

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 de sòl.

I

La disposició final segona de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, va delegar en el Govern la potestat de dictar un reial decret legislatiu que refongués el text d'aquesta Llei i els preceptes que encara quedaven vigents del Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel que es va aprovar el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana. El termini per a la realització del text esmentat era d'un any, a comptar de l'entrada en vigor d'aquella.

Aquesta tasca retonadora, que s'afronta per mitjà d'aquest text legal, es planteja bàsicament dos objectius: d'una banda, aclarir, regularitzar i harmonitzar la terminologia i el contingut dispositiu dels dos textos legals, i, d'una altra, 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 de sòl de 2007, adaptats a les competències urbanístiques, d'ordenació del territori i d'habitatge de les comunitats autònomes. D'aquesta manera, l'objectiu final se centra a evitar la dispersió d'aquestes normes i el fraccionament de les disposicions que recullen la legislació estatal en la matèria, a excepció 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 en virtut de la qual es dicta aquest Reial decret legislatiu.

II

Atès el que recorda l'exposició de motius de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, la història del dret urbanístic espanyol contemporani es va forjar en la segona meitat del segle XIX, en un context socioeconòmic d'industrialització i urbanització, entorn de dos grans tipus d'operacions urbanístiques: l'eixample i la reforma interior, la creació de nova ciutat i el sanejament i la reforma de l'existent. Aquesta història va cristal·litzar a mitjan segle XX amb la primera llei completa en la matèria, de la qual segueix 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 que fan servir 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 atès que té un paper exclusivament negatiu o residual; la instrumentació de l'ordenació mitjançant un sistema rígid de desagregació successiva de plans; l'execució dels plans esmentats pràcticament identificada amb la urbanització sistemàtica, que es pot emprendre mitjançant formes de gestió pública o privada, a través d'un conjunt de sistemes d'actuació.

Tanmateix, des d'aleshores s'ha produït una evolució capital sobre la qual s'ha de fonamentar aquesta Llei, en diversos sentits.

En primer lloc, la Constitució de 1978 estableix un nou marc de referència per a la matèria, tant en l'àmbit 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 l'habitatge i dins del bloc normatiu ambiental format pels seus articles 45 a 47, i d'això es pot 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, l'objecte i l'escenari necessari d'aquelles al servei de la qualitat de vida. Però a més, del nou ordre competencial instaurat pel bloc de la constitucionalitat, segons ha estat interpretat per la doctrina del Tribunal Constitucional, resulta que a les comunitats autònomes els correspon dissenyar i desenvolupar les seves pròpies polítiques en matèria urbanística. A l'Estat li correspon al seu torn exercir determinades competències que incideixen sobre la matèria, però l'ha d'evitar condicionar en la mesura del possible.

Tot i que el legislador estatal s'ha adaptat a aquest ordre, no es pot dir encara que l'hagi assumit o interioritzat plenament. Els últims anys, l'Estat ha legislat d'una manera una mica accidentada, en part forçat per les circumstàncies, atès que ho ha fet mitjançant successives decisions 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 en aquest text, hi ha hagut sis reformes o innovacions de diferent calat, a més de les dues operacions de «legislació negativa» en sengles sentències constitucionals, les que tenen els números 61/1997 i 164/2001. No es pot dir que aquesta evolució tan atropellada –vuit innovacions en dotze anys– constitueixi el marc idoni en el qual les comunitats autònomes han d'exercir les seves pròpies competències legislatives sobre ordenació del territori, urbanisme i habitatge.

Aquesta situació no es pot superar afegint nous retocs i correccions, sinó mitjançant una renovació més profunda plenament inspirada en els valors i principis constitucionals abans al·ludits, sobre els quals estableixi unes bases comunes en què l'autonomia pugui coexistir amb la igualtat. Per a això, es prescindeix 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 que en són propis per no prefigurar, ni tan sols indirectament, un model urbanístic concret i per facilitar als ciutadans la comprensió d'aquest marc comú. Aquesta no és una llei urbanística, sinó una llei referida al règim del sòl i a la igualtat en l'exercici dels drets constitucionals que s'hi associen pel que fa als interessos la gestió dels quals està constitucionalment encomanada a l'Estat. Per tant, una llei concebuda a partir de la delimitació competencial que en aquestes matèries estableix el bloc de la constitucionalitat i que es pot aplicar i s'ha d'aplicar respectant les competències exclusives atribuïdes a les comunitats autònomes en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge i, en particular, sobre patrimonis públics de sòl.

Amb independència dels avantatges que pugui tenir la tècnica de la classificació i categorització del sòl pel planejament, el fet cert és que és una tècnica urbanística, per la qual cosa no correspon a aquest legislador jutjar-ne l'oportunitat. A més, no és necessària per fixar els criteris legals de valoració del sòl. Encara més, des d'aquesta perspectiva concreta, que competeix plenament al legislador estatal, la classificació ha contribuït històricament a la inflació dels valors del sòl, amb la incorporació d'expectatives de revaloració molt abans que es realitzessin les operacions necessàries per materialitzar les determinacions urbanístiques dels poders públics i, per tant, també ha fomentat les pràctiques especulatives, contra les quals hem de lluitar per imperatiu constitucional.

En segon lloc, aquesta Llei abandona el biaix amb el qual, fins ara, el legislador estatal abordava l'estatut dels drets subjectius afectats per l'urbanisme. Aquest reduccionisme és una altra de les peculiaritats històriques de l'urbanisme espanyol que, per raons que no cal desenvolupar aquí, 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 regular les condicions bàsiques de la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures constitucionals, atès que ha provocat la simplista identificació d'aquests drets i deures amb els de la propietat. Però els drets constitucionals afectats també en són un 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 un habitatge digne i també adequat, el qual la mateixa Constitució vincula directament amb la regulació dels usos del sòl en l'article 47. Així, doncs, a més de regular les condicions bàsiques de la igualtat de la propietat dels terrenys, és necessari tenir present que la ciutat és el medi en el qual té lloc la vida cívica, i per això

que també s'han de reconèixer 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 definitiva, la Llei es proposa garantir en aquestes matèries les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures constitucionals dels ciutadans.

En tercer lloc i últim, la història de l'urbanisme espanyol contemporani és desenvolupista, centrada sobretot a la creació de nova ciutat. Sens dubte, el creixement urbà segueix sent necessari, però avui també sembla clar que l'urbanisme ha de respondre als requeriments d'un desenvolupament sostenible, ha de minimitzar l'impacte d'aquell creixement i apostar per la regeneració de la ciutat existent. La Unió Europea insisteix 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 a la qual cosa proposa un model de ciutat compacta i adverteix 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 serveis públics. El sòl, a més d'un recurs econòmic, també és un recurs natural, escàs i no renovable. Des d'aquesta perspectiva, tot el sòl rural té un valor ambiental digne de ser ponderat i la liberalització del sòl no es pot fundar en una classificació indiscriminada, sinó, suposant una classificació responsable del sòl urbanitzable necessari per atendre les necessitats econòmiques i socials, en l'obertura a la lliure competència de la iniciativa privada per a la seva 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 posi en ús àgilment i efectivament. I el sòl urbà –la ciutat ja feta– també té un valor ambiental, com a creació cultural col·lectiva que és objecte d'una recreació permanent, per la qual cosa les seves característiques han de ser expressió de la seva naturalesa i la seva ordenació n'ha d'afavorir 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 vertebrèn, 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 títol I, i que inspiren directament o indirectament tota la resta de l'articulat. Amb aquest objecte, es defineixen tres estatuts subjectius bàsics que cal percebre com a tres cercles concèntrics:

Primer, el de la ciutadania en general en relació amb el sòl i l'habitatge, que inclou drets i deures d'ordre socioeconòmic i mediambiental de qualsevol persona amb independència de quins siguin la seva activitat o el seu patrimoni, és a dir, entenent la ciutadania com un estatut de la persona que asseguri el seu gaudi en llibertat del medi en el qual viu, la seva participació en l'organització d'aquest medi i el seu accés igualitari a les dotacions, serveis i espais col·lectius que demanden la seva qualitat i cohesió.

Segon, el règim de la iniciativa privada per a l'activitat urbanística, que –en els termes en què la configuri la legislació urbanística en el marc d'aquesta Llei– és una activitat econòmica d'interès general que afecta tant el dret de la propietat com la llibertat d'empresa. En aquest sentit, si bé l'edificació té lloc sobre una finca i accedeix a la seva propietat –d'acord amb la nostra concepció històrica d'aquest institut–, i per aquesta circumstància també es pot considerar una facultat del corresponent dret, la urbanització és un servei públic, la gestió del qual es pot reservar l'Administració o encomanar a privats, i que sol afectar una pluralitat de finques, motiu pel qual excedeix tant lògicament com físicament els límits propis de la propietat. Per tant, allà on es confii la seva execució a la iniciativa

privada, ha de poder ser oberta a la competència de tercers, la qual cosa a més ha de redundar en l'agilitat i eficiència de l'actuació.

Terçer, 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 s'inclou 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 seva participació es basa en el consentiment informat, sense que se li puguin imposar altres càrregues que no siguin les legals, i sense perjudici que el legislador urbanístic opti per seguir reservant a la propietat la iniciativa de la urbanització en determinats casos d'acord amb aquesta 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 obre el seu 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 seva 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'aquests estàndards exigeix que les actuacions urbanitzadores de més envergadura i impacte, que produeixen una mutació radical del model territorial, se sotmetin a un nou exercici ple de potestat d'ordenació. A més, la Llei fa un tractament innovador d'aquest procés d'avaluació i seguiment, amb l'objecte d'integrar-hi la consideració dels recursos i infraestructures més importants. Aquesta integració afavoreix, a la vegada, la utilitat dels processos de què es tracta i la celeritat dels procediments en els quals s'insereixen.

Mereix una menció a part la reserva de sòl residencial per a l'habitatge protegit 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 l'habitatge. Vista la senda extraordinàriament prolongada i intensa d'expansió dels nostres mercats immobiliaris, i en particular del residencial, avui sembla 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 habitatge assequible, per la seva incidència directa sobre aquests mercats i la seva rellevància per a les polítiques de sòl i habitatge, sense que això obsti perquè pugui ser adaptada per la legislació de les comunitats autònomes al seu model urbanístic i les seves diverses necessitats.

Pel que fa al règim urbanístic del sòl, la Llei opta per diferenciar situació i activitat, estat i procés. Quant al primer aspecte, defineix els dos estats bàsics en què es pot trobar el sòl segons quina sigui la seva situació actual –rural o urbana–, estats que esgoten l'objecte de l'ordenació de l'ús així mateix actual del sòl i per això són els determinants per al contingut del dret de propietat, de manera que així s'atorga caràcter estatutari al seu règim. Quant al segon aspecte, estableix el règim de les actuacions urbanístiques de transformació del sòl, que són les que generen les plusvàlues en les quals ha de participar la comunitat per exigència de la Constitució. D'acord amb la doctrina constitucional, la Llei estableix la forquilla en què es pot moure 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 de què es tracti o de l'àmbit de referència en què s'insereixi, aspecte 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 efectes reparcel·latoris, expropiatoris 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 recurrent a criteris que han tingut sense excepció

un denominador comú: el de valorar el sòl a partir de quina n'és la classificació i categorització urbanístiques, és a dir, partint de quin és el seu destí i no la seva situació real. Algunes vegades amb això s'ha pretès aproximar les valoracions al mercat, presumint que en el mercat del sòl no es produeixen errors ni tensions especulatives, contra els quals els poders públics han de lluitar per imperatiu constitucional. Així s'arribava 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 fins i tot en les ocasions en què amb els criteris esmentats es pretenia contenir els preus justos, es va contribuir més aviat al fet contrari i, el que és més important, a enterrar el vell principi de justícia i de sentit comú que conté l'article 36 de la vella però encara vigent Llei d'expropiació forçosa: que les taxacions expropiatòries no han de tenir en compte les plusvàlues que siguin conseqüència directa del pla o projecte d'obres que donen lloc a l'expropiació ni les previsible per al futur.

