomes al seu model urbanístic i les seues diverses necessitats.

Pel que fa al règim urbanístic del sòl, la llei opta per diferenciar situació i activitat, estat i procés. Quant a la primera, defineix els dos estats bàsics en què pot trobar-se el sòl segons siga la seua situació actual –rural o urbana–, estats que esgoten l'objecte de l'ordenació de l'ús actual del sòl i són, per això, els determinants per al contingut del dret de propietat, i atorguen així caràcter estatutari al règim d'este. Quant a la segona distinció, basa el règim de les actuacions urbanístiques de transformació del sòl, que són les que generen les plusvàlues en què ha de participar la comunitat per exigència de la Constitució. La llei estableix, d'acord amb la doctrina constitucional, l'interval en què pot moure's la fixació de la dita participació. Ho fa possibilitant una adequació més gran i més flexible a la realitat i, en particular, al rendiment net de l'actuació que es tracte o de l'àmbit de referència en què s'inserisca, aspecte este que fins ara no era tingut en compte.

VI

El títol III aborda els criteris de valoració del sòl i les construccions i edificacions, a l'efecte de reparcel·lacions, expropiacions i de responsabilitat patrimonial de les administracions públiques. Des de la Llei de 1956, la legislació del sòl ha establert ininterrompudament un règim de valoracions especial que desplaça l'aplicació dels criteris generals de la Llei d'Expropiació Forçosa de 1954. Ho ha fet recorrent a criteris que han tingut, sense excepció, un denominador comú: el de valorar el sòl a partir de quina siga la seua classificació i categorització urbanístiques, això és, partint de quin serà el seu destí i no la seua situació real. Unes vegades s'ha pretès amb això aproximar les valoracions al mercat, presumint que en el mercat del sòl no es produeixen errors ni tensions especulatives, contra les quals els poders públics han de lluitar per imperatiu constitucional. S'arribava així a la paradoxa de pretendre

que el valor real no consistia a taxar la realitat, sinó també les meres expectatives generades per l'acció dels poders públics. I inclús en les ocasions en què amb els criteris mencionats es pretenia contindre els preus justos, es va contribuir més aïna a tot el contrari i, el que és més important, a soterrar el vell principi de justícia i de sentit comú contingut en l'article 36 de la vella, però encara vigent, Llei d'Expropiació Forçosa: que les taxacions expropiatòries no han de tindre en compte les plusvàlues que siguen conseqüència directa del pla o projecte d'obres que donen lloc a l'expropiació ni les previsibles per al futur.

Per a facilitar la seua aplicació i garantir la necessària seguretat del tràfic, la recomposició d'este panorama ha de buscar la senzillesa i la claredat, a més, per descomptat, de la justícia. I és la mateixa Constitució la que extrau expressament –en esta concreta matèria i no en altres– del valor de la justícia un mandat dirigit als poders públics per impedir l'especulació. Això és perfectament possible desvinculant classificació i valoració. Ha de valorar-se el que hi ha; no el que el pla diu que pot arribar a haver-hi en un futur incert. En conseqüència, i amb independència de les classes i categories urbanístiques de sòl, es partix en la llei de les dos situacions bàsiques ja mencionades: hi ha un sòl rural, això és, aquell que no està funcionalment integrat en la trama urbana, i un altre d'urbanitzat, considerant com a tal el que ha sigut efectivament i adequadament transformat per la urbanització. Ambdós es valoren d'acord amb la seua naturalesa, i només en el segon la dita naturalesa integra el seu destí urbanístic, perquè el dit destí ja s'ha fet realitat. Des d'esta perspectiva, els criteris de valoració establits persegueixen determinar amb la necessària objectivitat i seguretat jurídica el valor de substitució de l'immoble en el mercat per un altre de similar en la seua mateixa situació.

En el sòl rural, s'abandona el mètode de comparació perquè molt poques vegades concorren els requisits necessaris per a assegurar la seua objectivitat i l'eliminació d'elements especulatiu, i per a això s'adopta el mètode així mateix habitual de la capitalització de rendes, però sense oblidar que, sense considerar les expectatives urbanístiques, la localització influeix en el valor d'este sòl, de manera que la renda de posició acaba sent un factor rellevant en la formació tradicional del preu de la terra. En el sòl urbanitzat, els criteris de valoració que s'establixen donen lloc a taxacions sempre actualitzades dels immobles, cosa que no assegurava el règim anterior. En tot cas, i amb independència del valor del sòl, quan este està sotmès a una transformació urbanitzadora o edificatòria, s'indemnitzen els gastos i inversions escamesos junt amb una prima raonable que retribuisca el risc assumit i s'eviten salts valoratius difícilment comprensibles en el curs del procés d'ordenació i execució urbanístiques. En els casos en què una decisió administrativa impedeix participar en l'execució d'una actuació d'urbanització, o altera les condicions d'esta, sense que hi haja incompliment per part dels propietaris, es valora la privació de la dita facultat en si mateixa, el que contribueix a un tractament més ponderat de la situació en què es troben aquells. En definitiva, un règim que, sense valorar expectatives generades exclusivament per l'activitat administrativa d'ordenació dels usos del sòl, retribueix i incentiva l'activitat urbanitzadora o edificatòria empresa en compliment d'aquella i de la funció social de la propietat.

VII

El títol IV s'ocupa de les institucions de garantia de la integritat patrimonial de la propietat: l'expropiació forçosa i la responsabilitat patrimonial. En matèria d'expropiació forçosa, es recullen substancialment les mateixes regles que ja contenia la Llei sobre Règim del Sòl i Valoracions, portades ací per raons de tècnica legislativa, per a evitar

la dispersió de les normes i el fraccionament de les disposicions que les recullen. En matèria de reversió i de responsabilitat patrimonial, els supòsits de l'una i l'altra s'adaptin a la concepció d'esta llei sobre els patrimonis públics de sòl i les actuacions urbanitzadores, respectivament, i en la resta es mantenen també els criteris de la llei anterior. S'introdueix, a més, un dret a la retaxació quan una modificació de l'ordenació augmenta el valor dels terrenys expropiats per a executar una actuació urbanitzadora, de manera que se salvaguarde la integritat de la garantia indemnitzatòria sense comprometre l'eficàcia de la gestió pública urbanitzadora.

VIII

El títol V conté diverses mesures de garantia del compliment de la funció social de la propietat immobiliària. Són moltes i autoritzades les veus que, des de la societat, el sector, les administracions i la comunitat acadèmica denuncien l'existència de pràctiques de retenció i gestió especulatives de sòls que obstruïxen el compliment de la seua funció i, en particular, l'accés dels ciutadans a la vivenda. Els avanços en la capacitat d'obrar dels diversos agents pels quals aposta esta llei (obertura de la iniciativa privada, major proporcionalitat en la participació de l'Administració en les plusvàlues) han d'anar acompanyats de la garantia que eixa capacitat s'exercirà efectivament per a complir la funció social de la propietat i amb el destí urbanístic del sòl que aquella té com a objecte, tant si el seu titular és públic o privat.

Tota capacitat comporta una responsabilitat, que esta llei s'ocupa d'articular al servici de l'interès general al llarg de tot el seu cos: des de la responsabilitat patrimonial per l'incompliment dels terminis màxims en els procediments d'ordenació urbanística fins a la possibilitat de substituir forçosament el propietari incomplidor dels terminis d'execució, el major rigor en la determinació dels destins dels patrimonis públics de sòl o les mesures arbitrades per a assegurar que es complix eixe destí encara que s'alienen els béns integrants dels patrimonis públics de sòl.

El contingut del títol es tanca amb una regulació del règim del dret de superfície dirigida a superar la deficient situació normativa actual d'este dret i afavorir la seua operativitat per a facilitar l'accés dels ciutadans a la vivenda i, amb caràcter general, diversificar i dinamitzar les ofertes en el mercat immobiliari.

IX

Finalment, el títol VI conté una sèrie de preceptes que, localitzats fins ara de manera fragmentada en el Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual es va aprovar el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, ha paregut raonable agrupar sota la denominació «Règim Jurídic». En este es contenen les actuacions amb el Ministeri Fiscal a conseqüència d'infraccions urbanístiques o contra l'ordenació del territori, les peticions, els actes i els acords procedents en els dits àmbits, les possibles accions i recursos pertinents i les normes referents al Registre de la Propietat que ja han sigut objecte de desplegament reglamentari per mitjà del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual es van aprovar les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària, sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

La introducció d'este títol i la d'aquells altres preceptes que havien perdut coherència sistemàtica en el contingut subsistent del Reial Decret Legislatiu 1/1992, que ara recuperen per mitjà de la seua inserció on correspon en l'estructura de la Llei 8/2007, junt amb la labor d'aclariment, regularització i harmonització realitzades, permeten derogar ambdós disposicions generals i recuperar finalment

en un sol cos legal la unitat de la legislació estatal en la matèria, a l'empara del que disposa la disposició final segona de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del Sòl.

En virtut d'això, a proposta de la ministra de Vivenda, d'acord amb el Consell d'Estat i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la seua reunió del dia 20 de juny de 2008,

DISPOSE :

Article únic. *Aprovació del Text Refós de la Llei del Sòl.*

S'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl.

Disposició adicional única. *Remissions normatives.*

Les referències normatives efectuades en altres disposicions al Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual es va aprovar el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana i a la Llei 8/2007, de 28 de maig, del Sòl, s'entendran efectuades als preceptes corresponents del text refós que s'aprova.

Disposició derogatòria única. *Derogació normativa.*

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior que s'oposen al present reial decret legislatiu i al text refós que aprova i, en particular, les següents:

- La Llei 8/2007, de 28 de maig, del Sòl.
- El Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana.

Disposició final única. *Entrada en vigor.*

Este reial decret legislatiu i el text Refós que aprova entraran en vigor l'endemà de la seua publicació en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 20 de juny de 2008.

JUAN CARLOS R.

La ministra de Vivenda,
BEATRIZ CORREDOR SIERRA

TEXT REFÓS DE LA LLEI DEL SÒL

TÍTOL PRELIMINAR

Disposicions generals

Article 1. *Objecte d'esta llei.*

Esta llei regula les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals relacionats amb el sòl en tot el territori estatal. Així mateix, estableix les bases econòmiques i mediambientals del seu règim jurídic, la seua valoració i la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques en la matèria.

Article 2. *Principi de desenrotllament territorial i urbà sostenible.*

1. Les polítiques públiques relatives a la regulació, ordenació, ocupació, transformació i ús del sòl tenen com a fi comú la utilització d'este recurs conforme a l'interès general i segons el principi de desenrotllament sosteni-

ble, sense perjudici dels fins específics que els atribuïsquen les lleis.

2. En virtut del principi de desenrotllament sostenible, les polítiques a què es referix l'apartat anterior han d'afavorir l'ús racional dels recursos naturals harmonitzant els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats entre dones i hòmens, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient, contribuint a la prevenció i reducció de la contaminació, i procurant en particular:

a) L'eficàcia de les mesures de conservació i millora de la naturalesa, la flora i la fauna i de la protecció del patrimoni cultural i del paisatge.

b) La protecció, adequada al seu caràcter, del medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o no idoni per a atendre les necessitats de transformació urbanística.

c) Un medi urbà en què l'ocupació del sòl siga eficient, que estiga prou dotat per les infraestructures i els servicis que li són propis i en el qual els usos es combinen de forma funcional i s'implanten efectivament, quan complisquen una funció social.

La persecució d'estos fins s'adaptarà a les peculiaritats que resulten del model territorial adoptat en cada cas pels poders públics competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística.

3. Els poders públics promouran les condicions perquè els drets i deures dels ciutadans establits en els articles següents siguin reals i efectius, i adoptaran les mesures d'ordenació territorial i urbanística que corresponguen per a assegurar un resultat equilibrat, afavorint o contenint, segons siga procedent, els processos d'ocupació i transformació del sòl.

El sòl vinculat a un ús residencial per l'ordenació territorial i urbanística està al servici de l'efectivitat del dret a gaudir d'una vivenda digna i adequada, en els termes que dispose la legislació en la matèria.

Article 3. Ordenació del territori i ordenació urbanística.

1. L'ordenació territorial i la urbanística són funcions públiques no susceptibles de transacció que organitzen i definixen l'ús del territori i del sòl d'acord amb l'interès general, determinant les facultats i els deures del dret de propietat del sòl conforme al destí d'este. Esta determinació no conferix dret a exigir indemnització, excepte en els casos expressament establits en les lleis.

L'exercici de la potestat d'ordenació territorial i urbanística haurà de ser motivat, amb expressió dels interessos generals a què servix.

2. La legislació sobre l'ordenació territorial i urbanística garantirà:

a) La direcció i el control per les administracions públiques competents del procés urbanístic en les seues fases d'ocupació, urbanització, construcció o edificació i utilització del sòl per qualssevol subjectes, públics i privats.

b) La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció dels ens públics en els termes previstos per esta llei i les altres que s'apliquen.

c) El dret a la informació dels ciutadans i de les entitats representatives dels interessos afectats pels processos urbanístics, així com la participació ciutadana en l'ordenació i gestió urbanístiques.

3. La gestió pública urbanística i de les polítiques del sòl fomentarà la participació privada.

TÍTOL I

Condicions bàsiques de la igualtat en els drets i deures constitucionals dels ciutadans

Article 4. Drets del ciutadà.

Tots els ciutadans tenen dret a:

a) Gaudir d'una vivenda digna, adequada i accessible, concebuda d'acord amb el principi de disseny per a totes les persones, que constituïska el seu domicili lliure de soroll o altres immisions contaminants de qualsevol tipus que superen els límits màxims admesos per la legislació aplicable i en un medi ambient i un paisatge adequats.

b) Accedir, en condicions no discriminatòries i d'accessibilitat universal, a la utilització de les dotacions públiques i els equipaments col·lectius oberts a l'ús públic, d'acord amb la legislació reguladora de l'activitat de la qual es tracte.

c) Accedir a la informació de què disposen les administracions públiques sobre l'ordenació del territori, l'ordenació urbanística i la seua avaluació ambiental, així com obtindre còpia o certificació de les disposicions o actes administratius adoptats, en els termes disposats per la seua legislació reguladora.

d) Ser informats per l'Administració competent, de manera completa, per escrit i en un termini raonable, del règim i les condicions urbanístiques aplicables a una finca determinada, en els termes disposats per la seua legislació reguladora.

e) Participar efectivament en els procediments d'elaboració i aprovació de qualssevol instruments d'ordenació del territori o d'ordenació i execució urbanístiques i de la seua avaluació ambiental per mitjà de la formulació d'al·legacions, observacions, propostes, reclamacions i queixes i a obtindre de l'Administració una resposta motivada, d'acord amb la legislació reguladora del règim jurídic de la dita Administració i del procediment de què es tracte.

f) Exercir l'acció pública per a fer respectar les determinacions de l'ordenació territorial i urbanística, així com les decisions resultants dels procediments d'avaluació ambiental dels instruments que les contenen i dels projectes per a la seua execució, en els termes disposats per la seua legislació reguladora.

