

MINISTERIO DE VIVIENDA

© Ministerio de Vivienda
Edita: Ministerio de Vivienda
Centro de Publicaciones

Catálogo general de publicaciones oficiales:
<http://www.060.es>

NIPO: 751-07-008-1

Depósito Legal: CC-216-2007

Proyecto gráfico: creaerte.com

Carme Chacón

Ministra de Vivienda

“Garantizar el derecho constitucional de todas las personas a una vivienda digna en un entorno saludable para el desarrollo humano”. Éste es el principal objetivo del Gobierno y del Ministerio de Vivienda. La nueva Ley de Suelo, en vigor desde el 1 de julio de 2007, sienta las bases de una gestión urbanística sostenible, transparente y más eficaz para el cumplimiento de este mandato.

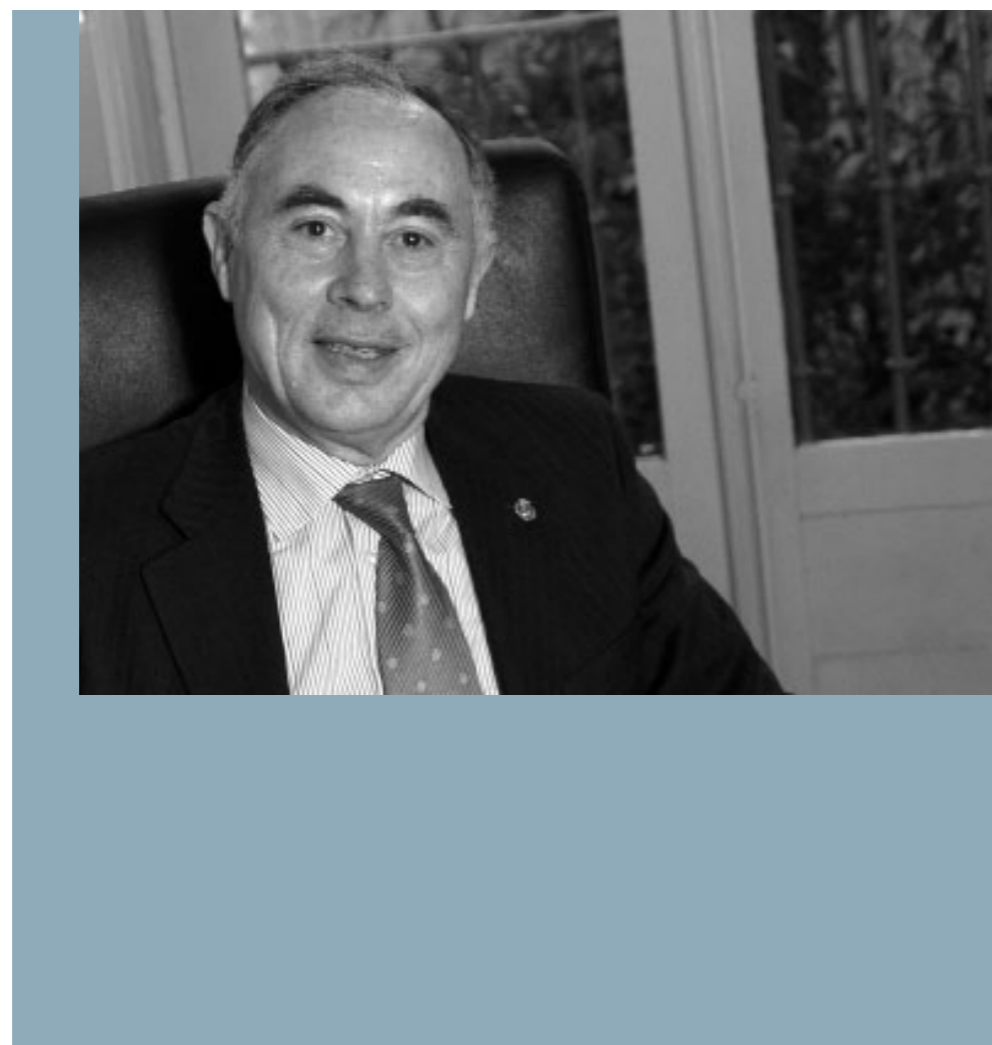
Es una Ley profundamente innovadora. Apuesta firmemente por un desarrollo territorial y urbano sostenible, que incluye la reserva mínima de suelo para vivienda protegida y, lo más importante, favorece ampliamente la participación ciudadana en los procesos de toma de decisiones urbanísticas. Una Ley que no sólo está dirigida a los agentes públicos y privados del sector, sino que también y, sobre todo, garantiza los derechos de la ciudadanía y ofrece una mayor transparencia en la gestión urbana.

Para el desarrollo eficaz de la nueva Ley es imprescindible divulgar su contenido y facilitar su conocimiento a los actores que han de aplicarla. Con este objetivo se presenta este documento. Con él se inicia una serie de guías divulgativas de la Ley, elaboradas en colaboración con organizaciones representativas de cada sector.

La primera guía va dirigida al principal actor del desarrollo urbanístico: los ayuntamientos. Los Gobiernos Locales son los responsables de la elaboración, desarrollo y control de los planes de ordenación urbana de su ámbito territorial. Con este documento, los responsables políticos y técnicos municipales van a conocer en profundidad las principales novedades de la Ley de Suelo. Constituye, por tanto, una herramienta imprescindible para facilitar su aplicación en el trabajo diario y, en definitiva, para contribuir a mejorar la calidad de vida de sus vecinos.

Quiero terminar agradeciendo la colaboración de la Federación Española de Municipios y Provincias, que confirma su compromiso con el desarrollo urbano sostenible, cuyos principios han inspirado esta nueva Ley de Suelo.





Heliodoro Gallego Cuesta

Alcalde de Palencia

Presidente de la FEMP

La Federación Española de Municipios y Provincias ha colaborado desde la lealtad institucional con el Ministerio de Vivienda a través de nuestras aportaciones en el proceso de elaboración y tramitación parlamentaria de una ley llamada a tener singular transcendencia para la gestión municipal del territorio y la ordenación urbanística de nuestros pueblos y ciudades.

Compartimos por ello el objetivo de alcanzar la máxima difusión de los contenidos de la nueva Ley de Suelo y, en particular, en relación con los Ayuntamientos como administraciones competentes en el planeamiento urbanístico y la gestión de suelo en su ámbito territorial.

Quiero recordar las palabras de la propia Ministra de Vivienda el pasado 10 de mayo en su intervención ante el Congreso de los Diputados con motivo de la aprobación definitiva de la Ley de Suelo, cuando la presentaba como “una nueva Ley para unos nuevos Ayuntamientos”.

Nuevos Ayuntamientos constituidos conforme a las elecciones locales, celebradas el pasado 27 de mayo, nueva ley cuya entrada en vigor se produce en una feliz coincidencia temporal que permitirá hacer efectiva la voluntad del legislador junto con la de los nuevos gobiernos locales.

Desde hace tiempo, la FEMP viene desarrollando una importante labor en la recuperación de la cultura de los valores propios de la planificación urbanística y el crecimiento y desarrollo sostenible; y por ello, nos congratulamos de que esta nueva Ley de Suelo plasme en una norma de carácter básico, de ámbito y aplicación estatal ese mismo espíritu.

El compromiso de la FEMP y de los Gobiernos Locales españoles con el desarrollo urbano sostenible, se ve reforzado con la publicación de la Ley de Suelo y sus principios inspiradores de transparencia, sostenibilidad y participación ciudadana.

Es nuestra firme voluntad que esta nueva Ley de Suelo se convierta en un instrumento eficaz, en un pilar básico a favor de la puesta en práctica, por las Administraciones Públicas llamadas a aplicarla, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos, de esos principios de la transparencia y la sostenibilidad ambiental, social y económica en las decisiones urbanísticas.

Con estas herramientas de gestión urbana, conseguiremos hacer realidad, unos pueblos y ciudades, más amables, acogedores, integradores y respetuosos con el medio ambiente, con los que todos y todas soñamos.

Desde la FEMP estamos convencidos de que la solución a los problemas de gestión de suelo no pasa por una reducción drástica de las competencias locales o un control férreo de su capacidad de gobierno.

La solución a los problemas de la ciudadanía de nuestras ciudades y pueblos requiere del apoyo de políticas pensadas y gestionadas desde la proximidad de los Gobiernos Locales, con políticas transversales y dentro del respeto a la autonomía local.

Por ello, consideramos, que hemos de aprovechar la oportunidad que nos brinda la nueva Ley de Suelo como instrumento más adecuado para conseguir que los ciudadanos y ciudadanas se sientan implicados en la construcción y desarrollo de sus pueblos y ciudades, de una forma responsable y compartida.

Sumario

11

TEXTO DE LA LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO
(BOE nº 128, de 29 de mayo de 2007)

39

CONTENIDOS FUNDAMENTALES DE LA LEY

40

1. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- 1.1.Sostenibilidad del desarrollo urbano (Artículo 15 y Disposición transitoria cuarta).
- 1.2.Cohesión social. La reserva de suelo con destino a vivienda protegida (Artículo 10.b) y Disposición transitoria primera).
- 1.3.El establecimiento de una nueva horquilla de rescate de plusvalías a favor de la comunidad (Artículo 16.1.b).
- 1.4.Situaciones básicas del suelo (Artículos 10 y 12).
- 1.5.Espacios naturales protegidos. Red Natura 2000 (Artículo 13.4) y suelos forestales incendiados (Disposición adicional sexta).
- 1.6.Transparencia y participación ciudadana (Artículo 11).
- 1.7.Ordenación urbanística en Ceuta y Melilla (Disposición adicional tercera y Disposición final primera, apartado 4).

51

2. GESTIÓN URBANÍSTICA

- 2.1.Régimen básico de las actuaciones de transformación urbanística (Artículos 14 y 16).
- 2.2.Ejercicio de la libre empresa (Artículos 6, 8.1.c), 31 y 32).
- 2.3.El estatuto básico de la propiedad del suelo (Artículo 8)
- 2.4.Actuaciones de transformación urbanística (Artículo 14 y Disposición transitoria segunda): nueva urbanización, reforma o renovación de la urbanización y dotación.
- 2.5.Suelos correspondientes a la Administración (Artículos 10, 16 y 33.1 y 34.2).
- 2.6.Expropiación forzosa, responsabilidad patrimonial, reversión y retasación (Artículos 28 a 30 y Disposición adicional quinta).
- 2.7.Transparencia en la gestión urbanística. (Disposición adicional novena).

64

3. VALORACIONES (Artículos 20 a 27 y Disposición transitoria tercera)

- 3.1.Criterios generales.
- 3.2.Suelo rural (sujeto a transformación urbanística y no sujeto a dicha transformación).
- 3.3.Suelo urbanizado.
- 3.4.Valoración en régimen de equidistribución de beneficios y cargas y régimen de valoración.

71

4. INTERVENCIÓN DE NOTARIOS Y REGISTRADORES

- 4.1. Distinciones conceptuales y otras normas de interés (Artículos 17.1.3.4.5).
- 4.2. Inscripción en el Registro de la Propiedad: usos y obras de carácter provisional (Artículo 13.3.a), venta o sustitución forzosas (Artículo 32.2.3), patrimonios públicos de suelo e inmuebles patrimoniales del Estado (Artículo 34.3.4 y Disposición adicional cuarta.1), derecho de superficie (Artículo 35.2), suelos forestales incendiados (Disposición adicional sexta).
- 4.3. Alteraciones físicas o jurídicas de las fincas: división o segregación (Artículo 17.2), transmisión de fincas y deberes urbanísticos (Artículo 18), declaración de obra nueva (Artículo 19).
- 4.4. El acta notarial en la iniciación de las actuaciones de urbanización (Artículo 14.2).