Per facilitar la seva aplicació i garantir la necessària seguretat del tràfic, la recomposició d'aquest panorama ha de buscar la senzillesa i la claredat, a més per descomptat de la justícia. I és la mateixa Constitució que extreu expressament –en aquesta matèria concreta 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. S'ha de valorar el que hi ha, no el que el pla diu que hi pot arribar a haver en un futur incert. En conseqüència, i amb independència de les classes i categories urbanístiques de sòl, la Llei parteix de les dues situacions bàsiques ja esmentades: hi ha un sòl rural, és a dir, el que no està funcionalment integrat en la trama urbana, i un altre d'urbanitzat, entenent per tal el que ha estat efectivament i adequadament transformat per la urbanització. Tots dos es valoren d'acord amb seva naturalesa, de manera que només en el segon la naturalesa esmentada integra el seu destí urbanístic, perquè aquest destí ja s'ha fet realitat. Des d'aquesta perspectiva, els criteris de valoració establerts 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 seva mateixa situació.

En el sòl rural, s'abandona el mètode de comparació perquè molt poques vegades concorren els requisits necessaris per assegurar la seva objectivitat i l'eliminació d'elements especulatiu, i per a això s'adopta el mètode també habitual de la capitalització de rendes, però sense oblidar que, sense considerar les expectatives urbanístiques, la localització influeix en el valor d'aquest sòl, i la renda de posició és un factor rellevant en la formació tradicional del preu de la terra. En el sòl urbanitzat, els criteris de valoració que s'estableixen donen lloc a taxacions sempre actualitzades dels immobles, la qual cosa no l'assegurava el règim anterior. En tot cas i amb independència del valor del sòl, quan aquest està sotmès a una transformació urbanitzadora o de l'edificació, s'indemnitzen les despeses i inversions empreses juntament amb una prima raonable que retribueixi el risc assumit i s'eviten salts valoratius difícils d'entendre en el curs del procés d'ordenació i execució urbanístiques. En els casos en els quals una decisió administrativa impedeix participar en l'execució d'una actuació d'urbanització, o n'altera les condicions, sense que hi hagi incompliment per part dels propietaris, es valora la privació d'aquesta facultat en si mateixa, fet que contribueix a un tractament més ponderat de la situació en la qual 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 de l'edificació 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, traslladades aquí per raons de tècnica legislativa, per 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 d'una i de l'altra s'adapten a la concepció d'aquesta Llei sobre els patrimonis públics de sòl i les actuacions urbanitzadores, respectivament, i pel que fa a la resta es mantenen els criteris de la Llei anterior. A més,

s'introdueix un dret a la retaxació quan una modificació de l'ordenació augmenti el valor dels terrenys expropiats per executar una actuació urbanitzadora, de manera que se salvaguardi 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 obstrueixen el compliment de la seva funció i, en particular, l'accés dels ciutadans a l'habitatge. Els avenços en la capacitat d'obrar dels diversos agents pels quals aposta aquesta Llei (obertura de la iniciativa privada, més proporcionalitat en la participació de l'Administració en les plusvàlues) han d'anar acompanyats de la garantia que aquesta capacitat s'exerceix efectivament per complir la funció social de la propietat i amb el destí urbanístic del sòl que aquella té per objecte, ja sigui públic o privat el seu titular.

Qualsevol capacitat comporta una responsabilitat, que aquesta Llei s'ocupa d'articular al servei 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, a la possibilitat de substituir forçosament el propietari que incompleixi els terminis d'execució, el més gran rigor en la determinació dels destins dels patrimonis públics de sòl o les mesures arbitrades per assegurar que es compleix aquest destí encara que s'alienin 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'aquest dret i afavorir-ne l'operativitat per facilitar l'accés dels ciutadans a l'habitatge 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 semblat raonable agrupar sota la denominació de «Règim jurídic». S'hi inclouen les actuacions amb el ministeri fiscal a conseqüència d'infraccions urbanístiques o contra l'ordenació del territori, les peticions, els actes i els acords que siguin procedents en aquests àmbits, les possibles accions i recursos pertinents i les normes referents al Registre de la Propietat que ja han estat objecte de desplegament reglamentari mitjançant el 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'aquest títol, i la dels altres preceptes que havien perdut coherència sistemàtica en el contingut subsistent del Reial decret legislatiu 1/1992, que ara la recuperen mitjançant la seva inserció on correspon en l'estructura de la Llei 8/2007, al costat de la tasca d'aclariment, regularització i harmonització realitzades, permeten derogar les dues disposicions generals i recuperar finalment en un sol cos legal la unitat de la legislació estatal en la matèria, a l'empara del que estableix la disposició final segona de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.

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

DISPOSO :

Article únic. *Aprovació del text refós de la Llei de sòl.*

S'aprova el text refós de la Llei de sòl.

Disposició addicional 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, de sòl, s'entenen efectuades als preceptes corresponents del text refós que s'aprova.

Disposició derogatòria única. *Derogació normativa.*

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

- a) La Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.
- b) 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.*

El present Reial decret legislatiu i el text refós que aprova entren en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 20 de juny de 2008.

JUAN CARLOS R.

La ministra d'Habitatge,
BEATRIZ CORREDOR SIERRA

TEXT REFÓS DE LA LLEI DE SÒL

TÍTOL PRELIMINAR

Disposicions generals

Article 1. *Objecte d'aquesta Llei.*

Aquesta 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 seva valoració i la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques en la matèria.

Article 2. *Principi de desenvolupament 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'aquest recurs conforme a l'interès general i segons el principi de desenvolupament sostenible, sense perjudici dels fins específics que els atribueixin les lleis.

2. En virtut del principi de desenvolupament sostenible, les polítiques a què es refereix l'apartat anterior han de propiciar 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 homes, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient, han de contribuir a la prevenció i reducció de la contaminació, i han de procurar 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 atendre les necessitats de transformació urbanística.
- c) Un medi urbà on l'ocupació del sòl sigui eficient, que estigui suficientment dotat per les infraestructures i els serveis que en són propis i on els usos es combinin de manera funcional i s'implantin efectivament, quan compleixin una funció social.

La persecució d'aquests fins s'ha d'adaptar a les peculiaritats que resultin del model territorial adoptat en cada cas pels poders públics competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística.

3. Els poders públics han de promoure les condicions perquè els drets i deures dels ciutadans que estableixen els articles següents siguin reals i efectius, han d'adoptar les mesures d'ordenació territorial i urbanística que siguin procedents per assegurar un resultat equilibrat, i afavorir o contenir, segons escaigui, els processos d'ocupació i transformació del sòl.

El sòl vinculat a un ús residencial per l'ordenació territorial i urbanística està al servei de l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes que disposi 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 defineixen l'ús del territori i del sòl d'acord amb l'interès general, i determinen les facultats i deures del dret de propietat del sòl conforme al seu destí. Aquesta determinació no confereix dret a exigir indemnització, excepte en els casos expressament establerts en les lleis.

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

2. La legislació sobre l'ordenació territorial i urbanística ha de garantir:

- a) La direcció i el control per les administracions públiques competents del procés urbanístic en les seves 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 que preveuen aquesta Llei i les altres que siguin aplicables.
- 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 de sòl ha de fomentar 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'un habitatge digne, adequat i accessible, concebut d'acord amb el principi de disseny per a totes les persones, que constitueixi el seu domicili lliure de soroll o altres

immissions contaminants de qualsevol tipus que superin 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 què es tracti.

c) Accedir a la informació de què disposin les administracions públiques sobre l'ordenació del territori, l'ordenació urbanística i la seva avaluació ambiental, així com obtenir una còpia o certificació de les disposicions o els actes administratius adoptats, en els termes que disposa la seva legislació reguladora.

d) Ser informats per l'Administració competent, de forma completa, per escrit i en un termini raonable, del règim i les condicions urbanístiques aplicables a una finca determinada, en els termes que disposa la seva 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 seva avaluació ambiental mitjançant la formulació d'al·legacions, observacions, propostes, reclamacions i queixes i a obtenir de l'Administració una resposta motivada, conforme a la legislació reguladora del règim jurídic de l'esmentada Administració i del procediment de què es tracti.

f) Exercir l'acció pública per 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 seva execució, en els termes que disposa la seva 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, i abstenir-se en tot cas de realitzar qualsevol acte o dur a terme qualsevol activitat no permesos per la legislació en la matèria.

b) Respectar, d'acord en tot cas amb les seves característiques, funció i capacitat de servei, els béns de domini públic i les infraestructures i els serveis urbans, i fer-ne un ús racional i adequat.

c) Abstenir-se de fer qualsevol acte o de dur a terme qualsevol activitat que comporti 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 subjecti les activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, així com emprar-hi 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 ha de regular:

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 aquesta no l'hagi de dur a terme o no la dugui a terme la mateixa Administració competent. L'habilitació a particulars per dur a terme aquesta activitat s'ha d'atribuir mitjançant un procediment amb publicitat i concurrència i amb criteris d'adjudicació que salvaguardin una adequada participació de la comunitat en les plusvàlues derivades de les actuacions urbanístiques, en les condicions que disposa la legislació aplicable, sense perjudici de les peculiaritats o excepcions que aquesta prevegi a favor de la iniciativa dels propietaris del sòl.

b) El dret de consulta a les administracions competents, per part dels qui siguin titulars del dret d'iniciativa a què es refereix la lletra anterior, sobre els criteris i les previsions de l'ordenació urbanística, dels plans i projectes sectorials, i de les obres que han d'efectuar per assegurar la connexió de la urbanització amb les xarxes generals de serveis i, si s'escau, les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística ha de fixar el termini màxim de contestació de la consulta, que no pot excedir els tres mesos, llevat que una norma amb rang de llei n'estableixi un de més gran, així com els efectes que en derivin. En tot cas, l'alteració dels criteris i les previsions facilitats en la resposta, dins el termini en què aquesta tingui efectes, pot donar dret a la indemnització de les despeses en què s'hagi incorregut per elaborar projectes necessaris que resultin inútils, en els termes del règim general de la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques.

c) El dret dels qui elaborin instruments d'ordenació d'iniciativa privada, quan hagin obtingut l'autorització prèvia de l'Administració competent, que els organismes públics els facilitin tots els elements informatius que necessitin per portar-ne a terme la redacció, i a efectuar en finques particulars les ocupacions necessàries per redactar 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 integrin una unitat apta per a això perquè compleixen les condicions físiques i jurídiques requerides legalment i aquelles es portin a terme en el temps i les condicions que preveu 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 seva vinculació a destins concrets, en els termes que disposa 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 produeix únicament amb la seva realització efectiva i està condicionada en tot cas al compliment dels deures i l'aixecament de les càrregues pròpies del règim que correspongui, en els termes que disposa la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

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

1. El dret de propietat del sòl comprèn les facultats d'ús, gaudi i explotació del sòl de conformitat amb l'estat, classificació, característiques objectives i destí que tingui en cada moment, d'acord amb la legislació aplicable per raó de les característiques i situació del bé. També comprèn la facultat de disposició, sempre que el seu exercici no infringeixi el règim de formació de finques i parcel·les i de relació entre aquestes que estableix l'article 17.

Les facultats a què es refereix el paràgraf anterior inclouen:

a) La de realitzar les instal·lacions i construccions necessàries per a l'ús i gaudi del sòl de conformitat amb la seva naturalesa que, tot i que estiguin expressament permeses, no tinguin el caràcter legal d'edificació.

b) La d'edificar sobre unitat apta per a això en els termes que disposa la lletra d) de l'article 6, quan l'ordenació territorial i urbanística li atribueixi edificabilitat per a ús o usos determinats i es compleixin la resta de requisits i condicions establerts per edificar.

Qualsevol acte d'edificació requereix l'acte de conformitat, aprovació o autorització administrativa que sigui preceptiu, segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística. La seva denegació ha de ser motivada.