Article 5. Deures del ciutadà.

Tots els ciutadans tenen el deure de:

a) Respectar i contribuir a preservar el medi ambient, el patrimoni històric i el paisatge natural i urbà, abstenint-se en tot cas de realitzar qualsevol acte o desenrotllar qualsevol activitat no permesos per la legislació en la matèria.

b) Respectar i fer un ús racional i adequat, ajustat en tot cas a les seues característiques, funció i capacitat de servici, dels béns de domini públic i de les infraestructures i els servicis urbans.

c) Abstindre's de realitzar qualsevol acte o de desenrotllar qualsevol activitat que comporte risc de pertorbació o lesió dels béns públics o de tercers amb infracció de la legislació aplicable.

d) Complir els requisits i les condicions a què la legislació subjecte les activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, així com emprar en estes en cada moment les millors tècniques disponibles d'acord amb la normativa aplicable.

Article 6. Iniciativa privada en la urbanització i la construcció o edificació.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística regularà:

a) El dret d'iniciativa dels particulars, siguin o no propietaris dels terrenys, en exercici de la lliure empresa, per a l'activitat d'execució de la urbanització quan la mateixa Administració competent no haja de realitzar-la o no vaja a realitzar-la. L'habilitació a particulars, per al desenrotllament d'esta activitat, haurà d'atribuir-se per mitjà de procediment amb publicitat i concurrència i amb criteris d'adjudicació que salvaguarden una adequada participació de la comunitat en les plusvàlues derivades de les actuacions urbanístiques, en les condicions disposades per la legislació aplicable, sense perjudi de les peculiaritats o excepcions que esta preveja a favor de la iniciativa dels propietaris del sòl.

b) El dret de consulta a les administracions competents, per part dels que siguin titulars del dret d'iniciativa a què es referix la lletra anterior, sobre els criteris i previsions de l'ordenació urbanística, dels plans i projectes sectorials i de les obres que hauran de realitzar per a assegurar la connexió de la urbanització amb les xarxes generals de servicis i, si és el cas, les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística fixarà el termini màxim de resposta de la consulta, que no podrà excedir tres mesos, llevat que una norma amb rang de llei n'establisca un de més ampli, així com els efectes que esta tinga. En tot cas, l'alteració dels criteris i les previsions facilitats en la resposta, dins del termini en què esta tinga efectes, podrà donar dret a la indemnització dels gastos en què s'haja incorregut per l'elaboració de projectes necessaris que siguin inútils, en els termes del règim general de la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques.

c) El dret dels qui elaboren instruments d'ordenació d'iniciativa privada, quan hagen obtingut l'autorització prèvia de l'Administració competent, que els organismes públics els faciliten tots els elements informatius que necessiten per a dur a terme la seua redacció, i a efectuar en finques particulars les ocupacions necessàries per a la redacció de l'instrument d'acord amb la Llei d'Expropiació Forçosa.

d) El dret del propietari a realitzar en els seus terrenys, per si o a través de tercers, la instal·lació, construcció o edificació permeses, sempre que els terrenys integren una unitat apta per a això per reunir les condicions físiques i jurídiques requerides legalment i aquelles es duguen a terme en el temps i les condicions previstes per l'ordenació territorial i urbanística i de conformitat amb la legislació aplicable.

Article 7. Règim urbanístic del dret de propietat del sòl.

1. El règim urbanístic de la propietat del sòl és estatutari i resulta de la seua vinculació a destins concrets, en els termes disposats per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

2. La previsió d'edificabilitat per l'ordenació territorial i urbanística, per si mateixa, no la integra en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat es produïx únicament amb la seua realització efectiva i està condicionada en tot cas al compliment dels deures i l'alçament de les càrregues pròpies del règim que corresponga, en els termes disposats per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

Article 8. Contingut del dret de propietat del sòl: facultats.

1. El dret de propietat del sòl comprén les facultats d'ús, gaudi i explotació d'este, conforme a l'estat, classificació, característiques objectives i destí que tinga en cada moment, d'acord amb la legislació aplicable per raó de les característiques i situació del bé. Comprén així mateix la facultat de disposició, sempre que el seu exercici no infringisca el règim de formació de finques i parcel·les i de relació entre estes establert en l'article 17.

Les facultats a què es referix el paràgraf anterior inclouen:

a) La de realitzar les instal·lacions i construccions necessàries per a l'ús i gaudi del sòl d'acord amb la seua naturalesa que, estant expressament permeses, no tinguen el caràcter legal d'edificació.

b) La d'edificar sobre una unitat apta per a això, en els termes disposats en la lletra d) de l'article 6, quan l'ordenació territorial i urbanística atribuïska a aquella edificabilitat per a ús o usos determinats i es complisquen els altres requisits i condicions establerts per a edificar.

Tot acte d'edificació requerirà de l'acte de conformitat, aprovació o autorització administrativa que siga preceptiu, segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística. La seua denegació haurà de ser motivada.

En cap cas podran entendre's adquirides per silenci administratiu facultats o drets que contravinguen l'ordenació territorial o urbanística.

c) La de participar en l'execució de les actuacions d'urbanització a què es referix la lletra a) de l'apartat 1 de l'article 14, en un règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris afectats en proporció a la seua aportació.

Per a exercir esta facultat, o per a ratificar-s'hi, si l'ha exercida abans, el propietari disposarà del termini que fixe la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, que no podrà ser inferior a un mes ni comptar-se des d'un moment anterior a aquell en què puga conèixer l'abast de les càrregues de l'actuació i els criteris de la seua distribució entre els afectats.

2. Les facultats de l'apartat anterior arribaran al vol i al subsòl només fins on determinen els instruments d'ordenació urbanística, de conformitat amb les lleis aplicables i amb les limitacions i servituds que requerisca la protecció del domini públic.

Article 9. Contingut del dret de propietat del sòl: deures i càrregues.

1. El dret de propietat dels terrenys, les instal·lacions, construccions i edificacions comprén, siga quina siga la situació en què es troben, els deures de dedicar-los a usos que no siguin incompatibles amb l'ordenació territorial i urbanística; conservar-los en les condicions legals per a servir de suport al dit ús i, en tot cas, en les de seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament legalment exigibles; així com realitzar els treballs de millora i rehabilitació fins on abaste el deure legal de conservació. Este deure constituirà el límit de les obres que hagen d'executar-se a costa dels propietaris, quan l'Administració les ordene per motius turístics o culturals, i aniran a càrrec dels fons d'esta les obres que el sobrepassen per a obtindre millores d'interés general.

En el sòl urbanitzat a l'efecte d'esta llei que tinga atribuïda edificabilitat, el deure d'ús suposa el d'edificar en els terminis establerts en la normativa aplicable.

En el sòl que siga rural a l'efecte d'esta llei, o estiga vacant d'edificació, el deure de conservar-lo suposa mantindre els terrenys i la seua massa vegetal en condicions d'evitar riscos d'erosió, incendi, inundació, per a la segu-

retat o salut públiques, dany o perjudici a tercers o a l'interés general, incloent-hi l'ambiental; previndre la contaminació del sòl, l'aigua o l'aire i les immisions contaminants indegudes en altres béns i, si és el cas, recuperar-los d'estes; i mantindre l'establiment i funcionament dels servicis derivats dels usos i les activitats que es desenrotllen en el sòl.

2. L'exercici de les facultats previstes en les lletres a) i b) de l'apartat primer de l'article anterior, en terrenys que es troben en el sòl rural a l'efecte d'esta llei i no estiguen sotmesos al règim d'una actuació d'urbanització, comporta per al propietari, en la manera que determine la legislació sobre ordenació territorial i urbanística:

a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per a conservar el sòl i la seua massa vegetal en l'estat legalment exigible o per a restaurar el dit estat, en els termes que preveu la normativa que s'aplique.

b) Satisfer les prestacions patrimonials que s'establisquen, si és el cas, per a legitimar usos privats del sòl no vinculats a la seua explotació primària.

c) Costejar i, si és el cas, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de servicis i entregar-les a l'Administració competent per a la seua incorporació al domini públic quan hagen de formar-ne part.

3. L'exercici de la facultat prevista en la lletra c) de l'apartat primer de l'article anterior comporta assumir com a càrrega real la participació en els deures legals de la promoció de l'actuació, en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues i en els termes de la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, així com permetre ocupar els béns necessaris per a la realització de les obres al responsable d'executar l'actuació.

TÍTOL II

Bases del règim del sòl

Article 10. *Criteris bàsics d'utilització del sòl.*

1. Per a fer efectius els principis i els drets i deures enunciats en el títol I, les administracions públiques i, en particular, les competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística, hauran de:

a) Atribuir en l'ordenació territorial i urbanística un destí que comporte o possibilita el pas de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat, per mitjà de la urbanització, al sòl necessari per a satisfer les necessitats que ho justifiquen, impedir l'especulació amb este i preservar de la urbanització la resta del sòl rural.

b) Destinar sòl adequat i suficient per a usos productius i per a ús residencial, amb reserva en tot cas d'una part proporcionada a vivenda subjecta a un règim de protecció pública que, almenys, permeta establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a la vivenda, com el dret de superfície o la concessió administrativa.

Esta reserva serà determinada per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, de conformitat amb esta, pels instruments d'ordenació i, com a mínim, comprendrà els terrenys necessaris per a realitzar el 30 per cent de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl que haja de ser inclòs en actuacions d'urbanització.

No obstant això, la dita legislació podrà també fixar o permetre excepcionalment una reserva inferior per a determinats municipis o actuacions, sempre que, quan es tracte d'actuacions de nova urbanització, es garantisca en l'instrument d'ordenació el compliment íntegre de la reserva dins del seu àmbit territorial d'aplicació i una dis-

tribució de la seua localització respectuosa amb el principi de cohesió social.

c) Atendre, en l'ordenació que facen dels usos del sòl, els principis d'accessibilitat universal, d'igualtat de tracte i d'oportunitats entre dones i hòmens, de mobilitat, d'eficiència energètica, de garantia de subministrament d'aigua, de prevenció de riscos naturals i d'accidents greus, de prevenció i protecció contra la contaminació i limitació de les seues conseqüències per a la salut o el medi ambient.

2. Les instal·lacions, construccions i edificacions hauran d'adaptar-se, en els aspectes bàsics, a l'ambient en què estiguen situades i, a este efecte, en els llocs de paisatge obert i natural, siga rural o marítim, o en les perspectives que oferisquen els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals, i en els voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, massa, alçària dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, limite el camp visual per a contemplar les belleses naturals, trenque l'harmonia del paisatge o desfigure la perspectiva pròpia d'este.

3. Seran nuls de ple dret els actes administratius d'intervenció que es dicten amb infracció de l'ordenació de les zones verdes o espais lliures previstos en els instruments d'ordenació urbanística. Mentre les obres estiguen en curs d'execució, es procedirà a la suspensió dels efectes de l'acte administratiu legitimador i a l'adopció de les altres mesures que siguen procedents. Si les obres estan acabades, es procedirà a la seua revisió d'ofici pels tràmits previstos en la legislació de procediment administratiu comú.

Article 11. *Publicitat i eficàcia en la gestió pública urbanística.*

1. Tots els instruments d'ordenació territorial i d'ordenació i execució urbanístiques, incloent-hi els de distribució de beneficis i càrregues, així com els convenis que amb el dit objecte hagen de ser subscrits per l'Administració competent, han de ser sotmesos al tràmit d'informació pública en els termes i pel termini que establisca la legislació en la matèria, que mai podrà ser inferior al mínim exigít en la legislació sobre procediment administratiu comú, i han de publicar-se en la forma i amb el contingut que determinen les lleis.

2. Els acords d'aprovació definitiva de tots els instruments d'ordenació territorial i urbanística es publicaran en el butlletí oficial corresponent. Respecte a les normes i ordenances contingudes en estos instruments, caldrà ajustar-se al que disposa la legislació aplicable.

3. En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

a) Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seua situació, i l'abast de la dita alteració.

b) Si és el cas, els àmbits en què se suspenguen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la duració de la dita suspensió.

4. Les administracions públiques competents impulsaran la publicitat telemàtica del contingut dels instruments d'ordenació territorial i urbanística en vigor, així com de l'anunci del seu sotmetiment a informació pública.

5. Quan la legislació urbanística obriga als particulars la iniciativa dels procediments d'aprovació d'instruments d'ordenació o d'execució urbanística, l'incompliment del deure d'emetre resolució dins del termini màxim establert donarà lloc a indemnització als inte-

ressats per l'import dels gastos en què hagen incorregut per a la presentació de les seues sol·licituds, excepte en els casos en què hagen d'entendre's aprovats o resolts favorablement per silenci administratiu de conformitat amb la legislació aplicable.

6. Els instruments d'ordenació urbanística el procediment d'aprovació dels quals s'inicie d'ofici per l'Administració competent per a la seua instrucció, però l'aprovació definitiva de la qual competisca a un òrgan d'una altra Administració, es consideraran definitivament aprovats en el termini que assenyalare la legislació urbanística.

7. En tot cas, en la tramitació dels instruments d'ordenació territorial i urbanística haurà d'assegurar-se el tràmit d'audiència a les administracions públiques les competències de les quals puguen resultar afectades.