77

5. GESTIÓN PATRIMONIAL

- 5.1. Patrimonios Públicos de Suelo (Artículos 33 y 34).
- 5.2. Suelos e inmuebles patrimoniales de la Administración General del Estado (Disposición adicional cuarta).
- 5.3. Derecho de superficie (Artículos 35 y 36).

79

6. RÉGIMEN DEROGATORIO

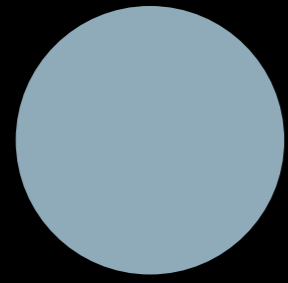
Artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992. (Disposición derogatoria única) y anuncio de un Texto Refundido (Disposición final segunda).

81

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, DE 26 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA (preceptos vigentes).

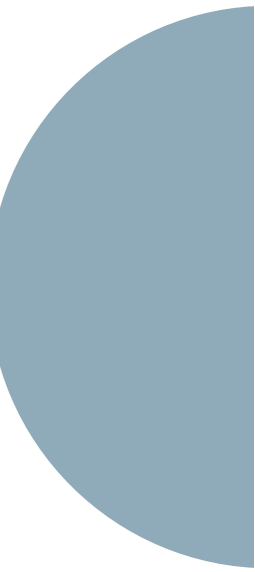
91

GLOSARIO



TEXTO DE LA LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO

(BOE Nº 128, DE 29 DE MAYO DE 2007)



JEFATURA DEL ESTADO

LEY 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

JUAN CARLOS I
REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La historia del Derecho urbanístico español contemporáneo se forjó en la segunda mitad del siglo XIX, en un contexto socio-económico de industrialización y urbanización, en torno a dos grandes tipos de operaciones urbanísticas: el ensanche y la reforma interior, la creación de nueva ciudad y el saneamiento y la reforma de la existente. Dicha historia cristalizó a mediados del siglo XX con la primera ley completa en la materia, de la que sigue siendo tributaria nuestra tradición posterior. En efecto, las grandes instituciones urbanísticas actuales conservan una fuerte inercia respecto de las concebidas entonces: la clasificación del suelo como técnica por excelencia de la que se valen tanto la ordenación como la ejecución urbanísticas, donde la clase de urbanizable es la verdadera protagonista y la del suelo rústico o no urbanizable no merece apenas atención por jugar un papel exclusivamente negativo o residual; la instrumentación de la ordenación mediante un sistema rígido de desagregación sucesiva de planes; la ejecución de dichos planes prácticamente identificada con la urbanización sistemática, que puede ser acometida mediante formas de gestión pública o privada, a través de un conjunto de sistemas de actuación.

Desde entonces, sin embargo, se ha producido una evolución capital sobre la que debe fundamentarse esta Ley, en varios sentidos.

En primer lugar, la Constitución de 1978 establece un nuevo marco de referencia para la materia, tanto en lo dogmático como en lo organizativo. La Constitución se ocupa de la regulación de los usos del suelo en su artículo 47, a propósito de la efectividad del derecho a la vivienda y dentro del bloque normativo ambiental formado por sus artículos 45 a 47, de donde cabe inferir que las diversas competencias concurrentes en la materia deben contribuir de manera leal a la política de utilización racional de los recursos naturales y culturales, en particular el territorio, el suelo y el patrimonio urbano y arquitectónico, que son el soporte, objeto y escenario necesario de aquéllas al servicio de la calidad de vida. Pero además, del nuevo orden competencial instaurado por el bloque de la constitucionalidad, según ha sido interpretado por la doctrina del Tribunal Constitucional, resulta que a las Comunidades Autónomas les corresponde diseñar y desarrollar sus propias políticas en materia urbanística. Al Estado le corresponde a su vez ejercer ciertas competencias que inciden sobre la materia, pero debiendo evitar condicionarla en lo posible.

Aunque el legislador estatal se ha adaptado a este orden, no puede decirse todavía que lo haya asumido o interiorizado plenamente. En los últimos años, el Estado ha legislado de una manera un tanto accidentada, en parte forzado por las circunstancias, pues lo ha hecho a caballo de sucesivos fallos constitucionales. Así, desde que en 1992 se promulgara el último Texto Refundido Estatal de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, se han sucedido seis reformas o innovaciones de diverso calado, además de las dos operaciones de «legislación negativa» en sendas Sentencias Constitucionales, las número 61/1997 y 164/2001. No puede decirse que tan atropellada evolución -ocho innovaciones en doce años- constituya el marco idóneo en el que las Comunidades Autónomas han de ejercer sus propias competencias legislativas sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Esta situación no puede superarse añadiendo nuevos retoques y correcciones, sino mediante una renovación más profunda plenamente inspirada en los valores y principios constitucionales antes

aludidos, sobre los que siente unas bases comunes en las que la autonomía pueda coexistir con la igualdad. Para ello, se prescinde por primera vez de regular técnicas específicamente urbanísticas, tales como los tipos de planes o las clases de suelo, y se evita el uso de los tecnicismos propios de ellas para no prefigurar, siquiera sea indirectamente, un concreto modelo urbanístico y para facilitar a los ciudadanos la comprensión de este marco común. No es ésta una Ley urbanística, sino una Ley referida al régimen del suelo y la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales a él asociados en lo que atañe a los intereses cuya gestión está constitucionalmente encomendada al Estado. Una Ley, por tanto, concebida a partir del deslinde competencial establecido en estas materias por el bloque de la constitucionalidad y que podrá y deberá aplicarse respetando las competencias exclusivas atribuidas a las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y, en particular, sobre patrimonios públicos de suelo.

Con independencia de las ventajas que pueda tener la técnica de la clasificación y categorización del suelo por el planeamiento, lo cierto es que es una técnica urbanística, por lo que no le corresponde a este legislador juzgar su oportunidad. Además, no es necesaria para fijar los criterios legales de valoración del suelo. Más aún, desde esta concreta perspectiva, que compete plenamente al legislador estatal, la clasificación ha contribuido históricamente a la inflación de los valores del suelo, incorporando expectativas de revalorización mucho antes de que se realizaran las operaciones necesarias para materializar las determinaciones urbanísticas de los poderes públicos y, por ende, ha fomentado también las prácticas especulativas, contra las que debemos luchar por imperativo constitucional.

En segundo lugar, esta Ley abandona el sesgo con el que, hasta ahora, el legislador estatal venía abordando el estatuto de los derechos subjetivos afectados por el urbanismo. Este reduccionismo es otra de las peculiaridades históricas del urbanismo español que, por razones que no es preciso aquí desarrollar, reservó a la propiedad del suelo el derecho exclusivo de iniciativa privada en la actividad de urbanización. Una tradición que ha pesado sin duda, desde que el bloque de constitucionalidad reserva al Estado el importante título competencial para regular las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, pues ha provocado la simplista identificación de tales derechos y deberes con los de la propiedad. Pero los derechos constitucionales afectados son también otros, como el de participación ciudadana en los asuntos públicos, el de libre empresa, el derecho a un medio ambiente adecuado y, sobre todo, el derecho a una vivienda digna y asimismo adecuada, al que la propia Constitución vincula directamente con la regulación de los usos del suelo en su artículo 47. Luego, más allá de regular las condiciones básicas de la igualdad de la propiedad de los terrenos, hay que tener presente que la ciudad es el medio en el que se desenvuelve la vida cívica, y por ende que deben reconocerse asimismo los derechos mínimos de libertad, de participación y de prestación de los ciudadanos en relación con el urbanismo y con su medio tanto rural como urbano. En suma, la Ley se propone garantizar en estas materias las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales de los ciudadanos.

En tercer y último lugar, la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, en la apertura a la libre competencia de la iniciativa privada para su urbanización y en el arbitrio de medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo, de manera que el suelo con destino urbano se ponga en uso ágil y efectivamente. Y el suelo urbano -la ciudad ya hecha-tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso.

II

El Título preliminar de la Ley se dedica a aspectos generales, tales como la definición de su objeto y la enunciación de algunos principios que la vertebran, de acuerdo con la filosofía expuesta en el apartado anterior.

III

Por razones tanto conceptuales como competenciales, la primera materia específica de que se ocupa la Ley es la del estatuto de derechos y deberes de los sujetos afectados, a los que dedica su Título primero, y que inspiran directa o indirectamente todo el resto del articulado. Con este objeto, se definen tres estatutos subjetivos básicos que cabe percibir como tres círculos concéntricos:

Primero, el de la ciudadanía en general en relación con el suelo y la vivienda, que incluye derechos y deberes de orden socio-económico y medioambiental de toda persona con independencia de cuáles sean su actividad o su patrimonio, es decir, en el entendimiento de la ciudadanía como un estatuto de la persona que asegure su disfrute en libertad del medio en el que vive, su participación en la organización de dicho medio y su acceso igualitario a las dotaciones, servicios y espacios colectivos que demandan la calidad y cohesión del mismo.

Segundo, el régimen de la iniciativa privada para la actividad urbanística, que -en los términos en que la configure la legislación urbanística en el marco de esta Ley- es una actividad económica de interés general que afecta tanto al derecho de la propiedad como a la libertad de empresa. En este sentido, si bien la edificación tiene lugar sobre una finca y accede a su propiedad -de acuerdo con nuestra concepción histórica de este instituto-, por lo que puede asimismo ser considerada como una facultad del correspondiente derecho, la urbanización es un servicio público, cuya gestión puede reservarse la Administración o encomendar a privados, y que suele afectar a una pluralidad de fincas, por lo que excede tanto lógica como físicamente de los límites propios de la propiedad. Luego, allí donde se confíe su ejecución a la iniciativa privada, ha de poder ser abierta a la competencia de terceros, lo que está llamado además a redundar en la agilidad y eficiencia de la actuación.

Tercero, el estatuto de la propiedad del suelo, definido -como es tradicional entre nosotros- como una combinación de facultades y deberes, entre los que ya no se cuenta el de urbanizar por las razones expuestas en el párrafo anterior, aunque sí el de participar en la actuación urbanizadora de iniciativa privada en un régimen de distribución equitativa de beneficios y cargas, con las debidas garantías de que su participación se basa en el consentimiento informado, sin que se le puedan imponer más cargas que las legales, y sin perjuicio de que el legislador urbanístico opte por seguir reservando a la propiedad la iniciativa de la urbanización en determinados casos de acuerdo con esta Ley, que persigue el progreso pero no la ruptura.

IV

Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente. La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura e impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes. Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

Mención aparte merece la reserva de suelo residencial para la vivienda protegida porque, como ya se ha recordado, es la propia Constitución la que vincula la ordenación de los usos del suelo con la efectividad del derecho a la vivienda. A la vista de la senda extraordinariamente prolongada e intensa de expansión de nuestros mercados inmobiliarios, y en particular del residencial, parece hoy razonable encajar en el concepto material de las bases de la ordenación de la economía la garantía de una oferta mínima de suelo para vivienda asequible, por su incidencia directa sobre dichos mercados y su relevancia para las políticas de suelo y vivienda, sin que ello obste para que pueda ser adaptada por la legislación de las Comunidades Autónomas a su modelo urbanístico y sus diversas necesidades.

En lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la Ley opta por diferenciar situación y actividad, estado y proceso. En cuanto a lo primero, define los dos estados básicos en que puede encontrarse el suelo según sea su situación actual -rural o urbana-, estados que agotan el objeto de la ordenación del uso asimismo actual del suelo y son por ello los determinantes para el contenido del derecho de propiedad, otorgando así carácter estatutario al régimen de éste. En cuanto a lo segundo, sienta el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad por

exigencia de la Constitución. La Ley establece, conforme a la doctrina constitucional, la horquilla en la que puede moverse la fijación de dicha participación. Lo hace posibilitando una mayor y más flexible adecuación a la realidad y, en particular, al rendimiento neto de la actuación de que se trate o del ámbito de referencia en que se inserte, aspecto éste que hasta ahora no era tenido en cuenta.

V

El Título III aborda los criterios de valoración del suelo y las construcciones y edificaciones, a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. Desde la Ley de 1956, la legislación del suelo ha establecido ininterrumpidamente un régimen de valoraciones especial que desplaza la aplicación de los criterios generales de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954. Lo ha hecho recurriendo a criterios que han tenido sin excepción un denominador común: el de valorar el suelo a partir de cuál fuera su clasificación y categorización urbanísticas, esto es, partiendo de cuál fuera su destino y no su situación real. Unas veces se ha pretendido con ello aproximar las valoraciones al mercado, presumiendo que en el mercado del suelo no se producen fallos ni tensiones especulativas, contra las que los poderes públicos deben luchar por imperativo constitucional. Se llegaba así a la paradoja de pretender que el valor real no consistía en tasar la realidad, sino también las meras expectativas generadas por la acción de los poderes públicos. Y aun en las ocasiones en que con los criterios mencionados se pretendía contener los justiprecios, se contribuyó más bien a todo lo contrario y, lo que es más importante, a enterrar el viejo principio de justicia y de sentido común contenido en el artículo 36 de la vieja pero todavía vigente Ley de Expropiación Forzosa: que las tasaciones expropiatorias no han de tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación ni las previsibles para el futuro.

Para facilitar su aplicación y garantizar la necesaria seguridad del tráfico, la recomposición de este panorama debe buscar la sencillez y la claridad, además por supuesto de la justicia. Y es la propia Constitución la que extrae expresamente -en esta concreta materia y no en otras- del valor de la justicia un mandato dirigido a los poderes públicos para impedir la especulación. Ello es perfectamente posible desvinculando clasificación y valoración. Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiéndose por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad. Desde esta perspectiva, los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación.

En el suelo rural, se abandona el método de comparación porque muy pocas veces concurren los requisitos necesarios para asegurar su objetividad y la eliminación de elementos especulativos, para lo que se adopta el método asimismo habitual de la capitalización de rentas pero sin olvidar que, sin considerar las expectativas urbanísticas, la localización influye en el valor de este suelo, siendo la renta de posición un factor relevante en la formación tradicional del precio de la tierra. En el suelo urbanizado, los criterios de valoración que se establecen dan lugar a tasaciones siempre actualizadas de los inmuebles, lo que no aseguraba el régimen anterior. En todo caso y con independencia del valor del suelo, cuando éste está sometido a una transformación urbanizadora o edificatoria, se indemnizan los gastos e inversiones acometidos junto con una prima razonable que retribuya el riesgo asumido y se evitan saltos valorativos difícilmente entendibles en el curso del proceso de ordenación y ejecución urbanísticas. En los casos en los que una decisión administrativa impide participar en la ejecución de una actuación de urbanización, o altera las condiciones de ésta, sin que medie incumplimiento por parte de los propietarios, se valora la privación de dicha facultad en sí misma, lo que contribuye a un tratamiento más ponderado de la situación en la que se encuentran aquéllos. En definitiva, un régimen que, sin valorar expectativas generadas exclusivamente por la actividad administrativa de ordenación de los usos del suelo, retribuye e incentiva la actividad urbanizadora o edificatoria emprendida en cumplimiento de aquélla y de la función social de la propiedad.

VI

El Título IV se ocupa de las instituciones de garantía de la integridad patrimonial de la propiedad: la expropiación forzosa y la responsabilidad patrimonial. En materia de expropiación forzosa, se recogen sustancialmente las mismas reglas que ya contenía la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, traídas aquí por razones de técnica legislativa, para evitar la dispersión de las normas y el fraccionamiento de las disposiciones que las recogen. En materia de reversión y de responsabilidad patrimonial, los supuestos de una y otra se adaptan a la concepción de esta Ley sobre los patrimonios públicos de suelo y las actuaciones urbanizadoras, respectivamente, manteniéndose en lo demás también los criterios de la Ley anterior. Se introduce, además, un

derecho a la retasación cuando una modificación de la ordenación aumente el valor de los terrenos expropiados para ejecutar una actuación urbanizadora, de forma que se salvaguarde la integridad de la garantía indemnizatoria sin empeñar la eficacia de la gestión pública urbanizadora.

VII

El último Título de la Ley contiene diversas medidas de garantía del cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria. Son muchas y autorizadas las voces que, desde la sociedad, el sector, las Administraciones y la comunidad académica denuncian la existencia de prácticas de retención y gestión especulativas de suelos que obstruyen el cumplimiento de su función y, en particular, el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Los avances en la capacidad de obrar de los diversos agentes por los que apuesta esta Ley (apertura de la iniciativa privada, mayor proporcionalidad en la participación de la Administración en las plusvalías) deben ir acompañados de la garantía de que esa capacidad se ejercerá efectivamente para cumplir con la función social de la propiedad y con el destino urbanístico del suelo que aquélla tiene por objeto, ya sea público o privado su titular.

Toda capacidad conlleva una responsabilidad, que esta Ley se ocupa de articular al servicio del interés general a lo largo de todo su cuerpo: desde la responsabilidad patrimonial por el incumplimiento de los plazos máximos en los procedimientos de ordenación urbanística, a la posibilidad de sustituir forzosamente al propietario incumplidor de los plazos de ejecución, el mayor rigor en la determinación de los destinos de los patrimonios públicos de suelo o las medidas arbitradas para asegurar que se cumple ese destino aun cuando se enajenen los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

El contenido del Título se cierra con una regulación del régimen del derecho de superficie dirigida a superar la deficiente situación normativa actual de este derecho y favorecer su operatividad para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda y, con carácter general, diversificar y dinamizar las ofertas en el mercado inmobiliario.

TÍTULO PRELIMINAR Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de esta ley.

Esta Ley regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:

- a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los

ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:

- a) La dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.
- b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación.
- c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.

3. La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada.

TÍTULO I Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos

Artículo 4. Derechos del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

- a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.
- b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.
- c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.
- d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.
- e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.
- f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

Artículo 5. Deberes del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

- a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.
- b) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.
- c) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable.
- d) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

Artículo 6. Iniciativa privada en la urbanización y la construcción o edificación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística regulará:

- a) El derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación a particulares, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que ésta prevea a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo.
- b) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, por parte de quienes sean titulares del derecho de iniciativa a que se refiere la letra anterior, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

- c) El derecho del propietario a realizar en sus terrenos, por sí o a través de terceros, la instalación, construcción o edificación permitidas, siempre que los terrenos integren una unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas legalmente y aquéllas se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones previstas por la ordenación territorial y urbanística y de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 7. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Artículo 8. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17. Las facultades a que se refiere el párrafo anterior incluyen:

- a) La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.
- b) La de edificar sobre unidad apta para ello en los términos dispuestos en la letra c) del artículo 6, cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquélla edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.

- c) La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

2. Las facultades del apartado anterior alcanzarán al vuelo y al subsuelo sólo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

Artículo 9. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende, cualquiera que sea la situación en que éste se encuentre y sin perjuicio del régimen al que esté sometido por razón de su clasificación, los deberes de dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

En el suelo urbanizado a los efectos de esta Ley que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

En el suelo que sea rural a los efectos de esta Ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

2. El ejercicio de las facultades previstas en las letras a) y b) del apartado primero del artículo anterior, en terrenos que se encuentren en el suelo rural a los efectos de esta Ley y no estén sometidos al régimen de una actuación de urbanización, comporta para el propietario, en la forma que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

- a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la normativa que sea de aplicación.
- b) Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

3. El ejercicio de la facultad prevista en la letra c) del apartado primero del artículo anterior, conlleva asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

TÍTULO II Bases del régimen del suelo

Artículo 10. Criterios básicos de utilización del suelo.

Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título I, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

- a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.
- b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u

otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

Artículo 11. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

3. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

4. Cuando la legislación urbanística abra a los particulares la iniciativa de los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo máximo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación aplicable.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se inicie de oficio por la Administración competente para su instrucción, pero cuya aprobación definitiva compete a un órgano de otra Administración, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señale la legislación urbanística.

Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

- a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
- b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.

Artículo 13. Utilización del suelo rural.

1. Los terrenos que se encuentren en el suelo rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo rural, salvo los que hayan sido incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización en la forma que determine la legislación de ordenación territorial y urbanística.

3. Desde que los terrenos queden incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización, únicamente podrán realizarse en ellos:

- a) Con carácter excepcional, usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.
- b) Obras de urbanización cuando concurran los requisitos para ello exigidos en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como las de construcción o edificación que ésta permita realizar simultáneamente a la urbanización.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

El cumplimiento de lo previsto en los párrafos anteriores no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

Artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística.

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

- a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
 - 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
 - 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.
- b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

2. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

- a) El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.
- b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.
- c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

6. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

Artículo 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

- a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.

Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al cinco por ciento ni superior al quince por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del artículo 10.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

Artículo 17. Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas.

1. Constituye:

- a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la

Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

3. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.

4. Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

5. Los instrumentos de distribución de beneficios y cargas producen el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo anterior.

En el supuesto previsto en el apartado anterior, si procede la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por una actuación, se entenderá que el titular del suelo de que se trata aporta tanto la superficie de su rasante como la del subsuelo o vuelo que de él se segrega.

Artículo 18. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

2. En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título:

- a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.
- b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 14.

3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil.

4. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.

5. En los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo.

Artículo 19. Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

TÍTULO III Valoraciones

Artículo 20. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosa.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosa, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Artículo 21. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarán en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al

tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 23.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Artículo 22. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

Artículo 23. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Artículo 24. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.

b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.

c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 16 de esta Ley:

a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.

b) A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad.

Artículo 25. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

1. Cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, los siguientes gastos y costes se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo:

a) Aquéllos en que se haya incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación.

b) Los de las obras acometidas y los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación.

c) Las indemnizaciones pagadas.

2. Una vez iniciadas, las actuaciones de urbanización se valorarán en la forma prevista en el apartado anterior o en proporción al grado alcanzado en su ejecución, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos establecidos. Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:

a) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.

b) Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando sólo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado nunca será inferior a la establecida en el artículo anterior y se distribuirá proporcionalmente entre los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

3. Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida.

4. Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

Artículo 26. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Artículo 27. Régimen de la valoración.

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

- a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.
- b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.

TÍTULO IV

Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial

Artículo 28. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

3. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

4. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.

Artículo 29. Supuestos de reversión y de retasación.

1. Si se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión

del instrumento de ordenación territorial y urbanística, procede la reversión salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público.
- b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste.
- c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización.
- d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo conforme a esta Ley.
- e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.

2. En los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización:

- a) Procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.
- b) Procede la retasación cuando se alteren los usos o la edificabilidad del suelo, en virtud de una modificación del instrumento de ordenación territorial y urbanística que no se efectúe en el marco de un nuevo ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y ello suponga un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación. El nuevo valor se determinará mediante la aplicación de los mismos criterios de valoración a los nuevos usos y edificabilidades.

Corresponderá al expropiado o sus causahabientes la diferencia entre dicho valor y el resultado de actualizar el justiprecio.

En lo no previsto por el párrafo anterior, será de aplicación al derecho de retasación lo dispuesto para el derecho de reversión, incluido su acceso al Registro de la Propiedad.