En cap cas es poden entendre adquirits per silenci administratiu facultats o drets que contravenen l'ordenació territorial o urbanística.

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

Per exercir aquesta facultat, o per ratificar-s'hi, si l'ha exercit abans, el propietari disposa del termini que fixi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, que no pot ser inferior a un mes ni es pot comptar des d'un moment anterior a aquell en què pugui

conèixer l'abast de les càrregues de l'actuació i els criteris de la seva distribució entre els afectats.

2. Les facultats de l'apartat anterior inclouen el vol i el subsòl només fins on determinin els instruments d'ordenació urbanística, de conformitat amb les lleis aplicables i amb les limitacions i servituds que requereixi 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, sigui quina sigui la situació en què estiguin, comprèn els deures de dedicar-los a usos que no siguin incompatibles amb l'ordenació territorial i urbanística; conservar-los en les condicions legals per servir de suport a aquest ús i, en tot cas, en les de seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament legalment exigibles; així com efectuar les tasques de millora i rehabilitació fins on arribi el deure legal de conservació. Aquest deure constitueix el límit de les obres que s'hagin d'executar a càrrec dels propietaris, quan l'Administració les ordeni per motius turístics o culturals, i són a càrrec dels fons de l'Administració les obres que l'excedeixin per obtenir millores d'interès general.

En el sòl urbanitzat als efectes d'aquesta Llei que tingui atribuïda edificabilitat, el deure d'ús suposa el d'edificar en els terminis que estableix la normativa aplicable.

En el sòl que sigui rural als efectes d'aquesta Llei, o que estigui vacant d'edificació, el deure de conservar-lo suposa mantenir els terrenys i la seva massa vegetal en condicions d'evitar riscos d'erosió, incendi, inundació, per a la seguretat o salut públiques, dany o perjudici a tercers o a l'interès general, inclòs l'ambiental; prevenir la contaminació del sòl, l'aigua o l'aire i les immissions contaminants indegudes en altres béns i, si s'escau, recuperar-los d'aquestes; i mantenir l'establiment i funcionament dels serveis derivats dels usos i les activitats que es duïguin a terme en el sòl.

2. L'exercici de les facultats que preveuen les lletres a) i b) de l'apartat primer de l'article anterior, en terrenys que estiguin en sòl rural als efectes d'aquesta Llei i no estiguin sotmesos al règim d'una actuació d'urbanització, comporta per al propietari, de la manera que determini la legislació sobre ordenació territorial i urbanística:

a) Pagar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes que preveu la normativa que sigui aplicable.

b) Satisfer les prestacions patrimonials que s'estableixin, si s'escau, per legitimar usos privats del sòl no vinculats a la seva explotació primària.

c) Pagar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis i lliurar-les a l'Administració competent per incorporar-les al domini públic quan n'hagin de formar part.

3. L'exercici de la facultat que preveu 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 de distribució equitativa de beneficis i càrregues i en els termes de la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, així com permetre que el responsable d'executar l'actuació ocupi els béns necessaris per dur a terme les obres.

TÍTOL II

Bases del règim del sòl

Article 10. Criteris bàsics d'utilització del sòl.

1. Per 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, han de:

a) Atribuir en l'ordenació territorial i urbanística un destí que comporti o possibiliti el pas de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat, mitjançant la urbanització, en el sòl necessari per satisfer les necessitats que ho justifiquin, impedir-ne l'especulació 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 habitatge subjecte a un règim de protecció pública que, almenys, permeti establir-ne el preu màxim per a la venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, com ara el dret de superfície o la concessió administrativa.

Aquesta reserva l'ha de determinar la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, de conformitat amb aquesta, els instruments d'ordenació i, com a mínim, ha de comprendre els terrenys necessaris per realitzar el 30 per cent de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl que s'hagi d'incloure en actuacions d'urbanització.

No obstant això, aquesta legislació també pot fixar o permetre excepcionalment una reserva inferior per a determinats municipis o actuacions, sempre que, quan es tracti d'actuacions de nova urbanització, es garanteixi en l'instrument d'ordenació el compliment íntegre de la reserva dins del seu àmbit territorial d'aplicació i una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social.

c) En l'ordenació que facin dels usos del sòl, atendre els principis d'accessibilitat universal, d'igualtat de tracte i d'oportunitats entre dones i homes, 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 seves conseqüències per a la salut o el medi ambient.

2. Les instal·lacions, construccions i edificacions s'han d'adaptar, en els aspectes bàsics, a l'ambient en què estiguin situades, i a aquest efecte, en els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals, i als voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no s'ha de permetre que la situació, massa, altura dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per contemplar les bel·leses naturals, trenqui l'harmonia del paisatge o en desfiguri la perspectiva pròpia.

3. Són nuls de ple dret els actes administratius d'intervenció que es dictin amb infracció de l'ordenació de les zones verdes o espais lliures que preveuen els instruments d'ordenació urbanística. Mentre les obres estiguin en curs d'execució, s'ha de procedir a suspendre els efectes de l'acte administratiu legitimador i a adoptar les altres mesures que escaiguin. Si les obres estan acabades, s'ha de procedir a fer-ne la revisió d'ofici pels tràmits que preveu 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, inclosos els de distribució de beneficis i càrregues, així com els convenis que amb aquest objecte hagi de subscriure l'Administració competent, s'han de sotmetre al tràmit d'informació pública en els termes i pel termini que estableixi la legislació en la matèria, que mai pot ser inferior al mínim que exigeix la legislació sobre procediment administratiu comú, i s'han de publicar en la forma i amb el contingut que determinin les lleis.

2. Els acords d'aprovació definitiva de tots els instruments d'ordenació territorial i urbanística s'han de publicar en el «Butlletí Oficial» corresponent. Respecte a les normes i ordenances que contenen aquests instruments, cal atènyer-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 ha d'incloure un resum executiu en què s'expressin els aspectes següents:

a) Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i l'abast de l'alteració.

b) Si s'escau, els àmbits en els quals se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de la suspensió esmentada.

4. Les administracions públiques competents han d'impulsar 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 obri als particulars la iniciativa dels procediments d'aprovació d'instruments d'ordenació o d'execució urbanística, l'incompliment del deure d'emetre resolució dins el termini màxim establert ha de donar lloc a una indemnització als interessats per l'import de les despeses en què hagin incorregut per presentar les seves sol·licituds, excepte en els casos en què s'hagin de considerar aprovats o resolts de manera favorable per silenci administratiu de conformitat amb la legislació aplicable.

6. Els instruments d'ordenació urbanística el procediment d'aprovació dels quals l'iniciï d'ofici l'Administració competent per fer-ne la instrucció, però l'aprovació definitiva dels quals competeixi a un òrgan d'una altra Administració, s'han de considerar definitivament aprovats en el termini que assenyali la legislació urbanística.

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

Article 12. *Situacions bàsiques del sòl.*

1. Als efectes d'aquesta Llei, tot el sòl està 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 seva transformació mitjançant la urbanització, que ha d'incloure, com a mínim, els terrenys exclosos d'aquesta transformació per la legislació de protecció o policia del domini públic, de la naturalesa o del patrimoni cultural, els que hagin de quedar subjectes a aquesta protecció de conformitat amb l'ordenació territorial i urbanística pels valors que hi concorren, fins i tot els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics, així com aquells amb riscos naturals o tecnològics, inclosos els d'inundació o d'altres accidents greus, i tots els altres que prevegi la legislació d'ordenació territorial o urbanística.

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

3. Està en la situació de sòl urbanitzat l'integrat de manera legal i efectiva en la xarxa de dotacions i serveis propis dels nuclis de població. S'entén que ocorre així quan les parcel·les, estiguin edificades o no, tinguin les dotacions i els serveis requerits per la legislació urbanística o els puguin arribar a tenir sense cap altres obres que les de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament.

En establir les dotacions i els serveis a què es refereix el paràgraf anterior, la legislació urbanística pot considerar les peculiaritats dels nuclis tradicionals legalment assentats en el medi rural.

Article 13. *Utilització del sòl rural.*

1. Els terrenys que estiguin en sòl rural s'han d'utilitzar de conformitat amb la seva naturalesa i, dins dels límits que disposin les lleis i l'ordenació territorial i urbanística, s'han de dedicar a l'ús agrícola, ramader, forestal, cinegètic o qualsevol altre de vinculat a la utilització racional dels recursos naturals.

Amb caràcter excepcional i pel procediment i amb les condicions que preveu la legislació d'ordenació territorial i urbanística, es poden legitimar actes i usos específics

que siguin d'interès públic o social per la seva contribució a l'ordenació i el desenvolupament rurals o perquè s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

2. Estan prohibides les parcel·lacions urbanístiques dels terrenys en el sòl rural, llevat dels que s'hagin inclòs en l'àmbit d'una actuació d'urbanització de la manera que determini la legislació d'ordenació territorial i urbanística.

3. Des que els terrenys quedin inclosos en l'àmbit d'una actuació d'urbanització, només s'hi poden realitzar:

a) Amb caràcter excepcional, usos i obres de caràcter provisional que s'autoritzin perquè no estan expressament prohibits per la legislació territorial i urbanística o la sectorial. Aquests usos i obres han de cessar i, en tot cas, ser demolides les obres, sense dret a cap indemnització, quan així ho acordi l'Administració urbanística. L'eficàcia de les autoritzacions corresponents, sota les condicions indicades expressament acceptades pels seus destinataris, està supeditada a la seva 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 refereix el paràgraf anterior, o de les construccions provisionals que s'hi aixequin, estan exclosos del règim especial d'arrendaments rústics i urbans, i, en tot cas, finalitzen automàticament amb l'ordre de l'Administració urbanística en què n'acordi la demolició o desallotjament per executar els projectes d'urbanització. En aquests supòsits no és aplicable el que estableix la disposició addicional onzena, paràgraf segon.

b) Obres d'urbanització quan concorrin els requisits que exigeix la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, així com les de construcció o edificació que aquesta permeti 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 siguin objecte de protecció per la legislació aplicable sempre està sotmesa a la preservació dels valors esmentats, i només pot comprendre els actes d'alteració de l'estat natural dels terrenys que aquella legislació expressament autoritzi.

Només es pot alterar la delimitació dels espais naturals protegits o dels espais inclosos en la Xarxa Natura 2000 reduint la seva superfície total o excloent-ne terrenys, quan així ho justifiquin els canvis que hi provoqui la seva evolució natural, científicament demostrada. L'alteració s'ha de sotmetre a informació pública, que en el cas de la Xarxa Natura 2000 s'ha de fer de manera prèvia a la remissió de la proposta de descatalogació a la Comissió Europea i l'acceptació per aquesta de la descatalogació.

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

Article 14. *Actuacions de transformació urbanística.*

1. Als efectes d'aquesta 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 perquè creïn, juntament 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 serveis exigits per l'ordenació territorial i urbanística.

2) Les que tinguin per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat.

b) Les actuacions de dotació, considerant com a tals les que tinguin per objecte incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per reajustar-ne la proporció amb una més elevada edificabilitat o densitat o amb els nous usos assignats en l'ordenació urbanística a una o més parcel·les de l'àmbit i no requereixin la reforma o renovació integral de la seva urbanització.

2. Als únics efectes del que disposa aquesta Llei, les actuacions d'urbanització s'entenen iniciades en el moment en què, una vegada siguin aprovats i eficaços tots els instruments d'ordenació i execució que requereixi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística per legitimar les obres d'urbanització, en comenci l'execució material. La iniciació es presumeix quan hi ha una acta administrativa o notarial que dona fe del començament de les obres. La caducitat de qualsevol dels instruments esmentats restitueix, als efectes d'aquesta Llei, el sòl a la situació en què es trobava a l'inici de l'actuació.

La finalització de les actuacions d'urbanització es produeix quan concloguin les obres urbanitzadores de conformitat amb els instruments que les legitimen, una vegada complets els deures i aixecades les càrregues corresponents. La finalització es presumeix quan l'Administració rep les obres o, si no, quan finalitza el termini en què se n'hauria d'haver produït la recepció des de la seva sol·licitud acompanyada d'una certificació expedida per la direcció tècnica de les obres.