Article 12. *Situacions bàsiques del sòl.*

1. Tot el sòl es troba, a l'efecte d'esta llei, en una de les situacions bàsiques de sòl rural o de sòl urbanitzat.

2. Està en la situació de sòl rural:

a) En tot cas, el sòl preservat per l'ordenació territorial i urbanística de la seua transformació per mitjà de la urbanització, que haurà d'incloure, com a mínim, els terrenys exclosos de la dita transformació per la legislació de protecció o policia del domini públic, de la naturalesa o del patrimoni cultural, els que hagen de quedar subjectes a esta protecció d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística pels valors concurrents en estos, inclús els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics, així com aquells amb riscos naturals o tecnològics, incloent-hi els d'inundació o d'altres accidents greus, i tots els altres que preveja la legislació d'ordenació territorial o urbanística.

b) El sòl per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegen o permeten el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, fins que acabe la corresponent actuació d'urbanització, i qualsevol altre que no reunisca els requisits a què es referix l'apartat següent.

3. Es troba en la situació de sòl urbanitzat l'íntegrat de manera legal i efectiva en la xarxa de dotacions i servicis propis dels nuclis de població. S'entendrà que així ocorre quan les parcel·les, estiguen o no edificades, compten amb les dotacions i els servicis requerits per la legislació urbanística o puguen arribar a comptar amb estos sense altres obres que les de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament.

A l'establir les dotacions i els servicis a què es referix el paràgraf anterior, la legislació urbanística podrà considerar les peculiaritats dels nuclis tradicionals legalment assentats en el medi rural.

Article 13. *Utilització del sòl rural.*

1. Els terrenys que es troben en el sòl rural s'utilitzaran de conformitat amb la seua naturalesa, i hauran de dedicar-se, dins dels límits que disposen les lleis i l'ordenació territorial i urbanística, a l'ús agrícola, ramader, forestal, cinegètic o qualsevol altre vinculat a la utilització racional dels recursos naturals.

Amb caràcter excepcional i pel procediment i amb les condicions previstes en la legislació d'ordenació territorial i urbanística, podran legitimar-se actes i usos específics que siguen d'interés públic o social per la seua contribució a l'ordenació i el desenrotllament rurals o perquè hagen d'emplaçar-se en el medi rural.

2. Estan prohibides les parcel·lacions urbanístiques dels terrenys en el sòl rural, excepte els que hagen sigut inclosos en l'àmbit d'una actuació d'urbanització en la

forma que determine la legislació d'ordenació territorial i urbanística.

3. Des que els terrenys queden inclosos en l'àmbit d'una actuació d'urbanització, únicament podran realitzar-se en estos:

a) Amb caràcter excepcional, usos i obres de caràcter provisional que s'autoritzen per no estar expressament prohibits per la legislació territorial i urbanística o la sectorial. Estos usos i obres hauran de cessar i, en tot cas, ser demolides les obres, sense dret a cap indemnització, quan així ho acorde l'Administració urbanística. L'eficàcia de les autoritzacions corresponents, amb les condicions indicades expressament acceptades pels seus destinataris, quedarà supeditada a la seua constància en el registre de la propietat, de conformitat amb la legislació hipotecària.

L'arrendament i el dret de superfície dels terrenys a què es referix el paràgraf anterior, o de les construccions provisionals que s'alcen en estos, estaran exclosos del règim especial d'arrendaments rústics i urbans i, en tot cas, finalitzaran automàticament amb l'orde de l'Administració urbanística que acorde la demolició o desallotjament per a executar els projectes d'urbanització. En estos supòsits no serà aplicable el que estableix la disposició addicional onze, segon paràgraf.

b) Obres d'urbanització quan concórreguen els requisits exigits per a això en la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, així com les de construcció o edificació que esta permeta realitzar simultàniament a la urbanització.

4. No obstant el que disposen els apartats anteriors, la utilització dels terrenys amb valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics que siguen objecte de protecció per la legislació aplicable, quedarà sempre sotmesa a la preservació dels dits valors, i comprendrà únicament els actes d'alteració de l'estat natural dels terrenys que aquella legislació expressament autoritze.

Només podrà alterar-se la delimitació dels espais naturals protegits o dels espais inclosos en la Xarxa Natura 2000, reduint la seua superfície total o excloent-ne terrenys, quan així ho justifiquen els canvis provocats en estos per la seua evolució natural, científicament demostrada. L'alteració haurà de sotmetre's a informació pública, que en el cas de la Xarxa Natura 2000 es farà de manera prèvia a la remissió de la proposta de descatalogació a la Comissió Europea i l'acceptació per esta d'esta descatalogació.

El compliment del que preveuen els paràgrafs anteriors no eximirà de les normes addicionals de protecció que estableisca la legislació aplicable.

Article 14. *Actuacions de transformació urbanística.*

1. A l'efecte d'esta llei, s'entén per actuacions de transformació urbanística:

a) Les actuacions d'urbanització, que inclouen:

1) Les de nova urbanització, que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat per a crear, junt amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels servicis exigits per l'ordenació territorial i urbanística.

2) Les que tinguen com a objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat.

b) Les actuacions de dotació, considerant com a tals les que tinguen com a objecte incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per a reajustar la seua proporció amb la major edificabilitat o densitat o

amb els nous usos assignats en l'ordenació urbanística a una o més parcel·les de l'àmbit i no requerisquen la reforma o renovació integral de la urbanització d'este.

2. Només a l'efecte del que disposa esta llei, les actuacions d'urbanització es consideren iniciades en el moment en què, una vegada aprovats i eficaços tots els instruments d'ordenació i execució que requerisca la legislació sobre ordenació territorial i urbanística per a legitimar les obres d'urbanització, comence l'execució material d'estes. La iniciació es presumirà quan hi haja acta administrativa o notarial que done fe del començament de les obres. La caducitat de qualsevol dels instruments mencionats restitueix, a l'efecte d'esta llei, el sòl a la situació en què es trobava a l'inici de l'actuació.

La terminació de les actuacions d'urbanització es produirà quan concloguen les obres urbanitzadores de conformitat amb els instruments que les legitimen, havent-se complert els deures i alçat les càrregues corresponents. La terminació es presumirà a la recepció de les obres per l'Administració o, si no, al terme del termini en què hauria d'haver-se produït la recepció des de la seua sol·licitud acompanyada de certificació expedida per la direcció tècnica de les obres.

Article 15. *Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenrotllament urbà.*

1. Els instruments d'ordenació territorial i urbanística estan sotmesos a avaluació ambiental de conformitat amb el que preveu la legislació d'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient i en este article, sense perjudici de l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes que es requerisquen per a la seua execució, si és el cas.

2. L'informe de sostenibilitat ambiental dels instruments d'ordenació d'actuacions d'urbanització haurà d'incloure un mapa de riscos naturals de l'àmbit objecte d'ordenació.

3. En la fase de consultes sobre els instruments d'ordenació d'actuacions d'urbanització, hauran de demanar-se almenys els següents informes, quan siguen preceptius i no hagen sigut ja emesos i incorporats a l'expedient ni hagen d'emetre's en una fase posterior del procediment de conformitat amb la seua legislació reguladora:

- a) El de l'Administració hidrològica sobre l'existència de recursos hídrics necessaris per a satisfer les noves demandes i sobre la protecció del domini públic hidràulic.
- b) El de l'Administració de costes sobre la delimitació i la protecció del domini públic marítimoterrestre, si és el cas.
- c) Els de les administracions competents en matèria de carreteres i la resta d'infraestructures afectades, sobre la dita afecció i de l'impacte de l'actuació sobre la capacitat de servei d'estes infraestructures.

Els informes a què es referix este apartat seran determinants per al contingut de la memòria ambiental, que només podrà dissentir-ne de manera expressament motivada.

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels servicis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

5. Les administracions competents en matèria d'ordenació i execució urbanístiques hauran d'eleva

l'òrgan que corresponga d'entre els seus òrgans col·legiats de govern, amb la periodicitat mínima que fixe la legislació en la matèria, un informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística de la seua competència, que haurà de considerar almenys la sostenibilitat ambiental i econòmica a què es referix este article.

Els municipis estaran obligats a l'informe a què es referix el paràgraf anterior quan ho dispose la legislació en la matèria i, almenys, quan hagen de tindre una junta de govern local.

L'informe a què es referixen els paràgrafs anteriors podrà tindre els efectes propis del seguiment a què es referix la legislació d'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, quan complisca tots els requisits exigits en esta.

6. La legislació sobre ordenació territorial i urbanística establirà en quins casos l'impacte d'una actuació d'urbanització obliga a exercir de manera plena la potestat d'ordenació del municipi o de l'àmbit territorial superior en què s'integre, per transcendir del concret àmbit de l'actuació els efectes significatius que genera esta en el medi ambient.

Article 16. *Deures de la promoció de les actuacions de transformació urbanística.*

1. Les actuacions de transformació urbanística comporten, segons la seua naturalesa i abast, els deures legals següents:

a) Entregar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la mateixa actuació o adscrites a esta per a la seua obtenció.

En les actuacions de dotació, l'entrega del sòl podrà ser substituïda per altres formes de compliment del deure en els casos i condicions en què així ho contemple la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

b) Entregar a l'Administració competent, i amb destinació a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, o de l'àmbit superior de referència en què esta s'inclouga, que fixe la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística.

En les actuacions de dotació, este percentatge es considerarà referit a l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada atribuïda als terrenys inclosos en l'actuació.

Amb caràcter general, el percentatge a què es referixen els paràgrafs anteriors no podrà ser inferior al 5 per cent ni superior al 15 per cent.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística podrà permetre excepcionalment reduir o incrementar este percentatge de manera proporcionada i motivada, fins a aconseguir un màxim del 20 per cent en el cas del seu increment, per a les actuacions o els àmbits en què el valor de les parcel·les resultants siga sensiblement inferior o superior, respectivament, al percentatge mitjà en els restants de la seua mateixa categoria de sòl.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística podrà determinar els casos i condicions en què es pot substituir l'entrega del sòl per altres formes de compliment del deure, excepte quan pugua complir-se amb sòl destinat a vivenda sotmesa a algun règim de protecció pública en virtut de la reserva a què es referix la lletra b) de l'apartat primer de l'article 10.

c) Costejar i, si és el cas, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de servicis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que esta requerisca per la seua dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se dels gastos d'instal·lació de les xarxes

de servicis a càrrec de les seues empreses prestadores, en els termes establits en la legislació aplicable.

Entre les obres i infraestructures a què es referix el paràgraf anterior, es consideraran incloses les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua que es requiriscuen d'acord amb la seua legislació reguladora, i la legislació sobre ordenació territorial i urbanística podrà incloure, així mateix, les infraestructures de transport públic que es requiriscuen per a una mobilitat sostenible.

d) Entregar a l'Administració competent, junt amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures a què es referix la lletra anterior que hagen de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal·lacions pròpies de qualsevol xarxes de dotacions i servicis, així com també les dites instal·lacions quan estiguen destinades a la prestació de servicis de titularitat pública.

e) Garantir el reallotjament dels ocupants legals que calga desallotjar d'immobles situats dins de l'àrea de l'actuació i que constituïsquen la seua residència habitual, així com el retorn quan hi tinguen dret, en els termes establits en la legislació vigent.

f) Indemnitzar els titulars de drets sobre les construccions i edificacions que hagen de ser demolides i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no puguen conservar-se.

2. Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els adscrits a estes estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures de l'apartat anterior. Estos deures es presumixen complits amb la recepció per l'Administració competent de les obres d'urbanització o, si no, al terme del termini en què hauria d'haver-se produït la recepció des de la seua sol·licitud acompanyada de certificació expedida per la direcció tècnica de les obres, sense perjudi de les obligacions que puguen derivar-se de la liquidació dels comptes definitius de l'actuació.

3. Els convenis o negocis jurídics que el promotor de l'actuació subscriga amb l'Administració corresponent, no podran establir obligacions o prestacions addicionals ni més oneroses que les que siguen procedents legalment en perjudi dels propietaris afectats. La clàusula que contraïnga estes regles serà nul·la de ple dret.

Article 17. *Formació de finques i parcel·les i relació entre estes.*

1. Constituïx:

a) Finca: la unitat de sòl o d'edificació atribuïda exclusivament i excoentment a un propietari o diversos en proindivís, que pot situar-se a la rasant, en el vol o en el subsòl. Quan, d'acord amb la legislació hipotecària, pugua obrir foli en el Registre de la Propietat, té la consideració de finca registral.

b) Parcel·la: la unitat de sòl, tant en la rasant com al vol o al subsòl, que tinga atribuïda edificabilitat i ús o només ús urbanístic independent.

2. La divisió o segregació d'una finca per a donar lloc a dos o més de diferents només és possible si cada una de les resultants reunit les característiques exigides per la legislació aplicable i l'ordenació territorial i urbanística. Esta regla és també aplicable a l'alienació, sense divisió ni segregació, de participacions indivises a què s'atribuïska el dret d'utilització exclusiva de porció o porcions concretes de la finca, així com a la constitució d'associacions o societats en què la qualitat de soci incorpore el dit dret d'utilització exclusiu.

En l'autorització d'escriptures de segregació o divisió de finques, els notaris exigiran, per al seu testimoni, l'acreditació documental de la conformitat, aprovació o autorització administrativa a què estiga subjecta, si és el cas, la divisió o segregació d'acord amb la legislació que

li siga aplicable. El compliment d'este requisit serà exigít pels registradors per a practicar la corresponent inscripció.

Els notaris i registradors de la propietat faran constar en la descripció de les finques, si és el cas, la qualitat d'indivisibles.

3. La constitució de finca o finques en règim de propietat horitzontal o de complex immobiliari autoritza a considerar la seua superfície total com una sola parcel·la, sempre que dins del perímetre d'esta no quede cap superfície que, d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística aplicable, haja de tindre la condició de domini públic, ser d'ús públic o servir de suport a les obres d'urbanització o pugua computar-se a l'efecte del compliment del deure legal a què es referix la lletra a) de l'apartat 1 de l'article anterior.

4. Quan, de conformitat amb allò que preveu la seua legislació reguladora, els instruments d'ordenació urbanística destinen superfícies superposades a la rasant i el subsòl o el vol, a l'edificació o ús privat i al domini públic, podrà constituir-se complex immobiliari en què aquelles i esta tinguen el caràcter de finques especials d'atribució privativa, amb la desafectació prèvia i amb les limitacions i servituds que siguen procedents per a la protecció del domini públic.

5. L'acte administratiu que legitime l'edificació d'una parcel·la indivisible, per esgotament de l'edificabilitat permesa en esta o per ser la superfície restant inferior a la parcel·la mínima, es comunicarà al Registre de la Propietat per a la seua constància en la inscripció de la finca.