3. No procede la reversión cuando del suelo expropiado se segreguen su suelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fue expropiado o concurra alguna de las restantes circunstancias previstas en el apartado primero.

Artículo 30. Supuestos indemnizatorios.

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

- a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración. Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurso en dicha situación durante su vida útil.
- b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.
- c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.
- d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

TÍTULO V Función social de la propiedad y gestión del suelo

CAPÍTULO I Venta y sustitución forzosas

Artículo 31. Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.

1. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en esta Ley habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, sin perjuicio de que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística pueda establecer otras consecuencias.

2. La sustitución forzosa tiene por objeto la facultad de edificación, para imponer su ejercicio en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo.

3. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración.

Artículo 32. Régimen de la venta o sustitución forzosas.

1. La venta o sustitución forzosas se iniciará de oficio o a instancia del interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia.

2. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad del suelo y acordada la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de venta o sustitución forzosas se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.

3. Resuelto el procedimiento, la Administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad.

En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación a que quede obligado el adquirente en calidad de resolutorias de la adquisición.

CAPÍTULO II Patrimonios públicos de suelo

Artículo 33. Noción y finalidad.

1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

Artículo 34. Destino.

1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

2. Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de

vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

3. Las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos:

a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.

Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística.

b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

CAPÍTULO III Derecho de superficie

Artículo 35. Contenido, constitución y régimen.

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este Capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

Artículo 36. Transmisión, gravamen y extinción.

1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario

del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.

5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

Disposición adicional primera. Sistema de información urbana.

Con el fin de promover la transparencia, la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas, definirá y promoverá la aplicación de aquellos criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, procurando, asimismo, la compatibilidad y coordinación con el resto de sistemas de información y, en particular, con el Catastro Inmobiliario.

Disposición adicional segunda. Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.

2. No obstante lo dispuesto en esta Ley, los bienes afectados al Ministerio de Defensa o al uso de las Fuerzas Armadas y los puestos a disposición de los organismos públicos que dependan de aquél, están vinculados a los fines previstos en su legislación especial.

Disposición adicional tercera. Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla.

Las Ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias dentro del marco de esta Ley y de las que el Estado promulgue al efecto.

En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas Ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado tercero de la disposición final primera de esta Ley.

La aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, y de sus modificaciones o revisiones, así como de las modificaciones del Plan General no comprendidas en el párrafo anterior, corresponderá a los órganos competentes de las Ciudades de Ceuta y Melilla, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, el cual será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o a la afectación a intereses generales de competencia estatal, deberá emitirse en el plazo de tres meses y se entenderá favorable si no se emitiera en dicho plazo.

Disposición adicional cuarta. Gestión de suelos del patrimonio del Estado.

1. Será aplicable a los bienes inmuebles del patrimonio del Estado lo dispuesto en el artículo 34 de esta Ley sobre el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino en las enajenaciones de fincas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.

2. Se añade un nuevo artículo 190 bis en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con la siguiente redacción:

«Artículo 190 bis. *Régimen urbanístico de los inmuebles afectados.*

Cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan en el ámbito de las actuaciones de urbanización o adscriban a ellas terrenos afectados o destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal, la Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa

participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.»

3. Se modifica el apartado 5 de la disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que queda redactado en los siguientes términos:

«5. Tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.ª de la Constitución, las siguientes disposiciones de esta Ley: artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo 28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55; artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo 84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo 100; artículo 101, apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121, apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta.»

4. Se añade una letra e) al apartado 2 del artículo 71 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«e) Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda. Dichos acuerdos deberán ser autorizados por el Consejo Rector.»

5. Se añade un ordinal 7.ª en el apartado 2 del artículo 53 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«7.ª Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.»

Disposición adicional quinta. Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

Se modifica el apartado 2 del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, que queda redactado en los términos siguientes:

«2. El régimen estimativo a que se refiere el párrafo anterior:

a) No será en ningún caso de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la Ley que regule la valoración del suelo.

b) Sólo será de aplicación a las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por Leyes especiales.»

Disposición adicional sexta. Suelos forestales incendiados.

1. Los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural a los efectos de esta Ley y estarán destinados al uso forestal, al menos durante el plazo previsto en el artículo 50 de la Ley de Montes, con las excepciones en ella previstas.

2. La Administración forestal deberá comunicar al Registro de la Propiedad esta circunstancia, que será inscribible conforme a lo dispuesto por la legislación hipotecaria.

3. Será título para la inscripción la certificación emitida por la Administración forestal, que contendrá los datos catastrales identificadores de la finca o fincas de que se trate y se presentará acompañada del plano topográfico de los terrenos forestales incendiados, a escala apropiada.

La constancia de la certificación se hará mediante nota marginal que tendrá duración hasta el vencimiento del plazo a que se refiere el apartado primero. El plano topográfico se archivará conforme a lo previsto por el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario, pudiendo acompañarse copia del mismo en soporte magnético u óptico.

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 22, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a tres años.

2. En la Ley de Presupuestos Generales del Estado se podrá modificar el tipo de capitalización establecido en el apartado anterior y fijar valores mínimos según tipos de cultivos y aprovechamientos de la tierra, cuando la evolución observada en los precios del suelo o en los tipos de interés arriesgue alejar de forma significativa el resultado de las valoraciones respecto de los precios de mercado del suelo rural sin consideración de expectativas urbanísticas.

Disposición adicional octava. Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística.

La Administración General del Estado podrá participar en los procedimientos de ordenación territorial y urbanística en la forma que determine la legislación en la materia. Cuando así lo prevea esta legislación, podrán participar representantes de la Administración General del Estado, designados por ella, en los órganos colegiados de carácter supramunicipal que tengan atribuidas competencias de aprobación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Disposición adicional novena. Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Se modifican los siguientes artículos y apartados de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que quedan redactados en los términos siguientes:

1. Modificación del artículo 22.2.

«Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:

(...)

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos. (...)

o) Las enajenaciones patrimoniales cuando su valor supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto y, en todo caso, las permutas de bienes inmuebles».

2. Adición de un nuevo artículo 70 ter.

«1. Las Administraciones Públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

«2. Las Administraciones Públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.

«3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.»

3. Modificación del artículo 75.7.

«Los representantes locales, así como los miembros no electos de la Junta de Gobierno Local, formularán declaración sobre causas de posible incompatibilidad y sobre cualquier actividad que les proporcione o pueda proporcionar ingresos económicos.

Formularán asimismo declaración de sus bienes patrimoniales y de la participación en sociedades de todo tipo, con información de las sociedades por ellas participadas y de las liquidaciones de los impuestos sobre la Renta, Patrimonio y, en su caso, Sociedades.

Tales declaraciones, efectuadas en los modelos aprobados por los plenos respectivos, se llevarán a cabo antes de la toma de posesión, con ocasión del cese y al final del mandato, así cuando se modifiquen las circunstancias de hecho.

Las declaraciones anuales de bienes y actividades serán publicadas con carácter anual, y en todo caso en el momento de la finalización del mandato, en los términos que fije el Estatuto municipal. Tales declaraciones se inscribirán en los siguientes Registros de intereses, que tendrán carácter público:

a) La declaración sobre causas de posible incompatibilidad y actividades que proporcionen o puedan proporcionar ingresos económicos, se inscribirá en el Registro de Actividades constituido en cada Entidad local.

b) La declaración sobre bienes y derechos patrimoniales se inscribirá en el Registro de Bienes Patrimoniales de cada Entidad local, en los términos que establezca su respectivo estatuto.

Los representantes locales y miembros no electos de la Junta de Gobierno Local respecto a los que, en virtud de su cargo, resulte amenazada su seguridad personal o la de sus bienes o negocios, la de sus familiares, socios, empleados o personas con quienes tuvieran relación económica o profesional podrán realizar la declaración de sus bienes y derechos patrimoniales ante el Secretario o la Secretaria de la Diputación Provincial o, en su caso, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente. Tales declaraciones se inscribirán en el Registro Especial de Bienes Patrimoniales, creado a estos efectos en aquellas instituciones.

En este supuesto, aportarán al Secretario o Secretaria de su respectiva entidad mera certificación simple y sucinta, acreditativa de haber cumplimentado sus declaraciones, y que éstas están inscritas en el Registro Especial de Intereses a que se refiere el párrafo anterior, que sea expedida por el funcionario encargado del mismo.»

4. Inclusión de un nuevo apartado 8 en el artículo 75.

«8. Durante los dos años siguientes a la finalización de su mandato, a los representantes locales a que se refiere el apartado primero de este artículo que hayan ostentado responsabilidades ejecutivas en las diferentes áreas en que se organice el gobierno local, les serán de aplicación en el ámbito territorial de su competencia las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 8 de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de Regulación de los Conflictos de Intereses de los Miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado.

A estos efectos, los Ayuntamientos podrán contemplar una compensación económica durante ese período para aquellos que, como consecuencia del régimen de incompatibilidades, no puedan desempeñar su actividad profesional, ni perciban retribuciones económicas por otras actividades.»

5. Inclusión de una nueva Disposición adicional Decimoquinta. «Régimen de incompatibilidades y declaraciones de actividades y bienes de los Directivos locales y otro personal al servicio de las Entidades locales».

«1. Los titulares de los órganos directivos quedan sometidos al régimen de incompatibilidades establecido en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, y en otras normas estatales o autonómicas que resulten de aplicación.

No obstante, les serán de aplicación las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 8 de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de Regulación de los Conflictos de Intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, en los términos en que establece el artículo 75.8 de esta Ley.

A estos efectos, tendrán la consideración de personal directivo los titulares de órganos que ejerzan funciones de gestión o ejecución de carácter superior, ajustándose a las directrices generales fijadas por el órgano de gobierno de la Corporación, adoptando al efecto las decisiones oportunas y disponiendo para ello de un margen de autonomía, dentro de esas directrices generales.

2. El régimen previsto en el artículo 75.7 de esta Ley será de aplicación al personal directivo local y a los funcionarios de las Corporaciones Locales con habilitación de carácter estatal que, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, desempeñen en las Entidades locales puestos que hayan sido provistos mediante libre designación en atención al carácter directivo de sus funciones o a la especial responsabilidad que asuman.»

Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida.

La reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del artículo 10 de esta Ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del artículo 10 de esta Ley, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta Ley será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en ésta con las siguientes precisiones:

a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los Municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen

actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo.

Disposición transitoria segunda. Deberes de las actuaciones de dotación.

Los deberes previstos en esta Ley para las actuaciones de dotación serán de aplicación, en la forma prevista en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, a los cambios de la ordenación que prevean el incremento de edificabilidad o de densidad o el cambio de usos cuyo procedimiento de aprobación se inicie a partir de la entrada en vigor de esta Ley. Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta Ley, dicha legislación no tiene establecidas las reglas precisas para su aplicación, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta Ley serán aplicables las siguientes:

a) El instrumento de ordenación delimitará el ámbito de la actuación, ya sea continuo o discontinuo, en que se incluyen los incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes y calculará el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada nueva vivienda, según corresponda.

b) Los propietarios podrán cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero.

c) Los deberes se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del uso atribuido por la nueva ordenación.

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de su entrada en vigor.

2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de esta Ley, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de esta Ley.

3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.

Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta Ley, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogados a la entrada en vigor de esta Ley:

a) La Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

b) El artículo 133, el apartado 1 del artículo 134, el apartado 1 del artículo 243, el artículo 276, el apartado 1 del artículo 280 y los artículos 287, 288 y 289 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

c) Los artículos 38 y 39 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

d) Cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

Disposición final primera. Carácter del contenido dispositivo de esta Ley.

1. Tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica y de protección del medio ambiente, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.ª, 13.ª, 18.ª y 23.ª de la Constitución, los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, apartados 1, 2, 3 y 5, 12, 13, 14, 15, 16, 31, apartado 3, las disposiciones adicionales primera y sexta, apartados 1 y 2, y las disposiciones transitorias primera, segunda y cuarta.

2. Los artículos 33 y 34, apartados 1 y 2, tienen el carácter de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo 149. 1. 13.ª de la Constitución, sin perjuicio de las competencias exclusivas sobre suelo y urbanismo que tengan atribuidas las Comunidades Autónomas.

3. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.4.ª, 8.ª y 18.ª sobre defensa, legislación civil, expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, los artículos 11, apartados 4, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, apartados 1 y 2, 32, 34, apartados 3 y 4, 35 y 36, las disposiciones adicionales segunda, quinta, sexta, apartado 3, y séptima y la disposición transitoria tercera.

4. El contenido normativo íntegro de esta Ley es de aplicación directa en los territorios de las Ciudades de Ceuta y Melilla, con las siguientes precisiones:

a) La potestad que la letra b) del artículo 10 reconoce a la Ley para reducir el porcentaje de reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la de determinar los posibles destinos del patrimonio público del suelo, de entre los previstos en el apartado 1 del artículo 34, podrán ser ejercidas directamente en el plan general.

b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16 será el del quince por ciento, que el plan general podrá incrementar motivada y proporcionadamente hasta el veinte por ciento en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes o de su incremento, en su caso, sea sensiblemente superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo.

5. Lo dispuesto en esta Ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes civiles, forales o especiales, allí donde existen.

Disposición final segunda. Delegación legislativa.

Se delega en el Gobierno, por un año a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, la potestad de dictar un Real Decreto Legislativo que refunda el texto de ésta y los preceptos que quedan vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, debiendo aclararse, regularizarse y armonizarse la terminología y el contenido dispositivo de éste a los de esta Ley.

Disposición final tercera. Desarrollo.

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta Ley.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

Esta Ley entrará en vigor el día 1 de julio de 2007.

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

Madrid, 28 de mayo de 2007.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,

JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ ZAPATERO



**CONTENIDOS FUNDAMENTALES DE LA
LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO**

1.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1.1. Sostenibilidad del desarrollo urbano (Artículo 15 y Disposición transitoria cuarta).

La Ley de Suelo comienza señalando, ya en su Exposición de Motivos, que sin perjuicio de que el crecimiento urbano siga siendo necesario, hoy parece claro que “...el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente”. Un urbanismo que evite o minimice los graves efectos de un desarrollo urbano disperso y desordenado: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos.

Desde la perspectiva del suelo como recurso natural escaso y no renovable, tanto el suelo rural como el suelo urbano tienen un valor ambiental digno de ser tenido en cuenta: en el caso del suelo rural, transformando sólo el suelo preciso para atender las necesidades reales de suelo urbanizado (art. 10.a.), y en el caso del suelo urbano, favoreciendo su rehabilitación y fomentando el uso eficiente del mismo (arts. 31 y 32).

En esta línea, la Ley sienta, por una parte, unos principios para un desarrollo territorial y urbano sostenible, principios (art. 2) que habrán de inspirar las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo, afectando tanto a la legislación autonómica sobre ordenación del territorio y urbanismo, como a los propios planes de ordenación municipales. Por otra, la Ley llega más lejos, estableciendo criterios y normas que atañen directamente al contenido y tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística (arts. 15.1 al 5) e, incluso, a los supuestos en que el impacto de una actuación de urbanización - por sí sola o sumada a otras anteriores - genera efectos en el medio ambiente que obligarían a considerarla tan sólo en el marco de una revisión global del planeamiento (art. 15.6 y DT 4ª).

En el art. 2 de la Ley se señala que -en virtud del principio de desarrollo sostenible -las políticas públicas relativas al suelo deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, armonizando los requerimientos de:

- la economía
- el empleo
- la cohesión social
- la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres
- la salud y la seguridad de las personas
- la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación

En particular, dichas políticas deberán procurar:

- a) la conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna, y la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo rural que no sea necesario o que no sea idóneo para atender las necesidades reales de suelo urbanizado que el desarrollo urbano requiera.
- c) una ocupación eficiente del suelo en el medio urbano que, además, asegure la necesaria dotación de infraestructuras y servicios, que los usos se combinen de forma funcional y -cuando cumplan una función social- se implanten efectivamente.

Los anteriores principios son exigibles a todas las políticas públicas relativas al suelo, en particular a la legislación autonómica en cuanto son expresión de unas determinadas políticas, pero también a las actuaciones territoriales y urbanísticas, tanto de las Comunidades Autónomas como de las Corporaciones Locales. Algunos de ellos se refuerzan en la propia Ley al establecerse los criterios básicos de utilización del suelo (art. 10), señalándose que las Administraciones competentes en esta materia deberán (entre otras exigencias):

- Posibilitar el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, sólo al suelo preciso para las necesidades que lo justifiquen, preservando de la urbanización el resto.

- Atender, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de:

- accesibilidad universal
- igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres
- movilidad
- eficiencia energética
- garantía de suministro de agua
- prevención de riesgos naturales y accidentes graves
- prevención y protección contra la contaminación
- limitación de sus consecuencias para la salud o el medioambiente

Pero es en el Artículo 15 de la Ley, donde se establecen criterios y normas vinculantes en relación con los Planes de ordenación, que constituyen una absoluta novedad. Éstos son los siguientes:

1) Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse a evaluación ambiental¹. Los concretos instrumentos a los que se exija dicha evaluación vendrán determinados por la legislación autonómica específica (bien de ordenación territorial y urbanística, bien medioambiental). En gran parte de dicha legislación se establece la necesidad de evitar duplicaciones innecesarias, lo que determina reglas específicas de aplicación de esta exigencia en relación con la planificación de desarrollo.

2) El informe de sostenibilidad ambiental deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación. Téngase en cuenta que, de acuerdo con el art. 10.c) a las Administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística se les exige que atiendan, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, la prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de tal manera que el art. 12.2.a) exige que, en todo caso, en el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, se incluya aquél que presente tal clase de riesgos.

3) Los informes que deben recabarse en la fase de consultas de la tramitación de los instrumentos de ordenación, como son los de la Administración Hidrológica, de la Administración de Costas (en su caso) y de las Administraciones competentes en materia de carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, etc... Estos informes tendrán el carácter que les atribuyan sus correspondientes Leyes sectoriales, pero, en cualquier caso, serán determinantes para el contenido de la Memoria Ambiental, es decir, sólo podrá disentirse de ellos de forma expresamente motivada.

4) Entre la documentación de los instrumentos de ordenación, se incluirá un informe o memoria de sostenibilidad económica que deberá ponderar, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Los informes o estudios económicos que acompañan tradicionalmente a estas figuras de planificación deberán, en consecuencia, contener esta información o acompañarse de ella.

5) Las administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanística deberán elaborar periódicamente un informe de seguimiento de la actividad de ejecución.

No se contiene en el art. 15 al que se hace referencia, pero parece interesante traer aquí también el contenido de la DA 2ª, párrafo primero, en la medida en que exige un informe procedente también de la Administración del Estado y se determina su carácter. Se trata del informe que debe emitirse con carácter previo y naturaleza vinculante, antes de la aprobación de cualquier instrumento de ordenación territorial y urbanística que incida o afecte a inmuebles afectos a la Defensa

¹ La evaluación ambiental es una exigencia del Derecho europeo (Directiva 2001/42/CE) como lo es también del nuestro por medio de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Lo que hace la Ley de Suelo es articular esta evaluación de forma eficaz, evitando duplicaciones de trámites y dilaciones no deseadas, para lo que integra en el procedimiento de aprobación de los planes todos los informes relevantes desde el punto de vista de la sostenibilidad, que ya son preceptivos en nuestra legislación, otorgándoles carácter determinante.

Nacional. El objetivo de este precepto es evitar que se paralicen u obstaculicen desarrollos o actuaciones de transformación urbanística cuya aprobación sea recurrida por incluir inmuebles que el Ministerio de Defensa considere necesario que permanezcan afectos a la Defensa Nacional (interés prevaleciente del Estado). El informe previo a la aprobación del instrumento de planeamiento permitirá conocer la posibilidad de incluir los terrenos en procesos de transformación.

El punto 6 del art.15 señala, por otra parte, que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística (competencia de las Comunidades Autónomas) establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización planteada a través de una modificación del planeamiento general, obligará a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del Municipio – es decir a revisar el Plan – por los efectos que genera en el medio ambiente. Si transcurriera un año, desde la entrada en vigor de la Ley, sin que la legislación autonómica hubiera determinado tales supuestos, la DT cuarta establece – hasta que dicha determinación se produzca – que la revisión (o nueva ordenación) será necesaria cuando la actuación (por sí misma o en unión de las aprobadas en los últimos dos años) conlleve:

- un incremento de la población superior al 20 % del total
- un incremento de la superficie de suelo urbanizado superior al 20 % del total del Municipio o ámbito territorial

Algunas Comunidades Autónomas tienen establecidos, de una u otra forma, determinados límites al crecimiento que los planes permiten, pero no siempre con este carácter (exigencia de revisión o nueva ordenación), ni con la misma finalidad.

En cualquier caso, esta medida garantizará que, a través de una o sucesivas modificaciones puntuales, no puedan autorizarse actuaciones cuyos efectos sobre el medio ambiente son muy relevantes, sin que se hayan considerado y valorado dichos efectos con carácter global, dentro de todo el término municipal o ámbito territorial afectado. Hay que destacar que esta exigencia contribuye a mejorar la calidad del planeamiento urbanístico.

Todo este conjunto de medidas, sean principios, criterios o exigencias concretas, persiguen responder – desde las competencias del Estado – al reto de la sostenibilidad, tratando de conciliar desarrollo económico, calidad ambiental y cohesión social en el largo plazo. Porque sólo es posible alcanzar un desarrollo sostenible si los Ayuntamientos, las Comunidades Autónomas y el Estado avanzan en la misma línea.

1.2. Cohesión social. La reserva de suelo con destino a vivienda protegida (Artículo 10.b y Disposición transitoria primera).

El objetivo de la cohesión social está presente en diversos preceptos de la Ley 8/2007. De hecho, se introducen varias medidas tendentes a garantizar una oferta real, tanto pública, como privada, de vivienda protegida. Entre ellas, quizás la más significativa sea la reserva mínima de un 30 % del nuevo suelo residencial previsto por el planeamiento, en las actuaciones de urbanización, para este tipo de viviendas (art. 10.b).

Alguna reserva legal de suelo para vivienda protegida ya rige en la mayoría de las Comunidades Autónomas, si bien lo hace de modo muy heterogéneo, no sólo en cuanto al porcentaje en sí (que oscila entre el 10 y el 75 %) sino, en especial, en cuanto a los suelos a los que es aplicable y al tamaño del Municipio por debajo del cual no es exigible. La Ley estatal establece así una norma de carácter básico, amoldable por las legislaciones de las Comunidades Autónomas, garantizando una oferta real mínima de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso.

a) ¿Sobre qué se aplica esta reserva?

Sobre la edificabilidad residencial prevista por el Plan correspondiente en todos los suelos que vayan a ser incluidos en actuaciones de urbanización. Por actuaciones de urbanización se entienden, tanto las de nueva urbanización (que podrían identificarse, normalmente, con las actuaciones sistemáticas o integradas en suelo urbanizable), como las de reforma o renovación

de la urbanización (serían las actuaciones sistemáticas o integradas en suelo urbano no consolidado). Art. 14.1.a., números 1 y 2. Para un mayor detalle sobre estas actuaciones, puede verse el apartado 2.4 de esta Guía.

b) El porcentaje del 30% ¿es exigible en todos los Municipios y en toda clase de actuación que incorpore un uso residencial?