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

1. Els instruments d'ordenació territorial i urbanística estan sotmesos a avaluació ambiental de conformitat amb el que preveuen la legislació d'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient i aquest article, sense perjudici de l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes que es requereixin per a la seva execució, si s'escau.

2. L'informe de sostenibilitat ambiental dels instruments d'ordenació d'actuacions d'urbanització ha 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, s'han de sol·licitar almenys els informes següents, quan siguin preceptius i no hagin estat ja emesos i incorporats a l'expedient ni s'hagin d'emetre en una fase posterior del procediment de conformitat amb la seva legislació reguladora:

a) El de l'Administració hidrològica sobre l'existència de recursos hídrics necessaris per 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 maritimoterrestre, si s'escau.

c) Els de les administracions competents en matèria de carreteres i altres infraestructures afectades, quant a aquesta afecció i l'impacte de l'actuació sobre la capacitat de servei d'aquestes infraestructures.

Els informes a què es refereix aquest apartat són determinants per al contingut de la memòria ambiental, que només en pot dissentir 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 s'ha de ponderar 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 serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

5. Les administracions competents en matèria d'ordenació i execució urbanístiques han d'eleva a l'òrgan que correspongui d'entre els seus òrgans col·legiats de govern, amb la periodicitat mínima que fixi la legislació en la matèria, un informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística que sigui competència seva, que ha de considerar almenys la sostenibilitat ambiental i econòmica a què es refereix aquest article.

Els municipis estan obligats a l'informe a què es refereix el paràgraf anterior quan ho disposi la legislació en la matèria i, almenys, quan hagin de tenir una junta de govern local.

L'informe a què es refereixen els paràgrafs anteriors pot tenir els efectes propis del seguiment a què es refereix la legislació d'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, quan compleixi tots els requisits que s'hi exigeixen.

6. La legislació sobre ordenació territorial i urbanística ha d'establir 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'integri, perquè els efectes significatius que aquesta genera en el medi ambient transcendeixen l'àmbit concret de l'actuació.

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

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

a) Lliurar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la mateixa actuació o que hi estiguin adscrites per a la seva obtenció.

En les actuacions de dotació, el lliurament del sòl es pot substituir per altres formes de compliment del deure en els casos i condicions en què així ho prevegi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

b) Lliurar a l'Administració competent, i amb destí 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 aquesta s'inclouï, que fixi la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística.

En les actuacions de dotació, aquest percentatge s'ha de considerar referit a l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada atribuïda als terrenys inclosos en l'actuació.

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

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

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística pot determinar els casos i condicions en què es pot substituir el lliurament del sòl per altres formes de compliment del deure, excepte quan es pugui complir amb sòl destinat a habitatge sotmès a algun règim de protecció pública en virtut de la reserva a què es refereix la lletra b) de l'apartat primer de l'article 10.

c) Pagar i, si s'escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les seves empreses prestadores, en els termes que estableix la legislació aplicable.

Entre les obres i infraestructures a què es refereix el paràgraf anterior, s'hi entenen incloses les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua que es requereixin de conformitat amb la seva legislació reguladora i la legislació sobre ordenació territorial i urbanística també pot incloure les infraestructures de transport públic que es requereixin per a una mobilitat sostenible.

d) Lliurar a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures a què es refereix la lletra anterior que hagin de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal·lacions pròpies de qualssevol xarxes de dotacions i serveis, així com també aquestes instal·lacions quan estiguin destinades a prestar serveis de titularitat pública.

e) Garantir el real·lotjament dels ocupants legals que calgui desallotjar d'immobles situats dins de l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan hi tinguin dret, en els termes que estableix la legislació vigent.

f) Indemnitzar els titulars de drets sobre les construccions i edificacions que s'hagin de demolar i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no es puguin conservar.

2. Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els que hi estiguin adscrits estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures de l'apartat anterior. Aquests deures es presumeixen complerts quan l'Administració competent rep les obres d'urbanització o, si no, quan finalitza el termini en què se n'hauria d'haver produït la recepció des de la seva sol·licitud acompanyada d'una certificació expedida per la direcció tècnica de les obres, sense perjudici de les obligacions que puguin derivar de la liquidació dels comptes definitius de l'actuació.

3. Els convenis o negocis jurídics que el promotor de l'actuació subscriu amb l'Administració corresponent no poden establir obligacions o prestacions addicionals ni més costoses que les que siguin procedents legalment en perjudici dels propietaris afectats. La clàusula que contravingui aquestes regles és nul·la de ple dret.

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

1. Constitueix:

a) Finca: la unitat de sòl o d'edificació atribuïda exclusivament i excoentment a un propietari o diversos en proindivís, que es pot situar en la rasant, en el vol o en el subsòl. Quan, d'acord amb la legislació hipotecària, pugui 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 en el vol o el subsòl, que tingui atribuïda edificabilitat i ús o només ús urbanístic independent.

2. La divisió o segregació d'una finca perquè doni lloc a dues o més de diferents només és possible si cadascuna de les resultants compleix les característiques exigides per la legislació aplicable i l'ordenació territorial i urbanística. Aquesta regla també és aplicable a l'alienació, sense divisió ni segregació, de participacions indivises a les quals s'atribueixi el dret d'utilització exclusiva d'una porció o porcions concretes de la finca, així com la constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat de soci incorpori aquest dret d'utilització exclusiva.

En l'autorització d'escriptures de segregació o divisió de finques, els notaris, per al seu testimoni, han d'exigir l'acreditació documental de la conformitat, aprovació o autorització administrativa a què estigui subjecta, si s'escau, la divisió o segregació de conformitat amb la legislació que sigui aplicable. El compliment d'aquest requisit l'han d'exigir els registradors per efectuar la inscripció corresponent.

Els notaris i registradors de la propietat han de fer constar en la descripció de les finques, si s'escau, la seva qualitat d'indivisibles.

3. La constitució d'una finca o finques en règim de propietat horitzontal o de complex immobiliari autoritza per considerar-ne la superfície total una sola parcel·la, sempre que dins del seu perímetre no quedi cap superfície que, d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística aplicable, hagi de tenir la condició de domini públic, hagi de ser d'ús públic o hagi de servir de suport a les obres d'urbanització o es pugui computar als efectes del compliment del deure legal a què es refereix la lletra a) de l'apartat 1 de l'article anterior.

4. Quan, de conformitat amb el que preveu la seva legislació reguladora, els instruments d'ordenació urbanística destinin superfícies superposades, en la rasant i el subsòl o el vol, a l'edificació o ús privat i al domini públic, es pot constituir un complex immobiliari on aquelles i aquesta tinguin el caràcter de finques especials d'atribució privativa, amb la desafectació prèvia i amb les limitacions i servituds que escaiguin per protegir el domini públic.

5. L'acte administratiu que legítimi l'edificació d'una parcel·la indivisible, per esgotament de l'edificabilitat que hi estigui permesa o perquè la superfície restant és inferior a la parcel·la mínima, s'ha de comunicar al Registre de la Propietat perquè consti 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 produeix l'efecte de la subrogació de les finques d'origen per les de resultat i el repartiment de la seva titularitat entre els propietaris, el promotor de l'actuació, quan sigui retribuït mitjançant l'adjudicació de parcel·les que hi estan incloses, i l'Administració, a la qual correspon el ple domini lliure de càrregues dels terrenys a què es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'article 16. En aquest supòsit, si és procedent la distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats per l'actuació, s'entén que el titular del sòl de què es tracta aporta tant la superfície de la seva 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 es considerin incompatibles amb l'ordenació urbanística, l'acord aprovatori de la distribució de beneficis i càrregues n'ha de declarar l'extinció i ha de fixar la indemnització corresponent a càrrec del propietari respectiu.

3. Quan hi ha subrogació real i compatibilitat amb l'ordenació urbanística, si la situació i característiques de la nova finca són incompatibles amb la subsistència dels drets reals o càrregues que hi haurien hagut de recaure, les persones a les quals aquests drets o càrregues afavoreixen en poden obtenir la transformació en un dret de crèdit amb garantia hipotecària sobre la nova finca, en la quantia en què la càrrega es va valorar. El registrador de la propietat que apreciï aquesta incompatibilitat ho ha de fer constar així en l'assentament respectiu. Si no hi ha acord entre les parts interessades, qualsevol de les parts pot acudir al jutjat competent de l'ordre civil per obtenir una resolució declarativa de la compatibilitat o incompatibilitat i, en aquest últim cas, per fixar la valoració de la càrrega i la constitució de la garantia hipotecària esmentada.

4. Quan no tingui lloc la subrogació real, l'acord aprovatori de la distribució de beneficis i càrregues produeix l'extinció dels drets reals i càrregues constituïts sobre la finca aportada, i és càrrec del propietari que la va aportar la indemnització corresponent, l'import de la qual s'ha de fixar en aquest 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 seva execució s'han de considerar despeses d'urbanització en l'instrument de distribució de beneficis i càrregues corresponent.

6. Una vegada sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva de la distribució de beneficis i càrregues, s'ha de procedir a inscriure'l en el Registre de la Propietat de la manera que estableix l'article 54.

7. Les transmissions de terrenys a què donin 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 d'aquests propietaris en proporció als terrenys que han aportat, estan exemptes, amb caràcter permanent, si compleixen tots els requisits urbanístics, de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, i no tenen la consideració de transmissions de domini als efectes 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 excedeixi el que proporcionalment correspongui als terrenys que ha aportat, s'han de girar 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 de conformitat amb aquesta Llei i els establerts per la legislació de l'ordenació territorial i urbanística aplicable o exigibles pels seus actes d'execució. El nou titular queda subrogat en els drets i deures de l'anterior propietari, així com en les obligacions que aquest ha assumit davant de l'Administració competent i que hagin estat objecte d'inscripció registral, sempre que aquestes obligacions es refereixin a un possible efecte de mutació jurídica real.

2. En les alienacions de terrenys, s'han de fer constar en el títol corresponent:
 - a) La situació urbanística dels terrenys, quan no siguin susceptibles d'ús privat o edificació, tinguin edificacions fora d'ordenació o estiguin destinats a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública que en permeti taxar el seu preu màxim per a la venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge.
 - b) Els deures legals i les obligacions pendents de complir, quan els terrenys estiguin subjectes a una de les actuacions a què es refereix l'apartat 1 de l'article 14.
3. La infracció de qualsevol de les disposicions de l'apartat anterior faculta l'adquirent per rescindir el contracte en el termini de quatre anys i exigir la indemnització que escaigui de conformitat amb la legislació civil.
4. En ocasió de l'autorització d'escriptures públiques que afectin la propietat de finques o parcel·les, els notaris poden sol·licitar de l'Administració pública competent informació telemàtica o, si no, una cèdula o informe escrit que expressi la seva situació urbanística i els deures i obligacions al compliment dels quals estiguin afectes. Els notaris han de trametre a la Administració competent, perquè en tingui coneixement, una còpia simple en paper o en suport digital de les escriptures per a les quals hagin sol·licitat i obtingut informació urbanística, dins dels deu dies següents a l'atorgament. Aquesta còpia no merita cap aranzel.
5. En els títols pels quals es transmetin terrenys a l'Administració s'ha d'especificar, als efectes de la inscripció en el Registre de la Propietat, el caràcter demanial o patrimonial dels béns i, si s'escau, la seva incorporació en el patrimoni públic de sòl.