Article 18. *Operacions de distribució de beneficis i càrregues.*

1. L'acord aprovatori dels instruments de distribució de beneficis i càrregues produïx l'efecte de la subrogació de les finques d'origen per les de resultat i el repartiment de la seua titularitat entre els propietaris, el promotor de l'actuació, quan siga retribuït per mitjà de l'adjudicació de parcel·les que hi ha incloses, i l'Administració, a qui correspon el ple domini lliure de càrregues dels terrenys a què es referixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'article 16. En este supòsit, si és procedent la distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats per l'actuació, s'entendrà que el titular del sòl de què es tracta aporta tant la superfície de la seua rasant com la del subsòl o vol que se'n segrega.

2. En els supòsits de subrogació real, si hi ha drets reals o càrregues que s'estimen incompatibles amb l'ordenació urbanística, l'acord aprovatori de la distribució de beneficis i càrregues declararà la seua extinció i fixarà la indemnització corresponent a càrrec del propietari respectiu.

3. Quan hi haja subrogació real i compatibilitat amb l'ordenació urbanística, si la situació i les característiques de la nova finca són incompatibles amb la subsistència dels drets reals o càrregues que haurien hagut de recaure sobre este, les persones a qui estos drets o càrregues afavoriscuen podran obtindre la seua transformació en un dret de crèdit amb garantia hipotecària sobre la nova finca, en la quantia en què la càrrega siga valorada. El registrador de la propietat que aprecie esta incompatibilitat ho farà constar així en l'assentament respectiu. Si no hi ha acord entre les parts interessades, qualsevol d'estes podrà acudir al jutjat competent de l'orde civil per a obtindre una resolució declarativa de la compatibilitat o incompatibilitat i, en este últim cas, per a fixar la valoració de la càrrega i la constitució de la mencionada garantia hipotecària.

4. Quan no tinga lloc la subrogació real, l'acord aprovatori de la distribució de beneficis i càrregues produirà l'extinció dels drets reals i les càrregues constituïts sobre

la finca aportada, a càrrec del propietari que va aportar la indemnització corresponent, l'import de la qual es fixarà en el mencionat acord.

5. No obstant el que disposen els apartats 2 i 4, les indemnitzacions per l'extinció de servituds predials o drets d'arrendament incompatibles amb l'instrument d'ordenació urbanística o la seua execució, es consideraran gastos d'urbanització en l'instrument de distribució de beneficis i càrregues corresponents.

6. Una vegada ferma en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva de la distribució de beneficis i càrregues, es procedirà a la seua inscripció en el Registre de la Propietat en la manera que s'establix en l'article 54.

7. Les transmissions de terrenys a què donen lloc les operacions distributives de beneficis i càrregues per aportació dels propietaris inclosos en l'actuació de transformació urbanística, o en virtut d'expropiació forçosa, i les adjudicacions a favor dels dits propietaris en proporció als terrenys aportats per estos, estaran exemptes, amb caràcter permanent, si complixen tots els requisits urbanístics, de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, i no tindran la consideració de transmissions de domini a l'efecte de l'exacció de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

Quan el valor de les parcel·les adjudicades a un propietari excedisca el que proporcionalment corresponga als terrenys aportats per este, es giraran les liquidacions procedents quant a l'excés.

Article 19. *Transmissió de finques i deures urbanístics.*

1. La transmissió de finques no modifica la situació del titular respecte dels deures del propietari d'acord amb esta llei i els establits per la legislació de l'ordenació territorial i urbanística aplicable o exigibles pels actes d'execució d'esta. El nou titular queda subrogat en els drets i deures de l'anterior propietari, així com en les obligacions per este assumides enfront de l'Administració competent i que hagen sigut objecte d'inscripció registral, sempre que estes obligacions es referisquen a un possible efecte de mutació juridicoreal.

2. En les alienacions de terrenys, ha de fer-se constar en el títol corresponent:

a) La situació urbanística dels terrenys, quan no siguen susceptibles d'ús privat o edificació, compten amb edificacions fora d'ordenació o estiguen destinats a la construcció de vivendes subjectes a algun règim de protecció pública que permetta taxar el seu preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a la vivenda.

b) Els deures legals i les obligacions pendents de complir, quan els terrenys estiguen subjectes a una de les actuacions a què es referix l'apartat 1 de l'article 14.

3. La infracció de qualsevol de les disposicions de l'apartat anterior faculta l'adquirent per a rescindir el contracte en el termini de quatre anys i exigir la indemnització que convinga d'acord amb la legislació civil.

4. En ocasió de l'autorització d'escriptures públiques que afecten la propietat de finques o parcel·les, els notaris podran sol·licitar de l'Administració pública competent informació telemàtica o, si no, cèdula o informe escrit expressiu de la seua situació urbanística i els deures i obligacions al compliment dels quals estiguen afectes. Els notaris remetran a l'Administració competent, perquè en tinga coneixement, còpia simple en paper o en suport digital de les escriptures per a les que hagen sol·licitat i obtingut informació urbanística, dins dels deu dies següents al seu atorgament. Esta còpia no meritarà aranzel.

5. En els títols pels quals es transmeten terrenys a l'Administració haurà d'especificar-se, a l'efecte de la seua

inscripció en el Registre de la Propietat, el caràcter demanial o patrimonial dels béns i, si és el cas, la seua incorporació al patrimoni públic de sòl.

Article 20. *Declaració d'obra nova.*

1. Per a autoritzar escriptures de declaració d'obra nova en construcció, els notaris exigiran, per al seu testimoni, l'aportació de l'acte de conformitat, aprovació o autorització administrativa que requerisca l'obra segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística, així com certificació expedida per un tècnic competent i acreditativa de l'ajust de la descripció de l'obra al projecte que haja sigut objecte del dit acte administratiu.

Tractant-se d'escriptures de declaració d'obra nova acabada, exigiran, a més de la certificació expedida per tècnic competent acreditativa de la finalització d'esta d'acord amb la descripció del projecte, l'acreditació documental del compliment de tots els requisits imposats per la legislació reguladora de l'edificació per a l'entrega d'esta als seus usuaris i l'atorgament, exprés o per silenci administratiu, de les autoritzacions administratives que preveja la legislació d'ordenació territorial i urbanística.

2. Per a practicar les corresponents inscripcions de les escriptures de declaració d'obra nova, els registradors exigiran el compliment dels requisits establits en l'apartat anterior.

TÍTOL III

Valoracions

Article 21. *Àmbit del règim de valoracions.*

1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb estos, es regixen pel que disposa esta llei quan tinguen com a objecte:

a) La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o altres de necessàries per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en què la valoració determine el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, en defecte d'acord entre tots els subjectes afectats.

b) La fixació del preu just en l'expropiació, siga quina siga la finalitat d'esta i la legislació que la motive.

c) La fixació del preu a pagar al propietari en la venda o substitució forçoses.

d) La determinació de la responsabilitat patrimonial de l'Administració pública.

2. Les valoracions es consideren referides:

a) Quan es tracte de les operacions previstes en la lletra a) de l'apartat anterior, a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que les motive.

b) Quan s'aplique l'expropiació forçosa, al moment d'iniciació de l'expedient de preu just individualitzat o d'exposició al públic del projecte d'expropiació si se segueix el procediment de taxació conjunta.

c) Quan es tracte de la venda o substitució forçoses, al moment de la iniciació del procediment de declaració de l'incompliment del deure que la motive.

d) Quan la valoració siga necessària a l'efecte de determinar la indemnització per responsabilitat patrimonial de l'Administració pública, en el moment de l'entrada en vigor de la disposició o del començament de l'eficàcia de l'acte causant de la lesió.

Article 22. Criteris generals per a la valoració d'immobles.

1. El valor del sòl correspon al seu ple domini, lliure de tota càrrega, gravamen o dret limitador de la propietat.

2. El sòl es taxarà en la forma establida en els articles següents, segons la seua situació i amb independència de la causa de la valoració i l'instrument legal que la motive.

Este criteri serà aplicable als sòls destinats a infraestructures i servicis públics d'interés general supramunicipal, tant si estan previstos per l'ordenació territorial i urbanística com si són de nova creació, la valoració dels quals es determinarà segons la situació bàsica dels terrenys en què se situen o pels que recorren de conformitat amb el que disposa esta llei.

3. Les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions en el sòl rural, es taxaran amb independència dels terrenys sempre que s'ajusten a la legalitat en el moment de la valoració, siguen compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no hagen sigut tinguts en compte en la dita valoració pel seu caràcter de millores permanents.

Al sòl urbanitzat, les edificacions, les construccions i les instal·lacions que s'ajusten a la legalitat es taxaran conjuntament amb el sòl en la forma prevista en l'apartat 2 de l'article 24.

S'entén que les edificacions, les construccions i les instal·lacions s'ajusten a la legalitat en el moment de la seua valoració quan es van realitzar de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimant que requeriren, o han sigut posteriorment legalitzades de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

La valoració de les edificacions o construccions tindrà en compte la seua antiguitat i el seu estat de conservació. Si han quedat incurses en la situació de fora d'ordenació, el seu valor es reduirà en proporció en el moment transcorregut de la seua vida útil.

4. La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles, a l'efecte de la seua constitució, modificació o extinció, s'efectuarà d'acord amb les disposicions sobre expropiació que específicament determinen el preu just d'estos, i subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu, civil o fiscal que siguen aplicables.

Quan s'expropie una finca gravada amb càrregues, l'Administració que l'efectue podrà triar entre fixar el preu just de cada un dels drets que concorren amb el domini, per a distribuir-lo entre els titulars de cada un d'estos, o bé valorar l'immoble en el seu conjunt i consignar el seu import en poder de l'òrgan judicial, perquè este fixe i distribuisca, pel tràmit dels incidents, la proporció que corresponga als respectius interessats.

Article 23. Valoració al sòl rural.

1. Quan el sòl siga rural a l'efecte d'esta llei:

a) Els terrenys es taxaran per mitjà de la capitalització de la renda anual real o potencial, la que siga superior, de l'explotació segons el seu estat en el moment a què haja de considerar-se referida la valoració.

La renda potencial es calcularà atenent el rendiment de l'ús, gaudi o explotació de què siguen susceptibles els terrenys d'acord amb la legislació que els siga aplicable, utilitzant els mitjans tècnics normals per a la seua producció. Inclourà, si és el cas, com a ingressos les subvencions que, amb caràcter estable, s'atorguen als cultius i aprofitaments considerats per al seu càlcul i es descomptaran els costos necessaris per a l'explotació considerada.

El valor del sòl rural així obtingut podrà ser corregit a l'alça fins a un màxim del doble en funció de factors

objectius de localització, com ara l'accessibilitat a nuclis de població o a centres d'activitat econòmica o la ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, l'aplicació i ponderació de la qual haurà de ser justificada en el corresponent expedient de valoració, tot això en els termes que reglamentàriament s'establisquen.

b) Les edificacions, les construccions i les instal·lacions, quan hagen de valorar-se amb independència del sòl, es taxaran pel mètode de cost de reposició segons el seu estat i antiguitat en el moment a què haja de considerar-se referida la valoració.

c) Les plantacions i els sembrats preexistents, així com les indemnitzacions per raó d'arrendaments rústics o altres drets, es taxaran d'acord amb els criteris de les lleis d'expropiació forçosa i d'arrendaments rústics.

2. En cap dels casos previstos en l'apartat anterior podran considerar-se expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística que no hagen sigut encara plenament realitzats.

Article 24. Valoració al sòl urbanitzat.

1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en què l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o es troba en situació de ruïna física:

a) Es consideraran com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, incloent-hi si és el cas el de vivenda subjecta a algun règim de protecció que permetta taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribuirà l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els haja inclòs.

b) S'aplicarà a la dita edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

c) De la quantitat resultant de la lletra anterior es descomptarà, si és el cas, el valor dels deures i càrregues pendents per a poder realitzar l'edificabilitat prevista.

2. Quan es tracte de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació serà el superior dels següents:

a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajuste a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.

b) El determinat pel mètode residual de l'apartat 1 d'este article, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.

3. Quan es tracte de sòl urbanitzat sotmés a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, el mètode residual a què es referixen els apartats anteriors considerarà els usos i edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seua situació d'origen.

Article 25. Indemnització de la facultat de participar en actuacions de nova urbanització.

1. Caldrà valorar la facultat de participar en l'execució d'una actuació de nova urbanització quan concórreguen els requisits següents:

a) Que els terrenys hagen sigut inclosos en la delimitació de l'àmbit de l'actuació i es donen els requisits exigits per a iniciar-la o per a expropiar el sòl corresponent, de conformitat amb la legislació en la matèria.

b) Que la disposició, l'acte o el fet que motiva la valoració impedisca l'exercici de la dita facultat o altere

les condicions del seu exercici modificant els usos del sòl o reduint la seua edificabilitat.

c) Que la disposició, l'acte o el fet al qual es referix la lletra anterior produïsquen efectes abans de l'inici de l'actuació i del venciment dels terminis establits per al dit exercici, o després si l'execució no s'ha dut a terme per causes imputables a l'Administració.

d) Que la valoració no derive de l'incompliment dels deures inherents a l'exercici de la facultat.

2. La indemnització per impedir l'exercici de la facultat de participar en l'actuació o alterar les seues condicions serà el resultat d'aplicar el mateix percentatge que determine la legislació sobre ordenació territorial i urbanística per a la participació de la comunitat en les plusvàlues de conformitat amb el que preveu la lletra b) de l'apartat primer de l'article 16 d'esta llei:

a) A la diferència entre el valor del sòl en la seua situació d'origen i el valor que li correspondria si estiguera acabada l'actuació, quan s'impedisca l'exercici d'esta facultat.

b) A la minva provocada en el valor que correspondria al sòl si estiguera acabada l'actuació, quan s'alteren les condicions d'exercici de la facultat.

Article 26. Indemnització de la iniciativa i la promoció d'actuacions d'urbanització o d'edificació.

1. Quan resulten inútils per a qui hi haja incorregut per efecte de la disposició, de l'acte o del fet que motive la valoració, els següents gastos i costos es taxaran pel seu import incrementat per la taxa lliure de risc i la prima de risc:

a) Aquells en què s'haja incorregut per a l'elaboració del projecte o projectes tècnics dels instruments d'ordenació i execució que, d'acord amb la legislació de l'ordenació territorial i urbanística, siguen necessaris per a legitimar una actuació d'urbanització, d'edificació, o de conservació o rehabilitació de l'edificació.

b) Els de les obres mampreses i els de finançament, gestió i promoció necessaris per a l'execució de l'actuació.

c) Les indemnitzacions pagades.