El porcentaje del 30% está establecido como un mínimo, pero, dado que son las Comunidades Autónomas las que deben determinar en qué consiste específicamente esta reserva (art. 10.b), segundo párrafo), se admite que aquéllas puedan prever, excepcionalmente, reservas inferiores. Los motivos que pueden justificar tales excepciones son, de acuerdo con la Ley estatal, la singularidad de determinados Municipios, o la especial naturaleza de determinadas actuaciones.

Las Leyes autonómicas vigentes ya muestran especialidades en relación con esta reserva, precisamente por dichos motivos. De hecho, suelen tener en cuenta la especialidad que revisten determinados Municipios de su territorio, muchas Comunidades Autónomas, bien por su carácter turístico, estacional, sin relevancia territorial, o bien por su escasa población.

En relación con las excepciones autonómicas que tienen en cuenta la especialidad de determinado tipo de actuaciones, pueden citarse por ejemplo:

- Los sectores de urbanización no prioritaria: en Asturias y Cantabria.
- Las actuaciones de escasa o mínima densidad: Andalucía (menos de 15 viv/ha), Cataluña (menos de 25 viv/ha), y Murcia (su Ley habla, sin más, de sectores de “mínima densidad”, por lo que no se contiene el más mínimo detalle que permita identificar cuáles son). Galicia lo cifra en términos de edificabilidad: menos de 0,20 m²/ m²s.
- Las actuaciones en las que la tipología de la vivienda protegida no sea la adecuada: Andalucía.

En este segundo apartado de las posibles singularidades autonómicas debe tenerse en cuenta, no obstante, que el legislador estatal impone dos límites de necesario respeto: el primero es que la regla debe ser la reserva, tanto en los suelos clasificados como urbanos, como en los urbanizables, y la excepción es la exención o minoración por debajo del 30%; y el segundo, es que cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, la excepción del porcentaje de reserva que se analiza, deberá venir acompañada de la garantía, contenida en el Plan correspondiente, de que la mencionada reserva se cumplirá íntegramente dentro de su ámbito territorial de aplicación, y que las viviendas resultantes por aplicación de este mínimo se distribuirán de manera que su localización respete el principio de cohesión social. Es decir, se exige la adopción de medidas que eviten la consolidación de guetos o barrios aislados, en los que todas las viviendas existentes o una inmensa mayoría de las mismas, sean del tipo de las sometidas a algún régimen de protección pública.

c) ¿A partir de qué momento resulta obligado para los Planes incluir esta previsión legal?

La legislación autonómica dispone de un año para dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley, a contar desde el día 1 de julio de 2007. Durante ese primer año, el planeamiento municipal puede seguir tramitándose y aprobándose de conformidad con lo que dispongan cada una de las Leyes autonómicas. Los cambios de ordenación cuyo procedimiento se inicie a partir del 1 de julio de 2008 deberán contemplar, al menos, la reserva prevista en esta Ley. Si la autonómica contiene previsiones legales incompatibles con la misma, será directamente aplicable de manera que sólo resultarán excluidos de la aplicación del mencionado precepto los instrumentos de ordenación de los Municipios con menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada mil habitantes y año y los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

1.3. El establecimiento de una nueva horquilla de rescate de plusvalías a través de la comunidad (Artículo 16.1.b).

Puede decirse que ésta es otra medida que, contribuirá a la consecución del objetivo de aumentar el parque de vivienda protegida en nuestro país, ya que el rescate de tales plusvalías debe destinarse a los patrimonios públicos de suelo (art. 16.1.b) y, dentro de dichos patrimonios, dicho uso es preferente, debiendo justificarse por el planeamiento y debiendo permitir la legislación urbanística, su destino a otros usos de interés social, como ya se analizará más adelante.

La nueva horquilla va, con carácter general, del 5 % al 15 %, y, con carácter excepcional, para las actuaciones especialmente lucrativas, hasta el 20% o por debajo del 5% en el caso opuesto. Las reglas establecidas por la Ley en orden a la determinación del porcentaje por parte de las Leyes de las Comunidades Autónomas, que son las competentes para fijarlo en función de sus necesidades y circunstancias, son las siguientes:

a) En las actuaciones de dotación, el porcentaje sólo se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación. Recuérdese que son actuaciones de dotación, de acuerdo con el art. 14.1.b) las que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo que ya está urbanizado, para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad, o con los nuevos usos que le asigne una nueva ordenación urbanística y siempre que no se requiera la reforma o renovación integral de la urbanización de éste. Se trata, por tanto, de las actuaciones aisladas en los suelos urbanos, en las que la plusvalía no se corresponde con el entero aprovechamiento, sino sólo con su incremento.

b) Teniendo en cuenta que la regla general consiste en la determinación de un porcentaje no inferior al cinco por ciento, ni tampoco superior al quince, sólo con carácter excepcional se podrá reducir o incrementar este porcentaje. La decisión deberá adoptarse proporcionada y motivadamente, y se podrá alcanzar un máximo del veinte por ciento cuando se decida su incremento, y se podrá reducir por debajo del 5%, cuando se opte por disminuirlo, en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior, o inferior, respectivamente, al medio que resulte en los restantes ámbitos delimitados en su misma categoría de suelo.

Por otro lado, se permite a dicha legislación determinar los casos y condiciones en que se podrá sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento de este deber, salvo cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva del art. 10.b). Dado que el suelo entregado debe destinarse a los patrimonios públicos de suelo y que éstos deben dedicarse preferentemente a vivienda protegida, parece lógica esta salvedad en salvaguarda del cumplimiento de dicho destino.

c) No existe una norma específica de derecho transitorio en relación con esta precisión legal, de modo que, mientras la legislación autonómica no fije un porcentaje distinto al establecido actualmente (del 10% de acuerdo con la legislación anterior), dicho porcentaje seguirá siendo aplicable, si bien deberá cumplirse, en todo caso, con terrenos libres de cargas de urbanización desde la entrada en vigor de la Ley. Las Leyes autonómicas pueden, no obstante, establecer un nuevo porcentaje que se mueva dentro de la horquilla básica estatal mencionada debiendo determinar si permiten al planeamiento, excepcionalmente, superar el 15% y llegar hasta el 20%, o reducir por debajo del 5%. Mientras tanto, estas opciones son indisponibles para el planificador territorial o municipal.

1.4. Situaciones básicas del suelo (Artículos 10 y 12).

La Ley estatal prescinde de la tradicional clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable y de la asignación, dentro de dichas clases, de algunas categorías mínimas. A los efectos de la legislación estatal, el suelo se encuentra en alguna de estas dos situaciones básicas: la de suelo rural y la de suelo urbanizado (art. 12), que no se identifican por el destino, sino por el estado real de los terrenos.

La clasificación tripartita de suelo no desaparece, sino que se remite a su lugar idóneo: la legislación urbanística autonómica y el planeamiento municipal. La definición del estatuto básico

de la propiedad y el establecimiento del régimen de valoraciones no precisan acudir a una técnica propiamente urbanística como es la clasificación tradicional, concebida a efectos de la ordenación de los usos del suelo y su ejecución, pese a que esta asociación hubiera formado parte de las anteriores Leyes estatales.

El siguiente Cuadro, en concreto el nº 1 de esta Guía, ejemplifica los suelos que se encuadran en ambas situaciones básicas, a los efectos de lo dispuesto en la legislación estatal.

Cuadro nº 1

ESQUEMA SIMPLIFICADO DE LAS SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

SITUACIÓN	TERRENOS QUE LA INTEGRAN
RURAL	<p>Suelos preservados de su transformación, en todo caso, y como mínimo</p> <p>A) Terrenos excluidos de la transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural.</p> <p>B) Terrenos sujetos a protección por los valores en ellos concurrentes, incluyendo los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.</p> <p>C) Terrenos en los que se acrediten riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves.</p> <p>D) Cuantos otros estén previstos por la legislación de ordenación territorial o urbanística.</p> <p>Hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado.</p> <p>Cláusula residual Cualquier otro que no reúna los requisitos para ser considerado suelo urbanizado.</p>
URBANIZADO	<p>Con carácter general El integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población y cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística.</p> <p>Con carácter singular Los integrados en núcleos de población tradicionales legalmente asentados en el medio rural, cuando cumplan los requisitos para ellos establecidos en la legislación urbanística.</p>

Como es obvio, en el suelo rural se integran normalmente los suelos clasificados como no urbanizables o rústicos y como urbanizables por las Leyes urbanísticas, mientras que el suelo urbanizado se corresponde, en principio, con los suelos clasificados como urbanos, tanto si están consolidados por la urbanización como si no, siempre que estén legal y efectivamente urbanizados conforme a las exigencias de la legislación urbanística. Por eso mismo y bajo la misma condición, puede considerarse suelo urbanizado la clase de suelo determinada como incluida en la delimitación de núcleo rural en Galicia, por ejemplo.

El art. 10, referido a los criterios básicos de utilización de suelo recuerda que la ordenación territorial y urbanística posibilitará el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, permitiendo su urbanización, el suelo que sea “preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen”, con lo que se intenta evitar la especulación con el mismo y garantizar la preservación del resto del suelo rural que no es necesario para aquella finalidad. Como puede observarse, este criterio impone un doble parámetro a la planificación y, dentro de ella, a la técnica clasificatoria del suelo, de tal manera que se exige que la clasificación de nuevos suelos urbanizables responda, tanto al criterio de suficiencia (sólo el preciso), como al criterio de la idoneidad (sólo a los que sean susceptibles de satisfacer las necesidades previamente descritas).

1.5. Espacios naturales protegidos, Red Natura 2000 (Artículo 13.4) y suelos forestales incendiados (Disposición adicional sexta).

La Ley contiene importantes y novedosas medidas en orden a la conservación y consideración medioambiental del suelo. Los criterios de sostenibilidad a que ya se ha hecho referencia en esta Guía son una buena muestra de ello. Además, se incluyen normas específicas en relación con terrenos que demandan una protección especial. Se trata de los siguientes:

a) Los espacios naturales protegidos o incluidos en la Red Natura 2000.

El art. 13.4 precisa que existen condiciones específicas de uso, más allá de lo establecido en los apartados anteriores, en la utilización de terrenos en los que concurren valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, siendo el objetivo prioritario en ellos la preservación de los valores citados.

Este precepto dedica una atención especial a los espacios naturales protegidos o incluidos en la Red Natura 2000, de manera que se exige que su superficie sólo podrá quedar reducida por cambios provocados en ellos derivados de su evolución natural, científicamente demostrada y previa la oportuna información pública. La Red Natura 2000 es la Red Ecológica Europea y está compuesta por los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y las Zonas de Protección para las Aves (ZEPA). Las Directrices determinantes a estos efectos son dos:

- la de Aves, Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres y
- la de Hábitat, Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Esta última es la que realmente crea la red con el nombre de Natura 2000, que incluye zonas de especial protección de acuerdo con la Directiva Aves.

Debe tenerse en cuenta que la Directiva Hábitat fue incorporada a nuestro ordenamiento jurídico por medio del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, mediante el cual se otorgó carta de naturaleza legal a la Red Natura 2000 en España. Este Real Decreto fue objeto de una modificación parcial por otro posterior, en concreto el 1193/1998, de 12 de junio. Por su parte, la Directiva Aves fue transpuesta por la Ley 4/1989, de 17 de marzo, parcialmente modificada también por otras dos Leyes posteriores, en concreto, la 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y la 43/2003, de 21 de diciembre, de Montes.

b) En relación con los suelos forestales incendiados, la Ley estatal demanda al planeamiento que los mantenga en la situación de suelo rural (con los efectos previstos por esta Ley) y que limite su destino al uso forestal, al menos, durante un plazo de 30 años.