Article 20. *Declaració d'obra nova.*

1. Per autoritzar escriptures de declaració d'obra nova en construcció, els notaris, per al seu testimoni, han d'exigir l'aportació de l'acte de conformitat, aprovació o autorització administrativa que requereixi l'obra segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística, així com una certificació expedida per un tècnic competent i que acrediti l'ajust de la descripció de l'obra al projecte que hagi estat objecte de l'acte administratiu esmentat.
Si es tracta d'escriptures de declaració d'obra nova acabada, han d'exigir, a més de la certificació expedida per un tècnic competent que acrediti la seva finalització 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 al lliurament als seus usuaris i l'atorgament, exprés o per silenci administratiu, de les autoritzacions administratives que prevegi la legislació d'ordenació territorial i urbanística.
2. Per efectuar les inscripcions corresponents de les escriptures de declaració d'obra nova, els registradors han d'exigir el compliment dels requisits que estableix 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 aquestes o en relació amb aquestes, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tinguin per 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 les quals la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats.
 - b) La fixació del preu just en l'expropiació, sigui quina sigui la seva finalitat i la legislació que la motivi.

- 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 s'entenen referides:
- a) Quan es tracti de les operacions que preveu la lletra a) de l'apartat anterior, a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que les motivi.
 - b) Quan s'apliqui 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 tracti de la venda o substitució forçoses, al moment de la iniciació del procediment de declaració de l'incompliment del deure que la motivi.
 - d) Quan la valoració sigui necessària als efectes de determinar la indemnització per responsabilitat patrimonial de l'Administració pública, al moment de l'entrada en vigor de la disposició o del començament de l'eficàcia de l'acte que causi la lesió.

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

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

2. El sòl s'ha de taxar de la manera que estableixen els articles següents, segons la seva situació i amb independència de la causa de la valoració i l'instrument legal que la motivi.

Aquest criteri també és aplicable als sòls destinats a infraestructures i serveis públics d'interès general supramunicipal, tant si estan previstos per l'ordenació territorial i urbanística com si són de nova creació, i la seva valoració s'ha de determinar segons la situació bàsica dels terrenys en què se situen o pels quals transcorren de conformitat amb el que disposa aquesta Llei.

3. Les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions en el sòl rural s'han de taxar amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat en el moment de la valoració, siguin compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no s'hagin tingut en compte en la valoració esmentada pel seu caràcter de millores permanents.

En el sòl urbanitzat, les edificacions, construccions i instal·lacions que s'ajustin a la legalitat s'han de taxar conjuntament amb el sòl de la manera que preveu l'apartat 2 de l'article 24.

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

La valoració de les edificacions o construccions ha de tenir en compte la seva antiguitat i el seu estat de conservació. Si han quedat incurses en la situació de fora d'ordenació, el seu valor s'ha de reduir en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

4. La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles, als efectes de la seva constitució, modificació o extinció, s'ha d'efectuar d'acord amb les disposicions sobre expropiació que específicament en determinin el preu just; i, subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu, civil o fiscal que siguin aplicables.

En expropiar una finca gravada amb càrregues, l'Administració que l'efectuï pot elegir entre fixar el preu just de cadascun dels drets que concorren amb el domini, per distribuir-lo entre els titulars de cadascun d'aquests, o bé valorar l'immoble en el seu conjunt i consignar-ne l'import en poder de l'òrgan judicial, perquè aquest fixi i distribueixi, pel tràmit dels incidents, la proporció que correspongui als respectius interessats.

Article 23. Valoració en el sòl rural.

1. Quan el sòl sigui rural als efectes d'aquesta Llei:

a) Els terrenys s'han de taxar mitjançant la capitalització de la renda anual real o potencial, la que sigui superior, de l'explotació segons el seu estat en el moment al qual s'hagi de considerar referida la valoració.

La renda potencial s'ha de calcular atenent el rendiment de l'ús, gaudi o explotació de què siguin susceptibles els terrenys de conformitat amb la legislació que els sigui aplicable, utilitzant els mitjans tècnics normals per a la seva producció. Si s'escau, ha d'incloure com a ingressos les subvencions que, amb caràcter estable, s'atorguin als cultius i aprofitaments considerats per al seu càlcul i s'han de descomptar els costos necessaris per a l'explotació considerada.

El valor del sòl rural així obtingut es pot corregir 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 dels quals s'ha de justificar en el corresponent expedient de valoració, tot això en els termes que per reglament s'estableixin.

b) Les edificacions, construccions i instal·lacions, quan s'hagin de valorar amb independència del sòl, s'han de taxar pel mètode de cost de reposició segons el seu estat i antiguitat en el moment al qual s'hagi de considerar referida la valoració.

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

2. En cap dels casos que preveu l'apartat anterior es poden considerar expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística que no hagin estat encara plenament realitzats.

Article 24. Valoració en el 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 està en situació de ruïna física:

a) S'han de considerar ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs, si s'escau, el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que en permeti taxar el preu màxim per a la venda o lloguer.

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

b) S'ha d'aplicar a aquesta 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, se n'ha de descomptar, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder realitzar l'edificabilitat prevista.

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

a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti 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'aquest article, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.

3. Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, el mètode residual a què es refereixen els apartats anteriors ha de considerar els usos i edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen.

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

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

a) Que els terrenys s'hagin inclòs en la delimitació de l'àmbit de l'actuació i es donin els requisits exigits per iniciar-la o per 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 impedeixi l'exercici de la facultat esmentada o alteri les condicions del seu exercici modificant els usos del sòl o reduint-ne l'edificabilitat.

c) Que la disposició, l'acte o el fet a què es refereix la lletra anterior tinguin efectes abans de l'inici de l'actuació i del venciment dels terminis establerts per a aquest exercici, o després, si l'execució no s'ha portat a terme per causes imputables a l'Administració.

d) Que la valoració no derivi 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-ne les condicions ha de ser el resultat d'aplicar el mateix percentatge que determini 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'aquesta Llei:

a) A la diferència entre el valor del sòl en la seva situació d'origen i el valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, quan s'impedeixi l'exercici d'aquesta facultat.

b) A la minva provocada en el valor que correspondria al sòl si estigués acabada l'actuació, quan s'alterin 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 esdevinguin inútils per a qui hi hagi incorregut per efecte de la disposició, de l'acte o del fet que motiví la valoració, les despeses i costos següents s'han de taxar pel seu import incrementat per la taxa lliure de risc i la prima de risc:

a) Aquells en què s'hagi 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, siguin necessaris per legitimar una actuació d'urbanització, d'edificació, o de conservació o rehabilitació de l'edificació.

b) Els de les obres empreses i els de finançament, gestió i promoció necessaris per executar l'actuació.

c) Les indemnitzacions pagades.

2. Una vegada iniciades, les actuacions d'urbanització s'han de valorar de la manera que preveu l'apartat anterior o en proporció al grau assolit en la seva execució, el que sigui superior, sempre que aquesta execució es dugui a terme de conformitat amb els instruments que la legitimin i no s'hagin incomplert els terminis que s'hi estableixen. Per a això, al grau d'execució se li ha d'assignar un valor entre 0 i 1, que s'ha de multiplicar:

a) Per la diferència entre el valor del sòl en la seva situació d'origen i el valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, quan la disposició, l'acte o fet que motiva la valoració n'impedeixi la finalització.

b) Per la minva provocada en el valor que correspondria al sòl si estigués acabada l'actuació, quan només s'alterin les condicions de la seva execució, sense impedir-ne la finalització.

La indemnització obtinguda pel mètode que estableix aquest apartat mai pot ser inferior a la que estableix l'article anterior i s'ha de distribuir proporcionalment entre els adjudicataris de parcel·les resultants de l'actuació.

3. Quan el promotor de l'actuació no sigui retribuït mitjançant adjudicació de parcel·les resultants, la seva indemnització s'ha de descomptar de la dels propietaris i s'ha de calcular aplicant la taxa lliure de risc i la prima de risc a la part deixada de percebre de la retribució que tingui establerta.

4. Els propietaris del sòl que no estiguin al dia en el compliment dels seus deures i obligacions han de ser indemnitzats per les despeses i costos a què es refereix l'apartat 1, que s'han de taxar en l'import efectivament incorregut.

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

1. Quan, per manca d'acord entre tots els subjectes afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c) de l'apartat 1 de l'article 8, per ponderar-les entre si o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

2. En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, una vegada descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Article 28. *Règim de la valoració.*

En tot el que no disposa aquesta Llei, la valoració s'ha d'efectuar:

a) De conformitat amb els criteris que determinin les lleis de l'ordenació territorial i urbanística, quan tingui per objecte la verificació de les operacions precises per a l'execució de l'ordenació urbanística i, en especial, la distribució dels beneficis i les càrregues que en deriven.

b) D'acord amb els criteris de la legislació general d'expropiació forçosa i de responsabilitat de les administracions públiques, segons escaigui, en els restants 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 es pot aplicar per a les finalitats que preveu la legislació reguladora de l'esmentada ordenació de conformitat amb el que disposen aquesta Llei i la Llei d'expropiació forçosa.

2. L'aprovació dels instruments de l'ordenació territorial i urbanística que determini la seva legislació reguladora comporta la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i drets corresponents, quan els esmentats instruments habilitin per a la seva execució i aquesta s'hagi de produir per expropiació.

L'esmentada declaració s'estén als terrenys necessaris per connectar l'actuació d'urbanització amb les xarxes generals de serveis, quan siguin necessaris.

3. Quan en la superfície objecte d'expropiació hi hagi béns de domini públic i el seu destí, segons l'instrument d'ordenació, sigui diferent del que va motivar la seva afectació o

adscripció a l'ús general o als serveis públics, s'ha de seguir, si s'escau, el procediment que preveu la legislació reguladora del bé corresponent per a la mutació demanial o desafectació, segons escaigui.

Les vies rurals que estiguin compreses en la superfície objecte d'expropiació s'entenen de propietat municipal, llevat de prova en contra. Quant a les vies urbanes que desapareguin, s'entenen transmeses de ple dret a l'organisme expropiador i subrogades per les noves que resultin de l'ordenació urbanística.

4. Tenen la consideració de beneficiàries 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 fixa de conformitat amb els criteris de valoració d'aquesta Llei mitjançant un expedient individualitzat o pel procediment de taxació conjunta. Si hi ha acord amb l'expropiat, es pot satisfer en espècie.

2. Les actuacions de l'expedient expropiatori s'han de seguir amb els qui figurin com a interessats en el projecte de delimitació, redactat de conformitat amb la Llei d'expropiació forçosa, o acreditin, de forma legal, ser els vertaders titulars dels béns o drets en contra del que digui el projecte. En el procediment de taxació conjunta, els errors no denunciats i justificats en la fase d'informació pública no donen lloc a nul·litat o reposició d'actuacions, i els interessats conserven, no obstant això, el seu dret a ser indemnitzats de la forma que correspongui.

3. Arribat el moment del pagament del preu just, només s'ha de procedir a fer-lo efectiu, i, en cas contrari, s'ha de consignar als interessats que aportin certificació registral a favor seu, en què consti haver-se estès la nota de l'article 32 del Reglament hipotecari o, si hi manca, 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, han de comparèixer els titulars d'aquestes.

4. Quan hi hagi pronunciaments registrals contraris a la realitat, es pot pagar el preu just als qui els hagin rectificat o desvirtuat mitjançant qualsevol dels mitjans que assenyala la legislació hipotecària o amb una acta de notorietat tramitada de conformitat amb 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 és títol inscripció, sempre que incorpori la seva descripció, la seva identificació conforme a la legislació hipotecària, la seva referència cadastral i la seva representació gràfica mitjançant un sistema de coordenades i que s'acompanyi de l'acta de pagament o justificant de la consignació del preu corresponent.

Als efectes del que disposa el paràgraf anterior, la referència cadastral i la representació gràfica poden ser substituïdes per una certificació cadastral descriptiva i gràfica de l'immoble de què es tracti.

La superfície objecte de l'actuació s'ha d'inscriure com una o diverses finques registrals, sense que sigui obstacle per a això la falta d'immatriculació d'alguna d'aquestes finques. En les finques afectades i a continuació de la nota a què es refereix la legislació hipotecària sobre assentaments derivats de procediments d'expropiació forçosa, se n'ha d'estendre una altra en què s'ha d'identificar la porció expropiada si l'actuació no afecta la totalitat de la finca.