2. Una vegada iniciades, les actuacions d'urbanització es valoraran en la forma prevista en l'apartat anterior o en proporció al grau aconseguit en la seua execució, el que siga superior, sempre que la dita execució es desenrotlle de conformitat amb els instruments que la legitimen i no s'hagen incomplert els terminis establits en estos. Per a això, al grau d'execució se li assignarà un valor entre 0 i 1, que es multiplicarà:

a) Per la diferència entre el valor del sòl en la seua situació d'origen i el valor que li correspondria si estiguera acabada l'actuació, quan la disposició, l'acte o fet que motiva la valoració impedisca la seua terminació.

b) Per la minva provocada en el valor que correspondria al sòl si estiguera acabada l'actuació, quan només s'alteren les condicions de la seua execució, sense impedir-ne la terminació.

La indemnització obtinguda pel mètode establert en este apartat mai serà inferior a l'establida en l'article anterior i es distribuirà proporcionalment entre els adjudicataris de parcel·les resultants de l'actuació.

3. Quan el promotor de l'actuació no siga retribuït per mitjà d'adjudicació de parcel·les resultants, la seua indemnització es descomptarà de la dels propietaris i es calcularà aplicant la taxa lliure de risc i la prima de risc a la part deixada de percebre de la retribució que tinga establida.

4. Els propietaris del sòl que no estiguen al dia en el compliment dels seus deures i obligacions seran indemnitzats pels gastos i costos a què es referix l'apartat 1, que es taxaran en l'import efectivament incorregut.

Article 27. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

1. Quan, a falta d'acord entre tots els subjectes afectats, hagen de valorar-se les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat establida en la lletra c) de l'apartat 1 de l'article 8, per a ponderar-les entre si o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, a l'efecte del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estiguera acabada l'actuació.

2. En el cas de propietaris que no puguen participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seua aportació, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estiguera acabada l'actuació, descomptats els gastos d'urbanització corresponents incrementats per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Article 28. Règim de la valoració.

La valoració es realitza, en tot el que no disposa esta llei:

a) D'acord amb els criteris que determinen les lleis de l'ordenació territorial i urbanística, quan tinga com a objecte la verificació de les operacions necessàries per a l'execució de l'ordenació urbanística i, en especial, la distribució dels beneficis i les càrregues derivades.

b) D'acord amb els criteris de la legislació general d'expropiació forçosa i de responsabilitat de les administracions públiques, segons siga procedent, en la resta de casos.

TÍTOL IV

Expropiació forçosa i responsabilitat patrimonial

Article 29. Règim de les expropiacions per raó de l'ordenació territorial i urbanística.

1. L'expropiació per raó de l'ordenació territorial i urbanística pot aplicar-se per a les finalitats previstes en la legislació reguladora de la dita ordenació, de conformitat amb el que disposen esta llei i la Llei d'Expropiació Forçosa.

2. L'aprovació dels instruments de l'ordenació territorial i urbanística que determine la seua legislació reguladora comportarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i drets corresponents, quan els dits instruments habiliten per a la seua execució i esta haja de produir-se per expropiació.

La dita declaració s'estendrà als terrenys necessaris per a connectar l'actuació d'urbanització amb les xarxes generals de servicis, quan calguen.

3. Quan en la superfície objecte d'expropiació hi haja béns de domini públic i el destí d'estos, segons l'instrument d'ordenació, siga diferent del que va motivar-ne l'afectació o adscripció a l'ús general o als servicis públics, se seguirà, si és el cas, el procediment previst en la legislació reguladora del bé corresponent per a la mutació demanial o desafectació, segons siga procedent.

Les vies rurals que es troben compreses en la superfície objecte d'expropiació s'entendran de propietat municipal, excepte prova en contra. Quant a les vies urbanes que desapareguen es consideraran transmiseses de ple

dret a l'organisme expropiador i subrogades per les noves que resulten de l'ordenació urbanística.

4. Tindran la consideració de beneficiaris de l'expropiació les persones naturals o jurídiques subrogades en les facultats de l'Estat, de les comunitats autònomes o de les entitats locals per a l'execució de plans o obres determinades.

Article 30. *Preu just.*

1. El preu just dels béns i drets expropiats es fixarà d'acord amb els criteris de valoració d'esta llei per mitjà d'expedient individualitzat o pel procediment de taxació conjunta. Si hi ha acord amb l'expropiat, es podrà satisfer en espècie.

2. Les actuacions de l'expedient expropiatori se seguiran amb els que figuren com a interessats en el projecte de delimitació, redactat d'acord amb la Llei d'Expropiació Forçosa, o acrediten, de forma legal, ser els veritables titulars dels béns o drets en contra del que diga el projecte. En el procediment de taxació conjunta, els errors no denunciats i justificats en la fase d'informació pública no donaran lloc a nul·litat o reposició d'actuacions, i conservaran no obstant això, els interessats el seu dret a ser indemnitzats en la forma que corresponga.

3. Arribat el moment del pagament del preu just, només es procedirà a fer-lo efectiu, i es consignarà en cas contrari, aquells interessats que aporten certificació registral a favor seu, en què conste que s'ha estés la nota de l'article 32 del Reglament Hipotecari o, si no n'hi ha, els títols justificatius del seu dret, completats amb certificacions negatives del Registre de la Propietat referides a la mateixa finca descrita en els títols. Si hi ha càrregues hauran de comparèixer els titulars d'estes.

4. Quan hi haja pronunciaments registrals contraris a la realitat, podrà pagar-se el preu just als que els hagen rectificat o desvirtuat per mitjà de qualsevol dels mitjans assenyalats en la legislació hipotecària o amb acta de notorietat tramitada conforme a l'article 209 del Reglament Notarial.

Article 31. *Ocupació i inscripció en el Registre de la Propietat.*

1. L'acta d'ocupació per a cada finca o bé afectat pel procediment expropiatori serà títol inscripció, sempre que incorpore la seua descripció, la identificació d'acord amb la legislació hipotecària, la referència cadastral i la representació gràfica per mitjà d'un sistema de coordenades i que s'acompanye de l'acta de pagament o justificant de la consignació del preu corresponent.

A l'efecte del que disposa el paràgraf anterior, la referència cadastral i la representació gràfica podran ser substituïdes per una certificació cadastral descriptiva i gràfica de l'immoble de què es tracte.

La superfície objecte de l'actuació s'inscriurà com una o unes quantes finques registrals, sense que siga obstacle per a això la falta d'immatriculació d'alguna d'estes finques. En les finques afectades i a continuació de la nota a què es referix la legislació hipotecària sobre assentaments derivats de procediments d'expropiació forçosa, se n'estendrà una altra en què s'identificarà la porció expropiada si l'actuació no afecta la totalitat de la finca.

2. Si al procedir a la inscripció sorgixen dubtes fundats sobre l'existència, dins de la superfície ocupada, d'alguna finca registral no tinguda en compte en el procediment expropiatori, es posarà esta circumstància en coneixement de l'Administració competent, sense perjudici que siga practicada la inscripció.

3. Els actes administratius de constitució, modificació o extinció forçosa de servituds seran inscripció en el

Registre de la Propietat, en la forma prevista per a les actes d'expropiació.

Article 32. *Adquisició lliure de càrregues.*

1. Finalitzat l'expedient expropiatori, i una vegada alçada l'acta o les actes d'ocupació amb els requisits previstos en la legislació general d'expropiació forçosa, s'entendrà que l'Administració ha adquirit, lliure de càrregues, la finca o finques compreses en l'expedient.

L'Administració serà mantinguda en la possessió de les finques, una vegada inscrit el seu dret, sense que es puga exercitar cap acció real o interdictal contra esta.

2. Si després de la finalització de l'expedient, una vegada alçada l'acta d'ocupació i inscrites les finques o drets a favor de l'Administració, apareixen tercers interessats no tinguts en compte en l'expedient, estos conservaran i podran exercitar totes les accions personals que puguen correspondre'ls per a percebre el preu just o les indemnitzacions expropiatòries i discutir-ne la quantia.

3. En cas que, una vegada finalitzat totalment l'expedient, aparegueren finques o drets anteriorment inscrits no tinguts en compte, l'Administració expropiadora, d'ofici o a instància de part interessada o del mateix registrador, sol·licitarà d'este que practique la cancel·lació corresponent. Els titulars d'estes finques o drets hauran de ser compensats per l'Administració expropiadora, que formularà un expedient complementari amb els corresponents fulls d'apreuament, i es tramitarà segons el procediment que s'haja seguit per a la resta de les finques, sense perjudici que estos titulars puguen exercitar qualsevol altre tipus d'acció que puga correspondre'ls.

4. Si el preu just s'ha pagat a qui apareix en l'expedient com a titular registral, l'acció dels tercers no podrà dirigir-se contra l'Administració expropiadora si estos no van comparèixer durant la tramitació, en temps hàbil.

Article 33. *Modalitats de gestió de l'expropiació.*

1. Les entitats locals podran promoure, per a la gestió de les expropiacions, les modalitats associatives amb altres administracions públiques o particulars, de conformitat amb la legislació de règim local i urbanística.

2. Per al millor compliment de la finalitat expressada en l'apartat anterior, podran igualment encomanar l'exercici de la potestat expropiatòria a altres administracions públiques.

3. El que disposen els apartats anteriors s'entendrà sense perjudici de les facultats reconegudes expressament per llei a determinats ens públics en matèria expropiatòria.

Article 34. *Supòsits de reversió i de retaxació.*

1. Si s'altera l'ús que va motivar l'expropiació de sòl en virtut de modificació o revisió de l'instrument d'ordenació territorial i urbanística, és procedent la reversió, llevat que concórrega alguna de les circumstàncies següents:

a) Que l'ús dotacional públic que ha motivat l'expropiació haja sigut efectivament implantat i mantingut durant huit anys, o bé que el nou ús assignat al sòl siga igualment dotacional públic.

b) Haver-se produït l'expropiació per a la formació o ampliació d'un patrimoni públic de sòl, sempre que el nou ús siga compatible amb els fins d'este.

c) Haver-se produït l'expropiació per a l'execució d'una actuació d'urbanització.

d) Haver-se produït l'expropiació per incompliment dels deures o no alçament de les càrregues pròpies del règim aplicable al sòl d'acord amb esta llei.

e) Qualsevol dels restants supòsits en què no siga procedent la reversió d'acord amb la Llei d'Expropiació Forçosa.

2. En els casos en què el sòl haja sigut expropiat per a executar una actuació d'urbanització:

a) És procedent la reversió, quan hagen transcorregut deu anys des de l'expropiació sense que la urbanització s'haja conclòs.

b) És procedent la retaxació quan s'alteren els usos o l'edificabilitat del sòl, en virtut d'una modificació de l'instrument d'ordenació territorial i urbanística que no s'efectue en el marc d'un nou exercici ple de la potestat d'ordenació, i això supose un increment del seu valor d'acord amb els criteris aplicats en l'expropiació. El nou valor es determinarà per mitjà de l'aplicació dels mateixos criteris de valoració als nous usos i edificabilitats. Correspondrà a l'expropiat o els seus drethavents la diferència entre el dit valor i el resultat d'actualitzar el preu just.

En el que no preveu el paràgraf anterior, serà aplicable al dret de retaxació allò que es disposa per al dret de reversió, incloent-hi l'accés al Registre de la Propietat.

3. No és procedent la reversió quan del sòl expropiat se segreguen el seu vol o subsòl, d'acord amb el que preveu l'apartat 4 de l'article 17, sempre que es mantinga l'ús dotacional públic per al que va ser expropiat o concórrega alguna de les restants circumstàncies previstes en l'apartat primer.

Article 35. *Supòsits indemnizatoris.*

Donen lloc en tot cas a dret d'indemnització les lesions en els béns i drets que resulten dels supòsits següents:

a) L'alteració de les condicions d'exercici de l'execució de la urbanització, o de les condicions de participació dels propietaris en esta, per canvi de l'ordenació territorial o urbanística o de l'acte o negoci de l'adjudicació de la dita activitat, sempre que es produïska abans de transcórrer els terminis previstos per al seu desenrotllament o, transcorreguts estos, si l'execució no s'haguera portat a efecte per causes imputables a l'Administració.

Les situacions de fora d'ordenació produïdes pels canvis en l'ordenació territorial o urbanística no seran indemnitzables, sense perjudi que puga ser-ho la impossibilitat d'usar i gaudir lícitament de la construcció o edificació incursa en la dita situació durant la seua vida útil.

b) Les vinculacions i limitacions singulars que excedisquen els deures legalment establits respecte de construccions i edificacions, o que comporten una restricció de l'edificabilitat o l'ús que no siga susceptible de distribució equitativa.

c) La modificació o extinció de l'eficàcia dels títols administratius habilitants d'obres i activitats, determinades pel canvi sobrevingut de l'ordenació territorial o urbanística.

d) L'anul·lació dels títols administratius habilitants d'obres i activitats, així com la demora injustificada en el seu atorgament i la seua denegació improcedent. En cap cas donarà lloc a indemnització si hi ha dol, culpa o negligència greus imputables al perjudicat.

e) L'ocupació de terrenys destinats per l'ordenació territorial i urbanística a dotacions públiques, pel període de temps que passe des de l'ocupació d'estos fins a l'aprovació definitiva de l'instrument pel qual se li adjudiquen al propietari altres de valor equivalent. El dret a la indemnització es fixarà en els termes establits en l'article 112 de la Llei d'Expropiació Forçosa.

Transcorreguts quatre anys des de l'ocupació sense que s'haja produït l'aprovació definitiva del mencionat instrument, els interessats podran efectuar l'advertiment a l'Administració competent del seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, i queden facultats per a iniciar-lo, per mitjà de l'enviament a aquella del corresponent full d'apreuament, una vegada transcorreguts sis mesos des de l'esmentat advertiment.

TÍTOL V

Funció social de la propietat i gestió del sòl

CAPÍTOL I

Venda i substitució forçoses

Article 36. *Procedència i abast de la venda o substitució forçoses.*

1. L'incompliment dels deures d'edificació o rehabilitació que preveu esta llei habilitarà per a l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat o l'aplicació del règim de venda o substitució forçoses, sense perjudi que la legislació sobre ordenació territorial i urbanística puga establir altres conseqüències.