Éste es el plazo previsto en el art. 50 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes², en la cual, no obstante, se contienen algunas excepciones que también asume la Ley de Suelo. Estas excepciones, que afectan tanto al plazo de los 30 años, como a la prohibición de realizar actividades que sean incompatibles con la regeneración de la cubierta vegetal, deben estar previstas por la legislación autonómica, con carácter singular, y afectarán a aquellos suelos en los que, con anterioridad al incendio forestal, ya estuviera previsto un cambio de uso de acuerdo con un instrumento de planeamiento previamente aprobado, o pendiente de aprobación, siempre que hubiera sido objeto, ya, de evaluación ambiental favorable. Para el caso de que ésta no fuese exigible, debe haberse sometido, cuando menos, al trámite de información pública. Una última excepción se admite, también, en los casos en los que exista alguna directriz de política agroforestal que contemple el uso agrario o ganadero extensivo de montes no arbolados con especies autóctonas incultos o en estado de abandono.

La protección especial dispensada a estos terrenos se refuerza con medidas registrales. Pueden consultarse en el epígrafe 4.2, E).

1.6. Transparencia y participación ciudadana (Artículo 11).

La Ley 8/2007 adopta varias medidas para mejorar el funcionamiento de los mercados de suelo, tratando de hacerlos más transparentes y eficientes, de manera que se combata la especulación. Las medidas a favor de la transparencia son varias, si bien en este epígrafe se hará referencia a aquéllas que se ligan con la planificación urbanística y con los instrumentos de gestión.

Al margen de estas medidas de transparencia, directamente aplicables en el actuar cotidiano de las Administraciones urbanísticas, es interesante resaltar que la Ley de Suelo tiene muy presente que la ciudad es el medio en el que se desenvuelve la vida cívica, y por ello reconoce unos derechos mínimos de libertad, de participación y de prestación de los ciudadanos, en relación con el urbanismo y con su medio, tanto rural como urbano. A tales efectos introduce un estatuto básico que, compuesto por un catálogo mínimo de derechos y deberes de los ciudadanos en relación con el suelo y el urbanismo, establece interesantes reglas prácticas que aumentan el control ciudadano sobre las decisiones urbanísticas (arts. 4 y 5, respectivamente).

El Cuadro nº 2, que se inserta a continuación, servirá para analizar los elementos fundamentales de dicho catálogo, reconocido ya como un estatuto básico del ciudadano en relación con estas materias, dentro del cual resaltan los aspectos de información y participación en los instrumentos de planificación y gestión a que se hará referencia en este epígrafe.

² Esta Ley fue modificada parcialmente por la Ley 10/2006, de 28 de abril.

DERECHOS Y DEBERES DE LOS CIUDADANOS

DERECHOS (Artículo 4)

a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.

c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

DEBERES (Artículo 5)

a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.

b) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.

c) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable.

d) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

En relación con las medidas de transparencia, directamente aplicables en el actuar cotidiano de las Administraciones urbanísticas, se deducen básicamente de lo establecido en el art. 11, bajo cuyo título “*Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*” se incluyen las siguientes determinaciones fundamentales:

a) Todos los Planes de ordenación territorial y de ordenación y de gestión urbanísticos (incluyendo los proyectos de distribución de beneficios y cargas) deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación correspondiente (evidentemente se refiere a la autonómica). Este plazo no podrá ser inferior a 20 días, ya que es el mínimo exigido por el art. 86.2 de la LRJAP-PAC. Tras dicho trámite se aprobarán y publicarán en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

El mismo procedimiento mencionado en el párrafo anterior se exige en relación con los convenios urbanísticos, tanto de gestión como de planeamiento, que pretenda suscribir la Administración competente. Se hace una referencia específica a los convenios porque no en todas las Leyes urbanísticas autonómicas se les somete al trámite de información al público y publicación. De hecho, en algunas Comunidades Autónomas sólo se someten a información al público, pero no a la publicación, en otras sí es precisa la publicación, pero no la información al público y, por último, en algunas de ellas se exige la inscripción en el Registro de convenios que corresponda como trámite que podría sustituir a alguno de los otros dos mencionados.

b) Cuando un Ayuntamiento inicie el procedimiento de aprobación o alteración de sus instrumentos de ordenación urbanística, con la documentación que se exponga al público, incluirá, en todo caso, un resumen ejecutivo que recoja la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, un plano de su situación, el alcance de las alteraciones previstas y la identificación, en su caso, de los ámbitos en los que se suspenderá la ordenación vigente, o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración que dicha suspensión vaya a tener. De esta forma se quiere facilitar a los ciudadanos un acceso más fácil a la información que se les consulta públicamente y que su participación pueda ser más efectiva.

c) Las Administraciones Públicas con competencia en materia de urbanismo y ordenación del territorio deberán impulsar, en la medida de sus posibilidades la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, incluyendo en ella el anuncio de su sometimiento a información al público. La DA 9ª exige esta publicidad por medios telemáticos, en relación con el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, con el anuncio de su sometimiento a información pública y con cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración, pudiendo los Municipios menores de 5.000 habitantes, realizar dicha publicación a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, los cuales deberán prestarles dicha cooperación.

d) Los planes de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se inicie de oficio por el Ayuntamiento, pero cuya aprobación definitiva compete a un órgano de otra Administración Pública (normalmente será la autonómica, salvo en el caso de Ceuta y Melilla, en que es la Administración del Estado) se entenderán definitivamente aprobados por silencio administrativo en el plazo que señale la legislación urbanística.

1.7. Ordenación urbanística en Ceuta y Melilla (Disposición adicional tercera y Disposición final primera, apartado 4).

La DA 3ª, en conexión con la DF 1ª.4, introduce algunas modificaciones en relación con las competencias estatales (que ejerce el Ministerio de Vivienda a tenor del Real Decreto 1718/2004, de 23 de julio, por el que se desarrolla su estructura orgánica básica) y las de las Ciudades Autónomas, relativas a sus instrumentos de ordenación urbanística. Su régimen se resume del modo siguiente:

a) Corresponde a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana y de sus revisiones.

b) Corresponde a la Administración General del Estado la aprobación definitiva de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana, pero ya no en todo caso, sino sólo cuando

afecten a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura y orgánica del territorio, o a las determinaciones del apartado 3º de la DF 1ª.

- Se entiende por determinaciones de carácter general, las incluidas en el art. 12.1 de la LS 1976, es decir, las referidas a la clasificación del suelo con sus correspondientes tipos y categorías, las que componen la estructura general y orgánica del territorio, la programación en dos etapas de cuatro años para el desarrollo del Plan, las medidas para la protección del medio ambiente y el señalamiento de las circunstancias conforme a las cuales procede la revisión del propio Plan.

- En concreto, se entiende como “*elementos fundamentales de la estructura y orgánica del territorio*” (art. 12.1.b) de la misma Ley citada en el párrafo anterior: “*los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario y para centros públicos*”.

c) Corresponderá a las Ciudades de Ceuta y Melilla la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, y de sus modificaciones o revisiones, así como de las modificaciones del Plan General, no comprendidas en el punto anterior. En estos casos, la Administración General del Estado emitirá un informe preceptivo previo, que, además, será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o de afectación a intereses generales de competencia estatal. El plazo para su emisión es de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite dentro del mismo.

d) Las Ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán, directamente, mediante sus correspondientes Planes Generales, la potestad que la Ley reconoce a los legisladores autonómicos para reducir excepcionalmente el porcentaje de reserva de vivienda protegida establecido como mínimo, en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización (30% de la edificabilidad residencial prevista, de acuerdo con el art.10.b).

A estas ciudades les será de aplicación, en tanto no se establezcan reducciones excepcionales por sus Planes Generales, una reserva obligatoria del 30% (la que la Ley prevé con el carácter de mínimo) que deberá incluirse en todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley. (Primer párrafo del primer apartado de la DT 1ª)

e) Las Ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán también directamente, mediante sus correspondientes Planes Generales, la potestad que la Ley reconoce a los legisladores autonómicos para determinar los posibles destinos de los bienes que integran los patrimonios públicos de suelo, de entre los previstos por el art. 34.1, es decir: además de la construcción de vivienda protegida, otros fines de interés general urbanístico, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

f) El porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, a entregar a la Administración competente, con destino al patrimonio público de suelo (art. 16.1.b), será del 15%, pudiendo los Planes Generales de ambas Ciudades incrementar dicho porcentaje hasta el 20%, en las actuaciones en las que el valor de los solares resultantes, sea sensiblemente superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo.

2.- GESTIÓN URBANÍSTICA

La Ley concibe la urbanización como un entero servicio público, que al afectar normalmente a una pluralidad de fincas excede, tanto lógicamente, como físicamente, de los límites propios de la propiedad. Así lo demuestran las tradicionales técnicas reparcelatorias de la legislación urbanística española, cuya gestión puede reservarse a la propia Administración, o encomendarla a privados, sean éstos o no los propietarios de los suelos.

La nueva Ley estatal parte de la regla general de que, allí donde se confíe la ejecución del planeamiento a la iniciativa privada, ésta deba abrirse a la competencia de terceros, ya que se entiende que esto redundará en la agilidad y en la eficiencia de la actuación. Este principio se acompaña de la garantía de una participación de los propietarios basada en un consentimiento informado, y de que no puedan imponerse más cargas que las legales, sin su consentimiento (art. 16.3).

De acuerdo con lo anterior, el legislador estatal realiza un giro decisivo en esta materia: el régimen básico de las actuaciones de urbanización es el que incorpora derechos y deberes, con independencia del estatuto de la propiedad, que sólo incluye, en realidad, la facultad de participar en aquellas actuaciones, tal y como se ha apuntado. El análisis de estas cuestiones se realizará a continuación, sobre la base de los siguientes epígrafes:

2.1. Régimen básico de las actuaciones de transformación urbanística. (Artículos 14 y 16).

De conformidad con lo dispuesto por los arts. 14 y 16 de la Ley 8/2007, este régimen puede extractarse tal y como se recoge en el Cuadro siguiente, que hace el nº 3 de esta Guía:

Cuadro nº 3

RÉGIMEN BÁSICO DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

DERECHOS

- El derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizarse para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.
- El derecho de iniciativa, en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no se encomiende a la Administración Pública, y siempre que la legislación urbanística lo permita, y en el marco de las peculiaridades o excepciones que ésta pueda prever a favor de la iniciativa de los propietarios.
- Derecho de los propietarios de suelo a participar en la actuación en un régimen de equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de ella.

DEBERES

- Entrega de suelo para:
- Viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones incluidas en la actuación o adscritas a ella.
 - Participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas: con carácter general, entre el 5% y el 15% del suelo -libre de cargas de urbanización-, correspondiente a la edificabilidad media ponderada de la actuación, según disponga la Ley autonómica.³
 - Costear la urbanización y las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, incluyendo la potabilización, suministro y depuración de aguas, así como entregar las infraestructuras soporte de dichos servicios.
 - Garantizar el reajustamiento y el retorno de ocupantes legales con residencia habitual en el ámbito.
 - Indemnizar los derechos sobre bienes que deban ser demolidos.