2. Si en procedir a la inscripció sorgissin dubtes fundats sobre l'existència, dins de la superfície ocupada, d'alguna finca registral no tinguda en compte en el procediment expropiatori, aquesta circumstància s'ha de posar en coneixement de l'Administració competent, sense perjudici que es practiqui la inscripció.

3. Els actes administratius de constitució, modificació o extinció forçosa de servituds són inscribibles en el Registre de la propietat, de la manera prevista per a les actes d'expropiació.

Article 32. *Adquisició lliure de càrregues.*

1. Finalitzat l'expedient expropiatori, i una vegada aixecada l'acta o les actes d'ocupació amb els requisits que preveu la legislació general d'expropiació forçosa, s'entén 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 sigui possible exercir cap acció real o interdictal contra aquesta.

2. Si amb posterioritat a la finalització de l'expedient, una vegada aixecada l'acta d'ocupació i inscrites les finques o els drets a favor de l'Administració, apareguessin tercers interessats no tinguts en compte en l'expedient, aquests han de conservar i han de poder exercir totes les accions personals que els puguin correspondre per percebre el preu just o les indemnitzacions expropiatòries i discutir-ne la quantia.

3. En el supòsit que, una vegada finalitzat totalment l'expedient, apareguessin finques o drets anteriorment inscrits no tinguts en compte, l'Administració expropiadora, d'ofici o a instància de part interessada o del mateix registrador, ha de sol·licitar d'aquest que practiqui la cancel·lació corresponent. Els titulars d'aquestes finques o drets han de ser compensats per l'Administració expropiadora, que ha de formular un expedient complementari amb els corresponents fulls d'apreuament, i s'ha de tramitar segons el procediment que s'hagi seguit per a la resta de les finques, sense perjudici que aquests titulars puguin exercir qualsevol altre tipus d'acció que els pugui correspondre.

4. Si el preu just s'ha pagat a qui aparegués en l'expedient com a titular registral, l'acció dels tercers no es pot dirigir contra l'Administració expropiadora si aquests no van comparèixer durant la tramitació, en temps hàbil.

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

1. Les entitats locals poden 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, igualment poden encomanar l'exercici de la potestat expropiatòria a altres administracions públiques.

3. El que disposen els apartats anteriors s'entén 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 es doni alguna de les circumstàncies següents:

a) Que l'ús dotacional públic que hagi motivat l'expropiació hagi estat efectivament implantat i mantingut durant vuit anys, o bé que el nou ús assignat al sòl sigui igualment dotacional públic.

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

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 aixecament de les càrregues pròpies del règim aplicable al sòl de conformitat amb aquesta Llei.

e) Qualsevol dels restants supòsits en què no sigui procedent la reversió d'acord amb la Llei d'expropiació forçosa.

2. En els casos en què el sòl hagi estat expropiat per executar una actuació d'urbanització:

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

b) És procedent la retaxació quan s'alterin els usos o l'edificabilitat del sòl, en virtut d'una modificació de l'instrument d'ordenació territorial i urbanística que no s'efectuï en el marc d'un nou exercici ple de la potestat d'ordenació, i això suposi un increment del seu valor conforme als criteris aplicats en la seva expropiació. El nou valor s'ha de determinar mitjançant l'aplicació dels mateixos criteris de valoració als nous usos i edificabilitats. Correspon a l'expropiat o els seus drethavents la diferència entre l'esmentat valor i el resultat d'actualitzar el preu just.

En el que no preveu el paràgraf anterior, és aplicable al dret de retaxació el que es disposa per al dret de reversió, inclòs el seu accés al Registre de la propietat.

3. No és procedent la reversió quan del sòl expropiat se segreguin el seu vol o subsòl, conforme al que preveu l'apartat 4 de l'article 17, sempre que es mantingui l'ús dotacional públic per al qual va ser expropiat o es doni alguna de les circumstàncies restants que preveu l'apartat primer.

Article 35. *Supòsits indemnitzatoris.*

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

a) L'alteració de les condicions d'exercici de l'execució de la urbanització, o de les condicions de participació dels propietaris en aquesta, per canvi de l'ordenació territorial o urbanística o de l'acte o negoci de l'adjudicació de l'esmentada activitat, sempre que es produeixi abans de transcórrer els terminis previstos per al seu desenvolupament o, transcorreguts aquests, si l'execució no s'ha 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 són indemnitzables, sense perjudici que pugui ser-ho la impossibilitat d'usar i gaudir lícitament de la construcció o edificació incursa en l'esmentada situació durant la seva vida útil.

b) Les vinculacions i limitacions singulars que excedeixin els deures legalment establerts respecte de construccions i edificacions, o comportin una restricció de l'edificabilitat o l'ús que no sigui susceptible de distribució equitativa.

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

d) L'anul·lació dels títols administratius habilitadors d'obres i activitats, així com la demora injustificada en el seu atorgament i la seva denegació improcedent. En cap cas té lloc la 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 transcorri des de l'ocupació d'aquests fins a l'aprovació definitiva de l'instrument pel qual se n'adjudiquin al propietari d'altres d'un valor equivalent. El dret a la indemnització es fixa en els termes que estableix l'article 112 de la Llei d'expropiació forçosa.

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

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 aquesta Llei habilita per a l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat o l'aplicació del règim de venda o substitució forçoses, sense perjudici que la legislació sobre ordenació territorial i urbanística pugui establir altres conseqüències.

2. La substitució forçosa té per objecte la facultat d'edificació, per 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 que preveu aquest article, el contingut del dret de propietat del sòl mai pot ser minorat per la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística en un percentatge superior al 50 per cent del seu valor, i la diferència correspon a l'Administració.

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

1. La venda o substitució forçoses s'inicia d'ofici o a instància d'interessat i s'adjudica mitjançant 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 ha de remetre al Registre de la Propietat certificació de l'acte o actes corresponents per a la seva constància per nota al marge de l'última inscripció de domini. La situació de venda o substitució forçoses s'ha de consignar en les certificacions registrals que s'expedeixin de la finca.

3. Resolt el procediment, l'Administració actuant ha d'expedir una certificació de l'adjudicació, que serà títol inscripció en el Registre de la Propietat.

En la inscripció registral s'hi han de fer constar les condicions i els terminis d'edificació a què quedi 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, obtenir 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 adquireixi l'Administració en virtut del deure a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16, sense perjudici dels altres que determini la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

2. Els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat i els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació dels terrenys que els integren o la substitució per diners a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16 s'han de destinar a la conservació, administració i ampliació d'aquest, sempre que només es financin despeses de capital i no s'infringeixi la legislació que els sigui 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 han de ser destinats a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública. També poden ser destinats a altres usos d'interès social, d'acord amb el que disposin els instruments d'ordenació urbanística, només quan així ho prevegi la legislació en la matèria especificant els fins admissibles, que són 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 refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16, que estiguin destinats a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública que permeti taxar el seu preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, no poden ser adjudicats, ni en l'esmentada transmissió ni en les successives, per un preu superior al valor màxim de repercussió del sòl sobre el tipus d'habitatge de què es tracti, conforme a la seva legislació reguladora. En l'expedient administratiu i en l'acte o el contracte de l'alienació s'hi ha de fer constar aquesta limitació.

3. Les limitacions, obligacions, terminis o condicions de destí de les finques integrants d'un patrimoni públic de sòl que es facin constar en les alienacions de les esmentades finques són inscripcions en el Registre de la Propietat, malgrat el que disposa l'article 27 de la Llei hipotecària i sense perjudici que el seu incompliment pugui 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 refereix l'apartat anterior produeix els efectes següents:

a) Quan s'hagin configurat com a causa de resolució, aquesta s'ha d'inscriure en virtut, bé del consentiment de l'adquirent, bé de l'acte unilateral de l'Administració titular del patrimoni públic de sòl del qual procedeixi la finca alienada, sempre que l'esmentat acte no sigui ja susceptible de cap recurs ordinari, administratiu o judicial.

Sense perjudici de la resolució del contracte, l'Administració alienant pot 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 altres casos, la menció registral produeix 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 atribueix 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 es pot constituir l'esmentat dret sobre construccions o edificacions ja realitzades o sobre habitatges, locals o elements privatis de construccions o edificacions, i atribuir al superficiari la propietat temporal d'aquestes, sense perjudici de la propietat separada del titular del sòl.

2. Perquè el dret de superfície quedi vàlidament constituït es requereix la seva formalització en escriptura pública i la inscripció d'aquesta en el Registre de la Propietat. En l'escriptura s'hi ha de fixar necessàriament el termini de durada del dret de superfície, que no pot excedir els noranta-nou anys.

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

3. El dret de superfície pot constituir-se a títol oneros o gratuït. En el primer cas, la contraprestació del superficiari pot consistir en el pagament d'una suma alçada o d'un

cànon periòdic, o en l'adjudicació d'habitatges o locals o drets d'arrendament d'uns o altres a favor del propietari del sòl, o en diverses d'aquestes modalitats a la vegada, sense perjudici de la reversió total del que s'ha edificat en finalitzar el termini pactat en constituir el dret de superfície.

4. El dret de superfície es regeix per les disposicions d'aquest capítol, per la legislació civil en el que no hi preveu i pel 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 en constituir-lo.

2. Quan les característiques de la construcció o edificació ho permetin, el superficiari pot constituir la propietat superficiària en règim de propietat horitzontal amb separació del terreny corresponent al propietari, i pot transmetre i gravar com a finques independents els habitatges, 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 poden incloure clàusules i pactes relatius a drets de tempteig, retracte i retrovenda a favor del propietari del sòl, per als casos de les transmissions del dret o dels elements a què es refereixen, respectivament, els dos apartats anteriors.

4. El propietari del sòl pot transmetre i gravar el seu dret amb separació del dret del superficiari i sense necessitat de consentiment d'aquest. El subsòl correspon al propietari del sòl i és objecte de transmissió i gravamen juntament amb aquest, llevat que hagi estat inclòs en el dret de superfície.

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

A l'extinció del dret de superfície pel transcurs del seu termini de durada, el propietari del sòl fa seva la propietat del que s'hi ha edificat, sense que hagi de satisfer cap indemnització sigui quin sigui el títol en virtut del qual s'hagi constituït el dret. No obstant això, es poden pactar normes sobre la liquidació del règim del dret de superfície.

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

Si per qualsevol altra causa es reunissin els drets de propietat del sòl i els del superficiari, les càrregues que recaiguessin sobre un i l'altre dret continuen gravant-los separatament 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'instrueixin per infracció urbanística o contra l'ordenació del territori apareguin indicis del caràcter de delictes o falta del propi fet que va motivar la seva incoació, l'òrgan competent per imposar la sanció ho ha de posar en coneixement del ministeri fiscal, als efectes d'exigència de les responsabilitats d'ordre penal en què hagin pogut incórrer els infractors, i aquell s'ha d'abstenir de prosseguir el procediment sancionador mentre l'autoritat judicial no s'hagi pronunciat. La sanció penal exclou 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 han de resoldre les peticions fundades que se'ls dirigeixin.

Article 44. *Administració demandada en subrogació.*

Les decisions que adoptessin els òrgans autonòmics mitjançant subrogació es consideren com a actes de l'Ajuntament titular, als únics efectes dels recursos admissibles.

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

1. Els ajuntaments poden utilitzar l'execució forçosa i la via de constrenyiment per 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 s'adrecen sobretot contra els béns de les persones que no hagin complert les seves obligacions, i només en cas d'insolvència, davant de l'associació administrativa de propietaris.

3. També poden exercir les mateixes facultats, a sol·licitud de l'associació, contra els propietaris que incompleixin els compromisos contrets amb aquesta.

Article 46. *Revisió d'ofici.*

Les entitats locals poden 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.*

Tenen caràcter jurídic administratiu totes les qüestions que se suscitin amb motiu o com a conseqüència dels actes i convenis que regula 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, fins i tot les relatives a cessions de terrenys per urbanitzar o edificar.