2. La substitució forçosa té com a objecte la facultat d'edificació, per a imposar el seu exercici en règim de propietat horitzontal amb el propietari actual del sòl.

3. En els supòsits d'expropiació, venda o substitució forçoses previstos en este article, el contingut del dret de propietat del sòl mai podrà ser minorat per la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística en un percentatge superior al 50 per cent del seu valor, i correspondrà la diferència a l'Administració.

Article 37. *Règim de la venda o substitució forçoses.*

1. La venda o substitució forçoses s'iniciarà d'ofici o a instància d'interessat i s'adjudicarà per mitjà de procediment amb publicitat i concurrència.

2. Dictada resolució declaratòria de l'incompliment de deures del règim de la propietat del sòl i acordada l'aplicació del règim de venda o substitució forçoses, l'Administració actuant remetrà al Registre de la Propietat certificació de l'acte o actes corresponents per a la seua constància per nota al marge de l'última inscripció de domini. La situació de venda o substitució forçoses es consignarà en les certificacions registrals que s'expedisquen de la finca.

3. Resolt el procediment, l'Administració actuant expedirà una certificació de l'adjudicació, que serà títol inscripcible en el Registre de la Propietat.

En la inscripció registral es faran constar les condicions i els terminis d'edificació a què quede obligat l'adquirent en qualitat de resolutòries de l'adquisició.

CAPÍTOL II

Patrimonis públics de sòl

Article 38. *Noció i finalitat.*

1. Amb la finalitat de regular el mercat de terrenys, obtindre reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública i facilitar l'execució de l'ordenació territorial i urbanística, integren els patrimonis públics de sòl els béns, recursos i drets que adquirisca l'Administració en virtut del deure a què es referix la lletra b) de l'apartat 1 de

l'article 16, sense perjudici dels altres que determine la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

2. Els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat i els ingressos obtinguts per mitjà de l'alienació dels terrenys que els integren o la substitució per diners a què es referix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16, es destinaran a la conservació, l'administració i l'ampliació d'este, sempre que només es financen gastos de capital i no s'infringisca la legislació que els siga aplicable, o als usos propis del seu destí.

Article 39. *Destí.*

1. Els béns i recursos que integren necessàriament els patrimonis públics de sòl en virtut del que disposa l'apartat 1 de l'article anterior hauran de ser destinats a la construcció de vivendes subjectes a algun règim de protecció pública. Podran ser destinats també a altres usos d'interès social, d'acord amb el que disposen els instruments d'ordenació urbanística, només quan així ho preveja la legislació en la matèria especificant els fins admissibles, que seran urbanístics o de protecció o millora d'espais naturals o dels béns immobles del patrimoni cultural.

2. Els terrenys adquirits per una Administració en virtut del deure a què es referix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16, que estiguen destinats a la construcció de vivendes subjectes a algun règim de protecció pública que permeta taxar el seu preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a la vivenda, no podran ser adjudicats, ni en la dita transmissió ni en les successives, per un preu superior al valor màxim de repercussió del sòl sobre el tipus de vivenda de què es tracte, d'acord amb la seua legislació reguladora. En l'expedient administratiu i en l'acte o contracte de l'alienació es farà constar esta limitació.

3. Les limitacions, obligacions, terminis o condicions de destí de les finques integrants d'un patrimoni públic de sòl que es facen constar en les alienacions de les dites finques són inscripcions en el Registre de la Propietat, no obstant el que disposa l'article 27 de la Llei Hipotecària i sense perjudici que el seu incompliment pugua donar lloc a la resolució de l'alienació.

4. L'accés al Registre de la Propietat de les limitacions, obligacions, terminis o condicions a què es referix l'apartat anterior produïx els efectes següents:

a) Quan s'hagen configurat com a causa de resolució, esta s'inscriurà en virtut, bé del consentiment de l'adquirent, bé de l'acte unilateral de l'Administració titular del patrimoni públic de sòl de què procedisca la finca alienada, sempre que el dit acte no siga ja susceptible de cap recurs ordinari, administratiu o judicial.

Sense perjudici de la resolució del contracte, l'Administració alienant podrà interessar la pràctica d'anotació preventiva de la pretensió de resolució en la forma prevista per la legislació hipotecària per a les anotacions preventives derivades de la iniciació de procediment de disciplina urbanística.

b) En qualsevol altre cas, la menció registral produirà els efectes propis de les notes marginals de condicions imposades sobre determinades finques.

CAPÍTOL III

Dret de superfície

Article 40. *Contingut, constitució i règim.*

1. El dret real de superfície atribuïx al superficiari la facultat de realitzar construccions o edificacions en la rasant i en el vol i el subsòl d'una finca aliena, mantenint

la propietat temporal de les construccions o edificacions realitzades. També pot constituir-se el dit dret sobre construccions o edificacions ja realitzades o sobre vivendes, locals o elements privatis de construccions o edificacions, atribuint al superficiari la propietat temporal d'estes, sense perjudici de la propietat separada del titular del sòl.

2. Perquè el dret de superfície quede vàlidament constituït es requerix la seua formalització en escriptura pública i la inscripció d'esta en el Registre de la Propietat. En l'escriptura haurà de fixar-se necessàriament el termini de duració del dret de superfície, que no podrà excedir noranta-nou anys.

El dret de superfície només pot ser constituït pel propietari del sòl, siga públic o privat.

3. El dret de superfície pot constituir-se a títol oneros o gratuït. En el primer cas, la contraprestació del superficiari podrà consistir en el pagament d'una suma alçada o d'un cànon periòdic, o en l'adjudicació de vivendes o locals o drets d'arrendament d'uns o altres a favor del propietari del sòl, o en diverses d'estes modalitats al mateix temps, sense perjudici de la reversió total del que s'ha edificat al finalitzar el termini pactat al constituir el dret de superfície.

4. El dret de superfície es regix per les disposicions d'este capítol, per la legislació civil en el que no es preveu en este i en el títol constitutiu del dret.

Article 41. *Transmissió, gravamen i extinció.*

1. El dret de superfície és susceptible de transmissió i gravamen amb les limitacions fixades al constituir-lo.

2. Quan les característiques de la construcció o edificació ho permeten, el superficiari podrà constituir la propietat superficiària en règim de propietat horitzontal amb separació del terreny corresponent al propietari, i podrà transmetre i gravar com a finques independents les vivendes, els locals i els elements privatis de la propietat horitzontal, durant el termini del dret de superfície, sense necessitat del consentiment del propietari del sòl.

3. En la constitució del dret de superfície es podran incloure clàusules i pactes relatius a drets de tanteig, retracte i retrovenda a favor del propietari del sòl, per als casos de les transmissions del dret o dels elements a què es referixen, respectivament, els dos apartats anteriors.

4. El propietari del sòl podrà transmetre i gravar el seu dret amb separació del dret del superficiari i sense necessitat de consentiment d'este. El subsòl correspondrà al propietari del sòl i serà objecte de transmissió i gravamen juntament amb este, llevat que haja sigut inclòs en el dret de superfície.

5. El dret de superfície s'extingix si no s'edifica de conformitat amb l'ordenació territorial i urbanística en el termini previst en el títol de constitució i, en tot cas, pel transcurs del termini de duració del dret.

A l'extinció del dret de superfície pel transcurs del seu termini de duració, el propietari del sòl fa seua la propietat d'allò que s'hi ha edificat, sense que haja de satisfer cap indemnització siga quin siga el títol en virtut del qual s'ha constituït el dret. No obstant això, podran pactar-se normes sobre la liquidació del règim del dret de superfície.

L'extinció del dret de superfície pel transcurs del seu termini de duració determina la de qualsevol classe de drets reals o personals imposats pel superficiari.

Si per qualsevol altra causa es reunixen els drets de propietat del sòl i els del superficiari, les càrregues que recaiguen sobre l'un i l'altre dret continuaran gravant-los separadament fins al transcurs del termini del dret de superfície.

TÍTOL VI

Règim jurídic

CAPÍTOL I

Actuacions amb el Ministeri Fiscal

Article 42. *Infraccions constitutives de delictes o falta.*

Quan en ocasió dels expedients administratius que s'instruïsquen per infracció urbanística o contra l'ordenació del territori apareguen indicis del caràcter de delictes o falta del mateix fet que va motivar la seua incoació, l'òrgan competent per a imposar la sanció ho posarà en coneixement del Ministeri Fiscal, a l'efecte d'exigència de les responsabilitats d'ordre penal en què hagen pogut incórrer els infractors, i s'abstindrà aquell de prosseguir el procediment sancionador mentre l'autoritat judicial no s'haja pronunciat. La sanció penal exclourà la imposició de sanció administrativa sense perjudici de l'adopció de mesures de reposició a la situació anterior a la comissió de la infracció.

CAPÍTOL II

Peticions, actes i acords

Article 43. *Peticions.*

Les entitats locals i els organismes urbanístics hauran de resoldre les peticions fundades que se'ls dirigisquen.

Article 44. *Administració demandada en subrogació.*

Les decisions que adopten els òrgans autonòmics per mitjà de subrogació es consideraran com a actes de l'ajuntament titular, només a l'efecte dels recursos admissibles.

Article 45. *Execució forçosa i via de constrenyiment.*

1. Els ajuntaments podran utilitzar l'execució forçosa i la via de constrenyiment per a exigir el compliment dels seus deures als propietaris, individuals o associats, i als promotors d'actuacions de transformació urbanística.

2. Els procediments d'execució i constrenyiment es dirigiran abans que res contra els béns de les persones que no hagen complert les seues obligacions, i només en cas d'insolvència, davant de l'associació administrativa de propietaris.

3. També podran exercir les mateixes facultats, a sol·licitud de l'associació, contra els propietaris que incomplisquen els compromisos contrets amb esta.

Article 46. *Revisió d'ofici.*

Les entitats locals podran revisar d'ofici els seus actes i acords en matèria d'urbanisme, d'acord amb el que disposa la legislació de règim jurídic de les administracions públiques.

CAPÍTOL III

Accions i recursos

Article 47. *Caràcter dels actes i convenis regulats en la legislació urbanística.*

Tindran caràcter jurídic administratiu totes les qüestions que se susciten en ocasió o com a conseqüència

dels actes i convenis regulats en la legislació urbanística aplicable entre els òrgans competents de les administracions públiques i els propietaris, individuals o associats, o promotors d'actuacions de transformació urbanística, inclús les relatives a cessions de terrenys per a urbanitzar o edificar.

Article 48. *Acció pública.*

1. Serà pública l'acció per a exigir davant dels òrgans administratius i els tribunals contenciosos administratius l'observança de la legislació i la resta d'instruments d'ordenació territorial i urbanística.

2. Si la dita acció està motivada per l'execució d'obres que es consideren il·legals, podrà exercitar-se durant l'execució d'estes i fins al transcurs dels terminis establits per a l'adopció de les mesures de protecció de la legalitat urbanística.

Article 49. *Acció davant de tribunals ordinaris.*

Els propietaris i titulars de drets reals, a més del que preveu l'article anterior, podran exigir davant dels tribunals ordinaris la demolició de les obres i instal·lacions que vulneren el que disposa respecte a la distància entre construccions, pous, cisternes, o fosses, comunitat d'elements constructius o altres d'urbans, així com les disposicions relatives a usos incòmodes, insalubres o perillosos que estiguen directament encaminades a tutelar l'ús de les altres finques.

Article 50. *Recurs contenciós administratiu.*

1. Els actes de les entitats locals, siga quin siga el seu objecte, que posen fi a la via administrativa seran recurribles directament davant de la jurisdicció contenciosa administrativa.

2. Els actes d'aprovació definitiva dels instruments d'ordenació territorial i dels d'ordenació i execució urbanístiques, sense perjudici dels recursos administratius que puguen ser procedents, podran ser impugnats davant de la jurisdicció contenciosa administrativa, en els termes que preveu la seua legislació reguladora.

CAPÍTOL IV

Registre de la Propietat

Article 51. *Actes inscriptibles.*

Seran inscriptibles en el Registre de la Propietat:

1. Els actes fermes d'aprovació dels expedients d'execució de l'ordenació urbanística quan suposen la modificació de les finques registrals afectades per l'instrument d'ordenació, l'atribució del domini o d'altres drets reals sobre estes o l'establiment de garanties reals de l'obligació d'execució o de conservació de la urbanització.

2. Les cessions de terrenys amb caràcter obligatori en els casos previstos per les lleis o com a conseqüència de transferències d'aprofitament urbanístic.

3. La incoació d'expedient sobre disciplina urbanística o d'aquells que tinguen com a objecte el constrenyiment administratiu per a garantir el compliment de sancions imposades.

4. Les condicions especials a què se subjecten els actes de conformitat, aprovació o autorització administratives, en els termes previstos per les lleis.

5. Els actes de transferència i gravamen de l'aprofitament urbanístic.

6. La interposició de recurs contenciós administratiu que pretenga l'anul·lació d'instruments d'ordenació urbanística, d'execució, o d'actes administratius d'intervenció.

7. Les sentències fermes en què es declare l'anul·lació a què es referix l'apartat anterior, quan es concreten a finques determinades i haja participat el seu titular en el procediment.

8. Qualsevol altre acte administratiu que, en desplegament dels instruments d'ordenació o execució urbanístics, modifique, més endavant o en el futur, el domini o qualsevol altre dret real sobre finques determinades o la descripció d'estes.

Article 52. *Certificació administrativa.*

Excepte en els casos en què la legislació establisca una altra cosa, els actes a què es referix l'article anterior podran inscriure's en el Registre de la Propietat per mitjà de certificació administrativa expedida per l'òrgan urbanístic actuant, en la qual es faran constar en la forma exigida per la legislació hipotecària les circumstàncies relatives a les persones, els drets i les finques a què afecte l'acord.

Article 53. *Classes d'assentaments.*

1. Es faran constar per mitjà d'inscripció els actes i acords a què es referixen els apartats 1, 2, 7 i 8 de l'article 51, així com la superfície ocupada a favor de l'Administració, per tractar-se de terrenys destinats a dotacions públiques per l'ordenació territorial i urbanística.

2. Es faran constar per mitjà d'anotació preventiva els actes dels apartats 3 i 6 de l'article 51. Estes anotacions caducaran al cap de quatre anys i podran ser prorrogades a instància de l'òrgan urbanístic actuant o resolució de l'òrgan jurisdiccional, respectivament.

3. Es faran constar per mitjà de nota marginal els altres actes i acords a què es referix l'article 51. Llevat que una altra cosa s'establisca expressament, les notes marginals tindran vigència indefinida, però no produiran un altre efecte que donar a conèixer la situació urbanística en el moment a què es referix el títol que les origine.

Article 54. *Expedients de distribució de beneficis i càrregues.*

1. La iniciació de l'expedient de distribució de beneficis i càrregues que corresponga o l'afecció dels terrenys compresos en una actuació de transformació urbanística al compliment de les obligacions inherents a la forma de gestió que corresponga, es faran constar en el registre per mitjà d'una nota al marge de l'última inscripció de domini de les finques corresponents.

2. La nota marginal tindrà una duració de tres anys i podrà ser prorrogada per altres tres anys a instància de l'òrgan o agrupació d'interés urbanístic que haja sol·licitat la seua pràctica.

3. La inscripció dels títols de distribució de beneficis i càrregues podrà dur-se a terme, bé per mitjà de la cancel·lació directa de les inscripcions i la resta d'assentaments vigents de les finques originàries, amb referència al foli registral de les finques que resulten del projecte, bé per mitjà d'agrupació prèvia de la totalitat de la superfície compresa en l'actuació de transformació urbanística i la seua divisió en totes i cada una de les finques que resulten de les operacions de distribució.

4. Presa la nota a què es referix l'apartat 1, es produiran els efectes següents:

a) Si el títol adjudica la finca resultant al titular registral de la finca originària, la inscripció es realitzarà a favor d'este.

b) Si el títol atribueix la finca resultant al titular registral de la finca originària, segons el contingut de la certificació que va motivar la realització de la nota, la inscripció s'efectuarà a favor del dit titular i es cancel·laran simultàniament les inscripcions de domini o de drets reals sobre la finca originària que s'hagen realitzat després de la data de la nota.

c) En el cas a què es referix la lletra anterior, es farà constar al marge de la inscripció o les inscripcions de les finques de resultat l'existència dels assentaments posteriors que han sigut objecte de cancel·lació, el títol que els va motivar i la seua respectiva data.

d) Per a la realització de la inscripció de la finca o les finques de resultat a favor dels adquirents de la finca originària serà suficient la presentació del títol que va motivar la realització d'assentaments cancel·lats posteriors a la nota, amb la rectificació que corresponga i en la qual es facen constar les circumstàncies i la descripció de la finca o les finques que resulten del projecte, així com el consentiment per a la rectificació del titular registral i dels titulars dels drets cancel·lats d'acord amb la lletra b). Mentre no es duga a terme l'expressada rectificació, no podrà realitzar-se cap assentament sobre les finques objecte de la nota marginal a què es referix la lletra c).

5. El títol en virtut del qual s'inscriu el projecte de distribució de beneficis i càrregues serà suficient per a la modificació d'entitats hipotecàries, rectificació de descripcions registrals, inmatriculació de finques o d'excessos de cabuda, represa del tracte successiu, i per a la cancel·lació de drets reals incompatibles, en la forma que reglamentàriament es determine.

Disposició addicional primera. *Sistema d'informació urbana.*

A fi de promoure la transparència, l'Administració General de l'Estat, en col·laboració amb les comunitats autònomes, definirà i promourà l'aplicació d'aquells criteris i principis bàsics que possibiliten, des de la coordinació i complementació amb les administracions competents en la matèria, la formació i actualització permanent d'un sistema públic general i integrat d'informació sobre sòl i urbanisme, a fi de procurar, així mateix, la compatibilitat i coordinació amb la resta de sistemes d'informació i, en particular, amb el Cadastre Immobiliari.

Disposició addicional segona. *Béns afectats a la defensa nacional, al Ministeri de Defensa o a l'ús de les Forces Armades.*

1. Els instruments d'ordenació territorial i urbanística, siga quina siga la seua classe i denominació, que incidisquen sobre terrenys, edificacions i instal·lacions, incloent-hi les seues zones de protecció, afectes a la defensa nacional hauran de ser sotmesos, respecte d'esta incidència, a informe vinculant de l'Administració General de l'Estat amb caràcter previ a la seua aprovació.

2. No obstant el que disposa esta llei, els béns afectats al Ministeri de Defensa o a l'ús de les Forces Armades i els posats a disposició dels organismes públics que en depenguen estan vinculats als fins previstos en la seua legislació especial.

Disposició addicional tercera. *Potestats d'ordenació urbanística a Ceuta i Melilla.*

Les ciutats de Ceuta i Melilla exerciran les seues potestats normatives reglamentàries dins del marc d'esta llei i de les que l'Estat promulgue a este efecte.

En tot cas, correspondrà a l'Administració General de l'Estat l'aprovació definitiva del Pla General d'Ordenació Urbana d'estes ciutats i de les seues revisions, així com de les modificacions que afecten les determinacions de caràcter general, als elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori o a les determinacions a què es referix l'apartat tercer de la disposició final primera d'esta llei.

L'aprovació definitiva dels plans parcials i especials, i de les seues modificacions o revisions, així com de les modificacions del Pla General no compreses en el paràgraf anterior, correspondrà als òrgans competents de les ciutats de Ceuta i Melilla, amb un informe previ preceptiu de l'Administració General de l'Estat, el qual serà vinculant quant a qüestions de legalitat o a l'afectació a interessos generals de competència estatal, haurà d'emetre's en el termini de tres mesos i es considerarà favorable si no s'emet en el dit termini.

Disposició addicional quarta. *Gestió de sòls del patrimoni de l'Estat.*

1. Serà aplicable als béns immobles del patrimoni de l'Estat el que disposa l'article 39 d'esta llei sobre l'accés al Registre de la Propietat de les limitacions, obligacions, terminis o condicions de destinació en les alienacions de finques destinades a la construcció de vivendes subjectes a algun règim de protecció pública que permeta taxar el seu preu màxim de venda o lloguer.

2. S'afig un nou article 190 bis en la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, amb la redacció següent:

«Article 190 bis. *Règim urbanístic dels immobles afectats.*

Quan els instruments d'ordenació territorial i urbanística incloguen en l'àmbit de les actuacions d'urbanització o adscriuen a estes terrenys afectats o destinats a usos o servicis públics de competència estatal, l'Administració General de l'Estat o els organismes públics titulars d'estos, que els hagen adquirits per expropiació o una altra forma onerosa, participaran en l'equidistribució de beneficis i càrregues en els termes que establisca la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.»

3. Es modifica l'apartat 5 de la disposició final segona de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, que queda redactat en els termes següents:

«5. Tenen el caràcter de la legislació bàsica, d'acord amb el que disposa l'article 149.1.18.a de la Constitució, les següents disposicions d'esta llei: article 1; article 2; article 3; article 6; article 8, apartat 1; article 27; article 28; article 29, apartat 2; article 32, apartats 1 i 4; article 36, apartat 1; article 41; article 42; article 44; article 45; article 50; article 55; article 58; article 61; article 62; article 84; article 91, apartat 4; article 92, apartats 1, 2, i 4; article 93, apartats 1, 2, 3 i 4; article 94; article 97; article 98; article 100; article 101, apartats 1, 3 i 4; article 102, apartats 2 i 3; article 103, apartats 1 i 3; article 106, apartat 1; article 107, apartat 1; article 109, apartat 3; article 121, apartat 4; article 183; article 184; article 189; article 190; article 190 bis; article 191; disposició transitòria primera, apartat 1; disposició transitòria quinta.»

4. S'afig una lletra e) a l'apartat 2 de l'article 71 de la Llei 50/1998, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i de l'Orde Social, amb la redacció següent:

«e) Coadjuvar, amb la gestió dels béns immobles que siguen posats a la seua disposició, al desplegament i execució de les distintes polítiques públiques en vigor i, en particular, de la política de vivenda, en col·laboració amb les administracions competents. A este efecte, podrà subscriure amb les dites administracions convenis, protocols o acords que tendixen a afavorir la construcció de vivendes subjectes a algun règim de protecció que permeta taxar el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a la vivenda. Els dits acords hauran de ser autoritzats pel Consell Rector.»

5. S'afig un ordinal 7a en l'apartat 2 de l'article 53 de la Llei 14/2000, de 29 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i de l'Orde Social, amb la redacció següent:

«7a. Coadjuvar, amb la gestió dels béns immobles que siguen posats a la seua disposició, al desplegament i l'execució de les distintes polítiques públiques en vigor i, en particular, de la política de vivenda, en col·laboració amb les administracions competents. A este efecte, podrà subscriure amb les dites administracions convenis, protocols o acords que tendixen a afavorir la construcció de vivendes subjectes a algun règim de protecció que permeta taxar el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a la vivenda.»

Disposició addicional quinta. *Modificació de l'article 43 de la Llei d'Expropiació Forçosa, de 16 de desembre de 1954.*

Es modifica l'apartat 2 de l'article 43 de la Llei d'Expropiació Forçosa, de 16 de desembre de 1954, que queda redactat en els termes següents:

«2. El règim estimatiu a què es referix el paràgraf anterior:

a) No serà en cap cas aplicable a les expropiacions de béns immobles, per a la fixació del preu just de les quals s'atindrà exclusivament al sistema de valoració previst en la llei que regule la valoració del sòl.

b) Només serà aplicable a les expropiacions de béns mobles quan estos no tinguen criteri particular de valoració assenyalat per lleis especials.»

Disposició addicional sexta. *Sòls forestals incendiats.*

1. Els terrenys forestals incendiats es mantindran en la situació de sòl rural a l'efecte d'esta llei i estaran destinats a l'ús forestal, almenys, durant el termini previst en l'article 50 de la Llei de Forests, amb les excepcions que s'hi preveuen.

2. L'Administració forestal haurà de comunicar al Registre de la Propietat esta circumstància, que serà inscripció d'acord amb el que disposa la legislació hipotecària.

3. Serà títol per a la inscripció la certificació emesa per l'Administració forestal, que continuarà les dades cadastrals identificadores de la finca o finques de què es tracte i es presentarà acompanyada del pla topogràfic dels terrenys forestals incendiats, a escala apropiada.

La constància de la certificació es farà per mitjà de nota marginal que tindrà duració fins al venciment del termini a què es referix l'apartat primer. El pla topogràfic s'arxivarà d'acord amb el que preveu l'article 51.4 del

Reglament Hipotecari, que podrà acompanyar-se amb una còpia d'este en suport magnètic o òptic.

Disposició addicional setèima. *Regles per a la capitalització de rendes en el sòl rural.*

1. Per a la capitalització de la renda anual real o potencial de l'explotació a què es referix l'apartat 1 de l'article 23, s'utilitzarà com a tipus de capitalització l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment del deute públic de l'Estat en mercats secundaris a tres anys.

2. En la Llei de Pressupostos Generals de l'Estat es podrà modificar el tipus de capitalització establert en l'apartat anterior i fixar valors mínims segons el tipus de cultius i aprofitaments de la terra, quan l'evolució observada en els preus del sòl o en els tipus d'interès arriusque allunyar de manera significativa el resultat de les valoracions respecte dels preus de mercat del sòl rural sense consideració d'expectatives urbanístiques.

Disposició addicional octava. *Participació de l'Estat en l'ordenació territorial i urbanística.*

L'Administració General de l'Estat podrà participar en els procediments d'ordenació territorial i urbanística en la forma que determine la legislació en la matèria. Quan així ho preveja esta legislació, podran participar representants de l'Administració General de l'Estat, designats per esta, en els òrgans col·legiats de caràcter supramunicipal que tinguen atribuïdes competències d'aprovació d'instruments d'ordenació territorial i urbanística.

Disposició addicional novena. *Modificació de la Llei reguladora de les Bases del Règim Local.*

Es modifiquen els articles següents i els apartats de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, que queden redactats en els termes següents:

1. Modificació de l'article 22.2.

«Corresponen, en tot cas, al ple municipal en els ajuntaments, i a l'assemblea veïnal en el règim de Consell obert, les atribucions següents:

(...)

c) L'aprovació inicial del planejament general i l'aprovació que pose fi a la tramitació municipal dels plans i la resta d'instruments d'ordenació previstos en la legislació urbanística, així com els convenis que tinguen com a objecte l'alteració de qualsevol dels dits instruments.

(...).»

2. Addició d'un nou article 70 ter.

«1. Les administracions públiques amb competències d'ordenació territorial i urbanística hauran de tindre a disposició dels ciutadans o ciutadanes que ho sol·liciten, còpies completes dels instruments d'ordenació territorial i urbanística vigents en el seu àmbit territorial, dels documents de gestió i dels convenis urbanístics.

2. Les administracions públiques amb competències en la matèria publicaran per mitjans telemàtics el contingut actualitzat dels instruments d'ordenació territorial i urbanística en vigor, de l'anunci del seu sotmetiment a informació pública i de qualssevol actes de tramitació que siguin rellevants per a la seua aprovació o alteració.

En els municipis menors de 5.000 habitants, esta publicació podrà realitzar-se a través dels ens supramunicipals que tinguen atribuïda la funció

d'assistència i cooperació tècnica amb estos, que hauran de prestar-los la dita cooperació.

3. Quan una alteració de l'ordenació urbanística, que no s'efectue en el marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, incremente l'edificabilitat o la densitat o modifique els usos del sòl, haurà de fer-se constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seua iniciació, segons conste en el registre o instrument utilitzat a l'efecte de notificacions als interessats de conformitat amb la legislació en la matèria.»

3. Modificació de l'article 75.7.

«Els representants locals, així com els membres no electes de la Junta de Govern Local, formularan declaració sobre causes de possible incompatibilitat i sobre qualsevol activitat que els proporcione o pugua proporcionar ingressos econòmics.

Formularan, així mateix, declaració dels seus béns patrimonials i de la participació en societats de qualsevol tipus, amb informació de les societats participades per estes i de les liquidacions dels impostos sobre la Renda, Patrimoni i, si és el cas, Societats.

Estes declaracions, efectuades en els models aprovats pels plens respectius, es duran a terme abans de la presa de possessió, en ocasió del cessament i al final del mandat, així com quan es modifiquen les circumstàncies de fet.