Article 48. *Acció pública.*

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

2. Si l'esmentada acció està motivada per l'execució d'obres que es considerin il·legals, es pot exercir durant l'execució d'aquestes i fins al transcurs dels terminis establerts per a l'adopció de les mesures de protecció de la legalitat urbanística.

Article 49. Acció davant dels tribunals ordinaris.

Els propietaris i titulars de drets reals, a més del que preveu l'article anterior, poden exigir davant els tribunals ordinaris la demolició de les obres i instal·lacions que vulnerin 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 estiguin directament encaminades a tutelar l'ús de les altres finques.

Article 50. Recurs contenciós administratiu.

1. Els actes de les entitats locals, sigui quin sigui el seu objecte, que posin fi a la via administrativa són recurribles directament davant 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 puguin procedir, poden ser impugnats davant la jurisdicció contenciosa administrativa, en els termes que preveu la seva legislació reguladora.

CAPÍTOL IV

Registre de la Propietat**Article 51. Actes inscriptibles.**

Són inscriptibles en el Registre de la Propietat:

1. Els actes fermes d'aprovació dels expedients d'execució de l'ordenació urbanística quan suposin la modificació de les finques registrals afectades per l'instrument d'ordenació, l'atribució del domini o d'altres drets reals sobre aquestes 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 que preveuen les lleis o com a conseqüència de transferències d'aprofitament urbanístic.

3. La incoació d'expedient sobre disciplina urbanística o dels que tinguin per objecte el constreïment administratiu per garantir el compliment de sancions imposades.

4. Les condicions especials a què se subjectin els actes de conformitat, aprovació o autorització administratives, en els termes que preveuen les lleis.

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

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

7. Les sentències fermes en què es declari l'anul·lació a què es refereix l'apartat anterior, quan es concretin a finques determinades i el seu titular hagi participat en el procediment.

8. Qualsevol altre acte administratiu que, en desplegament dels instruments d'ordenació o execució urbanístics modifiqui, tot seguit o en el futur, el domini o qualsevol altre dret real sobre finques determinades o la descripció d'aquestes.

Article 52. Certificació administrativa.

Llevat dels casos que la legislació estableixi una altra cosa, els actes a què es refereix l'article anterior es poden inscriure en el Registre de la Propietat mitjançant una certificació administrativa expedida per un òrgan urbanístic actuant, en què s'han de fer constar de la forma exigida per la legislació hipotecària les circumstàncies relatives a les persones, els drets i les finques afectats per l'acord.

Article 53. *Classes d'assentaments.*

1. S'han de fer constar mitjançant inscripció els actes i acords a què es refereixen els apartats 1, 2, 7 i 8 de l'article 51, així com la superfície ocupada a favor de l'Administració, perquè es tracta de terrenys destinats a dotacions públiques per l'ordenació territorial i urbanística.

2. S'hi han de fer constar mitjançant anotació preventiva els actes dels apartats 3 i 6 de l'article 51. Aquestes anotacions caduquen al cap de quatre anys i es poden prorrogar a instància de l'òrgan urbanístic actuant o resolució de l'òrgan jurisdiccional, respectivament.

3. S'hi han de fer constar mitjançant una nota marginal els altres actes i acords a què es refereix l'article 51. Llevat que una altra cosa s'estableixi expressament, les notes marginals tenen vigència indefinida, però no produeixen cap altre efecte que donar a conèixer la situació urbanística en el moment a què es refereix el títol que les originés.

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

1. La iniciació de l'expedient de distribució de beneficis i càrregues que correspongui o l'afecció dels terrenys compresos en una actuació de transformació urbanística al compliment de les obligacions inherents a la forma de gestió que sigui procedent, s'han de fer constar en el Registre per nota al marge de l'última inscripció de domini de les finques corresponents.

2. La nota marginal té una durada de tres anys i es pot prorrogar per uns altres tres anys a instància de l'òrgan o agrupació d'interès urbanístic que n'hagi sol·licitat la pràctica.

3. La inscripció dels títols de distribució de beneficis i càrregues es pot portar a terme, bé mitjançant la cancel·lació directa de les inscripcions i altres assentaments vigents de les finques originàries, amb referència al foli registral de les finques resultants del projecte, bé mitjançant agrupació prèvia de la totalitat de la superfície compresa en l'actuació de transformació urbanística i la seva divisió en totes i cadascuna de les finques resultants de les operacions de distribució.

4. Un cop presa la nota a la qual es refereix l'apartat 1, s'han de produir els efectes següents:

a) Si el títol adjudiqués la finca resultant al titular registral de la finca originària, la inscripció s'ha de practicar a favor d'aquest.

b) Si el títol atribuís la finca resultant al titular registral de la finca originària segons el contingut de la certificació que va motivar la pràctica de la nota, la inscripció s'ha de practicar a favor de l'esmentat titular i s'han de cancel·lar simultàniament les inscripcions de domini o de drets reals sobre la finca originària que s'hagin practicat amb posterioritat a la data de la nota.

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

d) Per a la pràctica de la inscripció de la finca o finques de resultat a favor dels adquirents de la finca originària només basta la presentació del títol que va motivar la pràctica d'assentaments cancel·lats posteriors a la nota, amb la rectificació que correspongui i en la qual es facin constar les circumstàncies i descripció de la finca o finques resultants del projecte, així com el consentiment per a aquesta rectificació del titular registral i dels titulars dels drets cancel·lats conforme a la lletra b). Mentre no es porti a terme l'expressada rectificació, no es pot practicar cap assentament sobre les finques objecte de la nota marginal a què es refereix la lletra c).

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

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

Amb la finalitat de promoure la transparència, l'Administració General de l'Estat, en col·laboració amb les comunitats autònomes, ha de definir i promoure l'aplicació dels criteris i principis bàsics que possibilitin, des de la coordinació i complementació amb les administracions competents en la matèria, la formació i l'actualització permanent d'un sistema públic general i integrat d'informació sobre sòl i urbanisme, procurant, 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, sigui quina sigui la seva classe i denominació, que incideixin sobre terrenys, edificacions i instal·lacions, incloses les seves zones de protecció, afectes a la defensa nacional, han de ser sotmesos, respecte d'aquesta incidència, a informe vinculant de l'Administració General de l'Estat amb caràcter previ a la seva aprovació.

2. No obstant el que disposa aquesta 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 depenguin, estan vinculats als fins que preveu la seva legislació especial.

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

Les ciutats de Ceuta i Melilla han d'exercir les seves potestats normatives reglamentàries dins del marc d'aquesta Llei i de les que l'Estat promulgui a l'efecte.

En tot cas, correspon a l'Administració General de l'Estat l'aprovació definitiva del Pla general d'ordenació urbana d'aquestes ciutats i de les seves revisions, així com de les seves modificacions que afectin les determinacions de caràcter general, els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori o les determinacions a què es refereix l'apartat tercer de la disposició final primera d'aquesta Llei.

L'aprovació definitiva dels plans parcials i especials, i de les seves modificacions o revisions, així com de les modificacions del Pla general no compreses en el paràgraf anterior, correspon als òrgans competents de les ciutats de Ceuta i Melilla, amb l'informe previ preceptiu de l'Administració General de l'Estat, el qual és vinculant pel que fa a qüestions de legalitat o a l'afectació a interessos generals de competència estatal, s'ha d'emetre en el termini de tres mesos i s'ha d'entendre favorable si no s'emete en l'esmentat termini.

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

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

2. S'afegeix un nou article 190 bis a 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 incloguin en l'àmbit de les actuacions d'urbanització o adscriuïn a aquestes terrenys afectats o destinats a usos o serveis públics de competència estatal, l'Administració General de l'Estat o els organismes públics titulars d'aquests que els hagin adquirit per expropiació o una altra forma onerosa han de participar en la equidistribució de beneficis i càrregues en els termes que estableixi 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 preceptua l'article 149.1.18a de la Constitució, les següents disposicions d'aquesta 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 cinquena.»

4. S'afegeix 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'ordre social, amb la redacció següent:

«e) Coadjuvar, amb la gestió dels béns immobles que siguin posats a la seva disposició, al desplegament i l'execució de les diferents polítiques públiques en vigor i, en particular, de la política d'habitatge, en col·laboració amb les administracions competents. A aquest efecte, pot subscriure amb les esmentades administracions convenis, protocols o acords tendents a afavorir la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge. Els esmentats acords han de ser autoritzats pel Consell Rector.»

5. S'afegeix 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'ordre social, amb la redacció següent:

«7a Coadjuvar, amb la gestió dels béns immobles que siguin posats a la seva disposició, en el desplegament i l'execució de les diferents polítiques públiques en vigor i, en particular, de la política d'habitatge, en col·laboració amb les administracions competents. A aquest efecte, pot subscriure amb les esmentades administracions convenis, protocols o acords tendents a afavorir la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge.»

Disposició addicional cinquena. *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 refereix el paràgraf anterior:

a) En cap cas no és aplicable a les expropiacions de béns immobles, per a la fixació de preu just de les quals cal atènyer-se exclusivament al sistema de valoració que preveu la Llei que reguli la valoració del sòl.

b) Només és aplicable a les expropiacions de béns mobles quan aquests no tinguin criteri particular de valoració assenyalat per lleis especials.»

Disposició addicional sisena. *Sòls forestals incendiats.*

1. Els terrenys forestals incendiats es mantenen en la situació de sòl rural als efectes d'aquesta Llei i estan destinats a l'ús forestal, almenys durant el termini que preveu l'article 50 de la Llei de forests, amb les excepcions que s'hi preveuen.

2. L'Administració forestal ha de comunicar al Registre de la Propietat aquesta circumstància, que és inscriptible de conformitat amb el que disposa la legislació hipotecària.

3. És títol per a la inscripció la certificació emesa per l'Administració forestal, que conté les dades cadastrals identificadores de la finca o finques de què es tracti i s'ha de presentar acompanyada del plànol topogràfic dels terrenys forestals incendiats, a escala apropiada.

La constància de la certificació s'ha de fer mitjançant una nota marginal que ha de tenir una durada fins al venciment del termini a què es refereix l'apartat primer. El plànol topogràfic s'ha d'arxivar de conformitat amb el que preveu l'article 51.4 del Reglament hipotecari, i se'n pot adjuntar una còpia en suport magnètic o òptic.

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

1. Per a la capitalització de la renda anual real o potencial de l'explotació a què es refereix l'apartat 1 de l'article 23, s'ha d'utilitzar 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. A la Llei de pressupostos generals de l'Estat es pot modificar el tipus de capitalització que estableix l'apartat anterior i fixar valors mínims segons tipus de conreus i aprofitaments del sòl, quan l'evolució observada en els preus del sòl o en els tipus d'interès arrisqui allunyar de forma significativa el resultat de les valoracions respecte dels preus de mercat del sòl rural sense consideració d'expectatives urbanístiques.

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

L'Administració General de l'Estat pot participar en els procediments d'ordenació territorial i urbanística de la forma que determini la legislació en la matèria. Quan així ho prevegi aquesta legislació, poden participar representants de l'Administració General de l'Estat, designats per aquesta, en els òrgans col·legiats de caràcter supramunicipal que tinguin 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 següents articles i 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 posi fi a la tramitació municipal dels plans i altres instruments d'ordenació previstos en la legislació urbanística, així com els convenis que tinguin per objecte l'alteració de qualssevol dels esmentats instruments.

(...)

2. Addició d'un nou article 70 ter.

«1. Les administracions públiques amb competències d'ordenació territorial i urbanística han de tenir a disposició dels ciutadans o ciutadanes que ho sol·licitin 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 han de publicar per mitjans telemàtics el contingut actualitzat dels instruments d'ordenació territorial i urbanística en vigor, de l'anunci de la seva submissió a informació pública i de qualssevol actes de tramitació que siguin rellevants per a la seva aprovació o alteració.

Als municipis de menys de 5.000 habitants, aquesta publicació es pot fer a través dels ens supramunicipals que tinguin atribuïda la funció d'assistència i cooperació tècnica amb aquests, que han de prestar-los l'esmentada cooperació.