Les declaracions anuals de béns i activitats seran publicades amb caràcter anual, i en tot cas, en el moment de la finalització del mandat, en els termes que fixe l'estatut municipal.

Estes declaracions s'inscriuran en els registres d'interessos següents, que tindran caràcter públic:

a) La declaració sobre causes de possible incompatibilitat i activitats que proporcionen o puguen proporcionar ingressos econòmics, s'inscriurà en el registre d'activitats constituït en cada entitat local.

b) La declaració sobre béns i drets patrimonials s'inscriurà en el registre de béns patrimonials de cada entitat local, en els termes que establisca el seu respectiu estatut.

Els representants locals i membres no electes de la junta de govern local respecte als quals, en virtut del seu càrrec, resulte amenaçada la seua seguretat personal o la dels seus béns o negocis, la dels seus familiars, socis, empleats o persones amb les quals tinguen relació econòmica o professional podran realitzar la declaració dels seus béns i drets patrimonials davant del secretari o la secretària de la diputació provincial o, si és el cas, davant de l'òrgan competent de la comunitat autònoma corresponent. Estes declaracions s'inscriuran en el registre especial de béns patrimonials, creat a este efecte en aquelles institucions.

En este supòsit, aportaran al secretari o la secretària de la seua respectiva entitat la mera certificació simple i succinta, acreditativa d'haver omplert les seues declaracions, i que estes estan inscrites en el registre especial d'interessos a què es referix el paràgraf anterior, que siga expedida pel funcionari encarregat d'este.»

4. Inclusió d'un nou apartat 8 en l'article 75.

«8. Durant els dos anys següents a la finalització del seu mandat, als representants locals a què es referix l'apartat primer d'este article, que hagen exercit responsabilitats executives en les diferents àrees en què s'organitze el govern local, els seran

aplicables en l'àmbit territorial de la seua competència les limitacions a l'exercici d'activitats privades establides en l'article 8 de la Llei 5/2006, de 10 d'abril, de Regulació dels Conflictes d'Interessos dels Membres del Govern i dels Alts Càrrecs de l'Administració General de l'Estat.

A este efecte, els ajuntaments podran preveure una compensació econòmica durant eixe període per a aquells que, com a conseqüència del règim d'incompatibilitats, no puguen exercir la seua activitat professional, ni perceben retribucions econòmiques per altres activitats.»

5. Inclusió d'una nova disposició addicional quinze. «Règim d'incompatibilitats i declaracions d'activitats i béns dels directius locals i altre personal al servici de les entitats locals».

1. Els titulars dels òrgans directius queden sotmesos al règim d'incompatibilitats establert en la Llei 53/1984, de 26 de desembre, d'Incompatibilitats del Personal al Servici de les Administracions Públiques, i en altres normes estatals o autonòmiques que siguen aplicables.

No obstant això, els seran aplicables les limitacions a l'exercici d'activitats privades establides en l'article 8 de la Llei 5/2006, de 10 d'abril, de Regulació dels Conflictes d'Interessos dels Membres del Govern i dels Alts Càrrecs de l'Administració General de l'Estat, en els termes en què estableix l'article 75.8 d'esta llei.

A este efecte, tindran la consideració de personal directiu els titulars d'òrgans que exercisquen funcions de gestió o execució de caràcter superior, els quals s'ajustaran a les directrius generals fixades per l'òrgan de govern de la corporació, i adoptaran a este efecte les decisions oportunes i disposaran per a això d'un marge d'autonomia, dins d'eixes directrius generals.

2. El règim previst en l'article 75.7 d'esta llei serà aplicable al personal directiu local i als funcionaris de les corporacions locals amb habilitació de caràcter estatal que, d'acord amb el que preveu l'article 5.2 de la disposició addicional segona de la Llei 7/2007, de 12 d'abril, de l'Estatut Bàsic de l'Empleat Públic, exercisquen en les entitats locals llocs que hagen sigut proveïts per mitjà de lliure designació en atenció al caràcter directiu de les seues funcions o a l'especial responsabilitat que assumisquen.

Disposició addicional deu. *Actes promoguts per l'Administració General de l'Estat.*

1. Quan l'Administració General de l'Estat o els seus organismes públics promoguen actes subjectes a intervenció municipal prèvia i raons d'urgència o excepcional interès públic ho exigitsquen, el ministre competent per raó de la matèria podrà acordar la remissió a l'ajuntament corresponent del projecte de què es tracte, perquè en el termini d'un mes notifique la conformitat o disconformitat d'este amb l'ordenació urbanística en vigor.

En cas de disconformitat, l'expedient serà remès pel departament interessat al ministre de Vivenda, que l'eleva al Consell de Ministres, amb un informe previ de l'òrgan competent de la comunitat autònoma, que s'haurà d'emetre en el termini d'un mes. El Consell de Ministres decidirà si és procedent executar el projecte, i en este cas, ordenarà la iniciació del procediment d'alteració de l'ordenació urbanística que siga procedent, d'acord amb la tramitació establida en la legislació reguladora.

2. L'ajuntament podrà en tot cas acordar la suspensió de les obres a què es referix l'apartat 1 d'este article quan es pretenguen dur a terme en absència o en contradicció amb la notificació, de conformitat amb l'ordenació urbanística i abans de la decisió d'executar l'obra adop-

tada pel Consell de Ministres, i comunicarà la dita suspensió a l'òrgan redactor del projecte i al ministre de Vivenda, als efectes que hi preveu.

3. S'exceptuen d'esta facultat les obres que afecten directament la defensa nacional, per a la suspensió de la qual haurà d'haver-hi un acord del Consell de Ministres, a proposta del ministre de Vivenda, amb la sol·licitud prèvia de l'ajuntament competent i un informe del Ministeri de Defensa.

Disposició addicional onze. *Reallotjament i retorn.*

1. En l'execució de les expropiacions a què es referix l'apartat segon de l'article 29, que requerisquen el desallotjament dels ocupants legals d'immobles que constituïsquen la seua residència habitual, l'Administració expropiadora o, si és el cas, el beneficiari de l'expropiació haurà de garantir el dret d'aquells al reallotjament, posant a la seua disposició vivendes en les condicions de venda o lloguer vigents per a les subjectes a règim de protecció pública i superfície adequada a les seues necessitats, dins dels límits establits per la legislació protectora.

2. En les actuacions aïllades no expropiatòries, els arrendataris de les vivendes demolides tindran el dret de retorn regulat en la legislació arrendatària, exercitable davant de l'amo de la nova edificació, siga qui siga este. En estos casos, haurà de garantir-se l'allotjament provisional dels inquilins fins que siga possible el retorn.

Disposició transitòria primera. *Aplicació de la reserva de sòl per a vivenda protegida.*

La reserva per a vivenda protegida exigida en la lletra b) de l'apartat primer de l'article 10 d'esta llei s'aplicarà a tots els canvis d'ordenació el procediment d'aprovació dels quals s'inicie després de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del Sòl, en la forma disposada per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística. En aquells casos en què les comunitats autònomes no hagen establert reserves iguals o superiors a les que s'estableix en la lletra b) de l'apartat primer de l'article 10 d'esta llei, des de l'1 de juliol de 2008 i fins a la seua adaptació a esta, serà directament aplicable la reserva del 30 per cent prevista en esta llei amb les precisions següents:

a) Estaran exempts de la seua aplicació els instruments d'ordenació dels municipis de menys de 10.000 habitants en què, en els dos últims anys anteriors al de l'inici del seu procediment d'aprovació, s'hagen autoritzat edificacions residencials per a menys de cinc vivendes per cada mil habitants i any, sempre que els dits instruments no ordenen actuacions residencials per a més de 100 noves vivendes; així com els que tinguen com a objecte actuacions de reforma o millora de la urbanització existent en què l'ús residencial no abaste les 200 vivendes.

b) Els instruments d'ordenació podran compensar motivadament minoracions del percentatge en les actuacions de nova urbanització no dirigides a atendre la demanda de primera residència prevista per estos amb increments en altres de la mateixa categoria de sòl.

Disposició transitòria segona. *Deures de les actuacions de dotació.*

Els deures que preveu esta llei per a les actuacions de dotació seran aplicables, en la forma prevista en la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, als canvis de l'ordenació que prevegen l'increment d'edificabilitat o de densitat o el canvi d'usos el procediment d'aprovació del qual s'inicie a partir de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del Sòl. Si, transcorregut un any des de

l'entrada en vigor d'esta, la dita legislació no té establides les regles necessàries per a la seua aplicació, des del dit moment i fins a la seua adaptació a esta llei seran aplicables les següents:

a) L'instrument d'ordenació delimitarà l'àmbit de l'actuació, ja siga continu o discontinu, en què s'inclouen els increments d'edificabilitat o densitat o els canvis d'ús i les noves dotacions que els corresponen, i calcularà el valor total de les càrregues imputables a l'actuació que correspon a cada nou metre quadrat de sostre o a cada nova vivenda, segons corresponga.

b) Els propietaris podran complir els deures que consistisquen en l'entrega de sòl, quan no disposen del necessari per a això, i pagaran el seu equivalent en diners.

c) Els deures es compliran en el moment de l'atorgament de la llicència o l'acte administratiu d'intervenció que es requerisca per a la materialització de la major edificabilitat o densitat o l'inici de l'ús atribuït per la nova ordenació.

Disposició transitòria tercera. *Valoracions.*

1. Les regles de valoració que conté esta llei seran aplicables en tots els expedients inclosos en el seu àmbit material d'aplicació que s'inicien a partir de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del Sòl.

2. Els terrenys que, a l'entrada en vigor d'aquella, formen part del sòl urbanitzable inclòs en àmbits delimitats per als quals el planejament haja establert les condicions per al seu desenrotllament, es valoraran d'acord amb les regles establides en la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim de Sòl i Valoracions, tal com van quedar redactades per la Llei 10/2003, de 20 de maig, sempre que en el moment a què haja de considerar-se referida la valoració no hagen vençut els terminis per a l'execució del planejament o, si han vençut, siga per causa imputable a l'Administració o a tercers.

Si no hi ha previsió expressa sobre terminis d'execució en el planejament ni en la legislació d'ordenació territorial i urbanística, s'aplicarà el de tres anys comptats des de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del Sòl.

3. Fins que no es desplegue reglamentàriament el que disposa esta llei sobre criteris i mètode de càlcul de la valoració i en el qual siga compatible amb esta, caldrà ajustar-se al que disposa l'apartat 3 de l'article 137 del Reglament de Gestió Urbanística aprovat per Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, i a les normes de valoració de béns immobles i de determinats drets inclosos en l'Orde ECO/805/2003, de 27 de març, o disposició que la substituisca.

Disposició transitòria quarta. *Criteris mínims de sostenibilitat.*

Si, transcorregut un any des de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del Sòl, la legislació sobre ordenació territorial i urbanística no estableix en quins casos l'impacte d'una actuació d'urbanització obliga a exercir de forma plena la potestat d'ordenació, esta nova ordenació o revisió serà necessària quan l'actuació comporte, per si mateixa o en unió de les aprovades en els dos últims anys, un increment superior al 20 per cent de la població o de la superfície de sòl urbanitzat del municipi o àmbit territorial.

Disposició transitòria cinquena. *Edificacions existents.*

Les edificacions existents a l'entrada en vigor de la Llei 8/1990, de 25 de juliol, situades en sòls urbans o urba-

nitzables, realitzades de conformitat amb l'ordenació urbanística aplicable o respecte de les quals ja no corresponga dictar mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquen la seua demolició, es consideraran incorporades al patrimoni del seu titular.

Disposició final primera. *Títol competencial i àmbit d'aplicació.*

1. Tenen el caràcter de condicions bàsiques de la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels corresponents deures constitucionals i, si és el cas, de bases del règim de les administracions públiques, de la planificació general de l'activitat econòmica i de protecció del medi ambient, dictades en exercici de les competències reservades al legislador general en l'article 149.1.1a, 13, 18 i 23 de la Constitució; els articles 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10, apartats 1 i 2; 11, apartats 1, 2, 3, 4, 6 i 7; 12; 13; apartats 1, 2, 3, lletra a) paràgraf primer i lletra b) i apartat 4; 14; 15; 16; 29, apartats 2, paràgraf segon i 3; 33; 36, apartat 3; 42; les disposicions addicionals primera; sexta, apartats 1 i 2, i onze, i les disposicions transitòries primera; segona; quarta i quinta.

2. Els articles 38 i 39, apartats 1 i 2, tenen el caràcter de bases de la planificació general de l'activitat econòmica dictades en exercici de la competència reservada al legislador estatal en l'article 149.1.13 de la Constitució, sense perjudici de les competències exclusives sobre sòl i urbanisme que tinguen atribuïdes les comunitats autònomes.

3. Tenen el caràcter de disposicions establides en exercici de la competència reservada al legislador estatal per l'article 149.1.4a, 8a i 18 sobre defensa, legislació civil, expropiació forçosa i sistema de responsabilitat de les administracions públiques, els articles 10, apartat 3; 11, apartat 5; 13, apartat 3, lletra a), paràgraf segon; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29, apartats 1, 2 paràgraf primer i 4; 30; 31; 32; 34; 35; 36, apartats 1 i 2; 37; 39, apartats 3 i 4; 40; 41; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53 i 54 i les disposicions addicionals segona; quinta; sexta, apartat 3; setèima i deu i la disposició transitòria tercera.

4. El contingut normatiu íntegre d'esta llei és d'aplicació directa en els territoris de les ciutats de Ceuta i Melilla, amb les precisions següents:

a) La potestat que la lletra b) de l'apartat primer de l'article 10 reconeix a la llei per a reduir el percentatge de reserva de vivenda sotmesa a algun règim de protecció pública i la de determinar les possibles destinacions del patrimoni públic del sòl, d'entre els previstos en l'apartat 1 de l'article 39, podran ser exercides directament en el pla general.

b) El percentatge a què es referix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16 serà el del 15 per cent, que el pla general podrà incrementar motivadament i proporcionadament fins al 20 per cent en les actuacions o els àmbits en què el valor dels solars resultants o del seu increment, si és el cas, siga sensiblement superior a la mitjana dels inclosos en la seua mateixa classe de sòl.

5. El que disposa esta llei s'aplicarà sense perjudici dels règims civils, forals o especials, allí on n'hi haja.

Disposició final segona. *Desplegament.*

S'autoritza el Govern per a procedir, en el marc de les seues atribucions, al desplegament d'esta llei.