3. Quan una alteració de l'ordenació urbanística, que no s'efectuï en el marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, incrementi l'edificabilitat o la densitat o modifiqui els usos del sòl, s'ha de fer 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 seva iniciació, segons consti en el registre o instrument utilitzat als efectes 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, han de formular declaració sobre causes de possible incompatibilitat i sobre qualsevol activitat que els proporcioni o pugui proporcionar ingressos econòmics.

Han de formular també declaració dels seus béns patrimonials i de la participació en societats de tot tipus, amb informació de les societats participades per aquestes i de les liquidacions dels impostos sobre la renda, patrimoni i, si s'escau, societats.

Aquestes declaracions, efectuades en els models aprovats pels plens respectius, s'han de portar a terme abans de la presa de possessió, en ocasió del cessament i al final del mandat, així com quan es modifiquin les circumstàncies de fet.

Les declaracions anuals de béns i activitats s'han de publicar amb caràcter anual i, en tot cas, en el moment de la finalització del mandat, en els termes que fixi l'Estatut municipal.

Aquestes declaracions s'inscriuen en els següents registres d'interessos, que tenen caràcter públic:

a) La declaració sobre causes de possible incompatibilitat i activitats que proporcionin o puguin proporcionar ingressos econòmics s'ha d'inscriure en el Registre d'activitats constituït en cada entitat local.

b) La declaració sobre béns i drets patrimonials s'ha d'inscriure en el Registre de béns patrimonials de cada entitat local, en els termes que estableixi 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, resulti amenaçada la seva seguretat personal o la dels seus béns o negocis, la dels seus familiars, socis, empleats o persones amb els quals tinguin relació econòmica o professional poden realitzar la declaració dels seus béns i drets patrimonials davant el secretari o la secretària de la Diputació Provincial o, si s'escau, davant l'òrgan competent de la comunitat autònoma corresponent. Aquestes declaracions s'inscriuen en el Registre especial de béns patrimonials, creat a aquests efectes en aquelles institucions.

En aquest supòsit, aporten al secretari o secretària de la seva respectiva entitat mera certificació simple i succinta, acreditativa d'haver emplenat les seves declaracions, i que aquestes estan inscrites en el Registre especial d'interessos a què es refereix el paràgraf anterior, que sigui expedida pel funcionari encarregat d'aquest.»

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

«8. Durant els dos anys següents a la finalització del seu mandat, als representants locals a què es refereix l'apartat primer d'aquest article que hagin tingut responsabilitats executives en les diferents àrees en què s'organitzi el govern local, els són aplicables en l'àmbit territorial de la seva competència les limitacions a l'exercici d'activitats privades que estableix 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 aquests efectes, els ajuntaments poden preveure una compensació econòmica durant aquest període per a aquells que, com a conseqüència del règim d'incompatibilitats, no puguin dur a terme la seva activitat professional, ni percebin retribucions econòmiques per altres activitats.»

5. Inclusió d'una nova disposició addicional quinzena. «Règim d'incompatibilitats i declaracions d'activitats i béns dels directius locals i la resta de personal al servei de les entitats locals».

1. Els titulars dels òrgans directius queden sotmesos al règim d'incompatibilitats que estableixen la Llei 53/1984, de 26 de desembre, d'incompatibilitats del personal al servei de les administracions públiques, i altres normes estatals o autonòmiques que siguin aplicables.

No obstant això, els són aplicables les limitacions a l'exercici d'activitats privades que estableix 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 que estableix l'article 75.8 d'aquesta Llei.

A aquests efectes, tenen la consideració de personal directiu els titulars d'òrgans que exerceixin funcions de gestió o execució de caràcter superior, i s'han d'ajustar a les directrius generals fixades per l'òrgan de govern de la Corporació; a aquest efecte han d'adoptar les decisions oportunes i disposar per fer-ho d'un marge d'autonomia, dins d'aquestes directrius generals.

2. El règim que preveu l'article 75.7 d'aquesta Llei és aplicable al personal directiu local i als funcionaris de les corporacions locals amb habilitació de caràcter estatal que, de conformitat 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, ocupin en les entitats locals llocs que hagin estat proveïts mitjançant lliure designació en atenció al caràcter directiu de les seves funcions o a l'especial responsabilitat que assumeixin.

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

1. Quan l'Administració General de l'Estat o els seus organismes públics promoguin actes subjectes a intervenció municipal prèvia i raons d'urgència o excepcional interès públic ho exigeixin, el ministre competent per raó de la matèria pot acordar la tramesa a l'Ajuntament corresponent del projecte de què es tracti, perquè en el termini d'un mes notifiqui la conformitat o disconformitat d'aquest amb l'ordenació urbanística en vigor.

En cas de disconformitat, l'expedient l'ha de remetre el Departament interessat al ministre d'Habitatge, qui l'ha d'eleva al Consell de Ministres, amb l'informe previ de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, que s'ha d'emetre en el termini d'un mes. El Consell de Ministres ha de decidir si és procedent executar el projecte i, en aquest cas, ha d'ordenar la iniciació del procediment d'alteració de l'ordenació urbanística que sigui procedent, conforme a la tramitació que estableix la legislació reguladora.

2. L'Ajuntament en tot cas pot acordar la suspensió de les obres a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article quan es pretenguin portar 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 adoptada pel Consell de Ministres, i ha de comunicar aquesta suspensió a l'òrgan redactor del projecte i al ministre d'Habitatge, als efectes que s'hi preveuen.

3. S'exceptuen d'aquesta facultat les obres que afectin directament la defensa nacional, per a la suspensió de les quals hi ha d'haver un acord del Consell de Ministres, a proposta del ministre d'Habitatge, amb la sol·licitud prèvia de l'Ajuntament competent i l'informe del Ministeri de Defensa.

Disposició addicional onzena. *Reallotjament i retorn.*

1. En l'execució de les expropiacions a què es refereix l'apartat segon de l'article 29, que requereixin el desallotjament dels ocupants legals d'immobles que constitueixin la seva residència habitual, l'Administració expropiadora o, si s'escau, el beneficiari de l'expropiació han de garantir el dret d'aquells al reallotjament, posant a la seva disposició habitatges en les condicions de venda o lloguer vigents per als subjectes a règim de protecció pública i superfície adequada a les seves necessitats, dins dels límits que estableix la legislació protectora.

2. En les actuacions aïllades no expropiatòries, els arrendataris dels habitatges demolits tenen el dret de retorn que regula la legislació de l'arrendament, exercitable enfront del propietari de la nova edificació, sigui quin sigui. En aquests casos, s'ha de garantir l'allotjament provisional dels inquilins fins que sigui possible el retorn.

Disposició transitòria primera. *Aplicació de la reserva de sòl per a habitatge protegit.*

La reserva per a habitatge protegit exigida en la lletra b) de l'apartat primer de l'article 10 d'aquesta Llei s'ha d'aplicar a tots els canvis d'ordenació el procediment d'aprovació de la qual s'iniciï amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, de la manera que disposa la legislació sobre ordenació territorial i urbanística. En els casos en què les comunitats autònomes no hagin establert reserves iguals o superiors a la que estableix la lletra b) de l'apartat primer de l'article 10 d'aquesta Llei, des de l'1 de juliol de 2008 i fins a la seva adaptació a aquesta, serà directament aplicable la reserva del 30 per cent que preveu aquesta Llei amb les precisions següents:

a) Estan exempts de la seva aplicació els instruments d'ordenació dels municipis de menys de 10.000 habitants en els quals, en els dos últims anys anteriors al de l'inici del seu procediment d'aprovació, s'hagin autoritzat edificacions residencials per a menys de 5 habitatges per cada mil habitants i any, sempre que els esmentats instruments no ordenin actuacions residencials per a més de 100 nous habitatges; així com els que tinguin per objecte actuacions de reforma o millora de la urbanització existent en les quals l'ús residencial no arribi als 200 habitatges.

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

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

Els deures que preveu aquesta Llei per a les actuacions de dotació són aplicables, de la manera que preveu la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, als canvis de l'ordenació que prevegin l'increment d'edificabilitat o de densitat o el canvi d'usos el procediment d'aprovació dels quals s'iniciï a partir de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl. Si, transcorregut un any des de la seva entrada en vigor, l'esmentada legislació no té establertes les regles necessàries per a la seva aplicació, des de l'esmentat moment i fins a la seva adaptació a aquesta Llei són aplicables les següents:

a) L'instrument d'ordenació ha de delimitar l'àmbit de l'actuació, ja sigui continu o discontinu, en què s'inclouen els increments d'edificabilitat o densitat o els canvis d'ús i les noves dotacions corresponents a aquests i ha de calcular el valor total de les càrregues imputables a l'actuació que correspon a cada nou metre quadrat de sostre o a cada nou habitatge, segons correspongui.

b) Els propietaris poden complir els deures que consisteixin en el lliurament de sòl, quan no disposin del necessari per fer-ho, pagant el seu equivalent en diners.

c) Els deures s'han de complir en el moment de l'atorgament de la llicència o l'acte administratiu d'intervenció que es requereixi 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 aquesta Llei són aplicables en tots els expedients inclosos en el seu àmbit material d'aplicació que s'iniciïn a partir de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.

2. Els terrenys que, a l'entrada en vigor d'aquella, formin part del sòl urbanitzable inclòs en àmbits delimitats per als quals el planejament hagi establert les condicions per al seu desplegament, s'han de valorar conforme a les regles que estableix 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 s'hagi d'entendre referida la valoració no hagin vençut els terminis per a l'execució del planejament o, si han vençut, sigui 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'ha d'aplicar el de tres anys comptats des de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.

3. Mentre no es desplegui per reglament el que disposa aquesta Llei sobre criteris i mètode de càlcul de la valoració i en el que sigui compatible amb aquesta, cal atènyer-se al que disposen l'apartat 3 de l'article 137 del Reglament de gestió urbanística aprovat pel Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, i les normes de valoració de béns immobles i de determinats drets que conté l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, o disposició que la substitueixi.

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, de sòl, la legislació sobre ordenació territorial i urbanística no establís en quins casos l'impacte d'una actuació d'urbanització obliga a exercir de forma plena la potestat d'ordenació, aquesta nova ordenació o revisió serà necessària quan l'actuació comporti, 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 urbanitzables, realitzades de conformitat amb l'ordenació urbanística aplicable o respecte de les quals ja no sigui procedent dictar mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquin la seva demolició, s'entenen 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 s'escau, 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 a l'article 149.1.1a, 13a, 18a i 23a 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; sisena, apartats 1 i 2, i onzena, i les disposicions transitòries primera; segona; quarta i cinquena.

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 a l'article 149.1.13a de la Constitució, sense perjudici de les competències exclusives sobre sòl i urbanisme que tinguin atribuïdes les comunitats autònomes.

3. Tenen el caràcter de disposicions establertes en exercici de la competència reservada al legislador estatal per l'article 149.1.4a, 8a i 18a 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; cinquena; sisena, apartat 3; setena i desena i la disposició transitòria tercera.

4. El contingut normatiu íntegre d'aquesta Llei és aplicable directament als territoris de les ciutats de Ceuta i Melilla, amb les següents precisions:

a) La potestat que la lletra b) de l'apartat primer de l'article 10 reconeix a la Llei per reduir el percentatge de reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública i la de determinar les possibles destinacions del patrimoni públic del sòl, d'entre les que preveu l'apartat 1 de l'article 39, poden ser exercides directament en el Pla general.

b) El percentatge a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16 és el del 15 per cent, que el Pla general pot incrementar motivadament i proporcionadament fins al 20 per cent en les actuacions o àmbits en els quals el valor dels solaris resultants o del seu increment, si s'escau, sigui sensiblement superior al mitjà dels inclosos en la seva mateixa classe de sòl.

5. El que disposa aquesta Llei s'aplica sense perjudici dels règims civils, forals o especials, allà on existeixen.

Disposició final segona. *Desplegament.*

S'autoritza el Govern per procedir, en el marc de les seves atribucions, al desplegament d'aquesta Llei.