REGLA GENERAL ADICIONAL

Todos los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones de transformación urbanística y los adscritos a ellas, quedarán afectados -con carácter de garantía real- al cumplimiento de todos los deberes reseñados. Éstos se presumirán cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en defecto de tal recepción formal, al término del plazo en que debiera haberse producido aquélla. A tales efectos podrá presentarse copia de la solicitud, acompañada de una certificación expedida por la dirección técnica de las obras, acreditando su terminación.

2.2. Ejercicio de la libre empresa. (Artículos 6, 8.1.c), 31 y 32).

Ya se ha hecho referencia a algunas de las medidas incorporadas por la Ley 8/2007, con el objeto de mejorar el funcionamiento de los mercados de suelo, tratando de hacerlos más transparentes y eficientes, de manera que se combata la especulación.

Dentro de dichas medidas, quizás la fundamental en relación con la gestión urbanística sea la apertura a la competencia, de la iniciativa privada en la gestión del suelo, al menos cuando falle la iniciativa reservada a los propietarios del suelo. Esta posibilidad ya estaba prevista por la Ley 6/1998, de 13 de abril (art. 4.3), si bien dicha norma ligaba este art. a la facultad reconocida al propietario (art. 15), de promover la transformación urbanística de sus terrenos.

La nueva Ley se propone dinamizar la gestión privada, tanto en la urbanización del suelo (art. 6), en la que contempla la adjudicación de las actuaciones urbanizadoras mediante procedimientos de publicidad, transparencia y concurrencia, como en la edificación de solares o en la rehabilitación de edificios, en la que se prevé, también, la posibilidad de sustituir la inactividad de los propietarios mediante concursos de iniciativas privadas, en lugar de tener que recurrir necesariamente a la expropiación, que suele ser más lenta y, desde luego, más onerosa para los propietarios y la propia Administración (arts. 31 y 32, sobre la venta y la sustitución forzosas). A ambos aspectos se refieren los siguientes apartados:

a) El art. 6 de la nueva Ley remite a la legislación sobre ordenación territorial y urbanística la regulación del derecho a iniciar, en ejercicio de la libre empresa, la ejecución de la urbanización cuando ésta no quede reservada a la propia Administración (como puede observarse no se atribuye dicho derecho a la propiedad del suelo, como hacía la Ley anterior). Dicha legislación asegurará que el desarrollo de dicha actividad se atribuirá mediante un procedimiento en el que quede garantizada la publicidad y la concurrencia y que la adjudicación pública de dicho procedimiento garantizará que la comunidad participe adecuadamente de las plusvalías derivadas de tal actuación.

Ello no significa que los propietarios de suelo queden marginados o excluidos de la gestión urbanizadora privada. La Ley les garantiza la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas (art. 8.1.c) y, además, les protege frente a eventuales abusos, con la prohibición -bajo sanción de nulidad de pleno derecho-, de los convenios urbanísticos mediante los cuales pretendan imponerseles más cargas u obligaciones que las estrictamente previstas por las Leyes, sin su consentimiento (art. 16.3.).

Ahora bien, tratándose de aspectos ligados a la gestión urbanística, la opción del legislador estatal en cuanto a este punto debe asegurar que la competencia autonómica en materia de urbanismo queda salvaguardada, de tal manera que por medio de su ejercicio, pueda optarse por modelos diversos. De ahí que la Ley remita, en la aplicación de este principio de la libre empresa, a las peculiaridades o excepciones que pueda prever la legislación de las Comunidades Autónomas, a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo. De hecho, la mayoría de las leyes autonómicas ya contempla sistemas de ejecución o formas de gestión urbanística privada abiertas a no propietarios. Si bien también atribuyen preferencia en la adjudicación, o un monopolio temporal durante un lapso de tiempo desde la aprobación del planeamiento, o una reserva para ciertos tipos de actuaciones o bajo ciertas circunstancias, a favor de los propietarios del suelo.

b) La LS, tal y como ya se adelantó más arriba, se propone dinamizar la gestión privada, también, en la edificación de solares y en la rehabilitación de edificios, por lo que introduce instrumentos que permiten sustituir la inactividad de los propietarios tanto a través de la tradicional expropiación forzosa (en este caso por incumplimiento de la función social de la propiedad), como mediante nuevos concursos de iniciativas privadas. Se trata, en concreto, de la venta y la sustitución forzosas reguladas en los arts. 31 y 32. Al margen de dichos mecanismos, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística puede establecer otros distintos, siguiendo así la doctrina del Tribunal Constitucional emanada de la Sentencia 61/1997, de 20 de marzo.

³ Con carácter excepcional, un máximo del 20% y un porcentaje menor que el 5%. Ver epígrafe 1.3

La regulación que contienen los mencionados preceptos en relación con estas técnicas puede resumirse del modo siguiente:

- Proceden en los supuestos de incumplimiento de los deberes de edificación y rehabilitación.
- La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se remite, casi íntegramente, a la legislación autonómica.
- La utilización de la expropiación en estos casos, y la aplicación de los procedimientos concursales para propiciar la venta o sustitución forzosas requiere la tramitación de un procedimiento contradictorio, con participación, en todo caso, del propietario incumplidor, al que debe permitírsele realizar todas las alegaciones que estime oportunas en su defensa. Este procedimiento debe finalizar con una resolución administrativa en la que se declare expresamente el incumplimiento del deber o deberes de que se trate.
- La legislación autonómica está habilitada, en tales supuestos, para establecer una reducción de hasta el 50 por ciento del valor que legalmente corresponda a los bienes sometidos a alguna de las técnicas mencionadas en el párrafo anterior, de tal manera que corresponda a la Administración la diferencia.

Téngase en cuenta que, en la legislación urbanística actualmente vigente, existen normas procedimentales (más o menos precisas) relativas a la venta forzosa en las Leyes de las siguientes Comunidades Autónomas: Andalucía, Aragón, Asturias, Cantabria, Castilla y León, Cataluña, Galicia, Murcia, Navarra, La Rioja y el País Vasco. Por otro lado, Castilla-La Mancha, Extremadura y Madrid regulan pormenorizadamente la denominada “ejecución sustitutoria”.

2.3. El estatuto básico de la propiedad del suelo (Artículo 8).

Consecuencia de todo lo analizado en el epígrafe anterior, es que dentro del estatuto básico de la propiedad del suelo, y a diferencia de lo que ha ocurrido con la legislación estatal precedente, ya no figure el derecho a urbanizar, aunque sí a participar en la urbanización.

Analizando de manera resumida los derechos y los deberes que se reconocen a los propietarios de suelo en el art. 8 de la nueva Ley, resulta lo siguiente (Cuadro nº 4):

Cuadro nº 4

ESTATUTO JURÍDICO BÁSICO DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

DERECHOS	DEBERES
<p>1.- Uso y disfrute del mismo conforme al estado, características objetivas y destino, de acuerdo con la legislación aplicable, que engloba:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>realizar instalaciones y construcciones</u> necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza y siempre que no tengan el carácter legal de edificación. - <u>participar en la ejecución de actuaciones de urbanización</u> en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. - <u>edificar sobre unidad apta para ello</u>. <p>2.- Disponer de ellos siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de la relación entre ellas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dedicar los terrenos a <u>usos que no sean incompatibles</u> con la ordenación territorial y urbanística. - <u>Conservarlos</u> en condiciones legales: mantener la masa vegetal, evitar riesgos de erosión, incendios, daños a terceros, contaminación, etc. - <u>Participar en los deberes legales de promoción</u> en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y permitir la ocupación de los terrenos por el promotor⁴. - <u>Edificar</u> en los plazos establecidos y conservar terrenos y edificios: seguridad, sanidad y ornato, mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. - <u>Respetar las exigencias</u> de la legislación aplicable y de la ordenación territorial y urbanística.

Es decir, tal y como se afirma en la Exposición de Motivos, la urbanización queda concebida como una entera función pública. Dicha función constituye, además, una actividad económica de interés general, por lo que afecta, tanto al derecho de propiedad, como a la libertad de empresa.

⁴ Estos deberes son los propios de las actuaciones de transformación. En el suelo rural no sometido a transformación se prevé la posibilidad, ya existente en algunas legislaciones autonómicas, de incluir el deber de costear las prestaciones patrimoniales precisas para la implantación de usos no vinculados a la explotación primaria (como podría ser, por ejemplo, un parque eólico, una instalación o edificación industrial, etc.) y las infraestructuras de conexión de la instalación, construcción o edificación con las redes generales.

2.4. Actuaciones de transformación urbanística (Artículo 14 y Disposición transitoria segunda): nueva urbanización, reforma o renovación de la urbanización y dotación.

De acuerdo con el art. 14, la Ley distingue dos tipos de actuaciones de transformación urbanística. El Cuadro nº 5, que se adjunta a continuación, trata de resumir de manera breve el contenido de ambas clases de actuación:

Cuadro nº 5

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN		ACTUACIONES DE DOTACIÓN
DE NUEVA URBANIZACIÓN	DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	
<p>Permiten que un ámbito delimitado sobre suelo en situación rural pase a ser urbanizado mediante la ejecución de las infraestructuras y dotaciones públicas correspondientes, la creación de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente, siempre que queden conectadas funcionalmente con la red de los servicios que exija la ordenación territorial y urbanística (Parece que se esté haciendo referencia a las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable).</p>	<p>Permiten reformar, rehabilitar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo ya urbanizado (podríamos identificarlas con las ordenadas, sobre suelos urbanos no consolidados, por los Planes.</p>	<p>Tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos que hubiera podido asignar una nueva ordenación urbanística a una o más parcelas de aquél. En cualquier caso, quedan excluidas las actuaciones que requieran la reforma o renovación integral de la urbanización del citado ámbito.</p>

A continuación se detallan algunas de las reglas más interesantes que la Ley anuda a cada una de estas actuaciones:

a) En relación con las actuaciones de urbanización.

- Para que pueda entenderse iniciada es preciso que se hayan aprobado ya, y sean eficaces, todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización. Habitualmente, esta legislación exige como los Planes más pormenorizados y precisos según la clase y categoría de suelo de que se trate, ya que son éstos los que legitiman el inicio de la ejecución material de éstas (Plan Parcial en suelo urbanizable delimitado, PERI en suelo urbano no consolidado, Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado –en su caso-, etc.). Su caducidad restituye los suelos, a los efectos de esta Ley, a la misma situación en la que se encontraban cuando la actuación se inició.

- Las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación aplicable para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presume cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras.

- La terminación de las actuaciones de urbanización se produce cuando concluyen las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presume a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras. Esta es una regla comúnmente establecida ya por la legislación urbanística autonómica. Por poner un ejemplo, la Ley madrileña dispone en su art. 135.8 que: *“En el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recepcionadas las obras”.*

b) En relación con las actuaciones de dotación.

Estas actuaciones constituyen la novedad más destacable de la Ley en relación con las actuaciones de transformación urbanística, ya que eran ajenas a la Ley anterior, si bien sí se preveían actuaciones urbanísticas similares o equivalentes en un buen número de Leyes autonómicas (Andalucía, Asturias, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Extremadura, Madrid, Navarra y el País Vasco, por ejemplo).

Su objeto estriba en reajustar las proporciones entre las posibles nuevas dotaciones previstas por el Plan, con los posibles nuevos usos, edificabilidades o densidades permitidas por el mismo en ámbitos de suelo ya urbanizado. Podrían identificarse con las actuaciones denominadas aisladas o asistemáticas por las Leyes urbanísticas autonómicas, las cuales suelen proyectarlas, exclusivamente, sobre suelos urbanos que estaban consolidados por la urbanización, pero que ahora se entienden desconsolidados por una nueva ordenación que, o bien altera el uso o aumenta su intensidad, lo que requiere nuevas dotaciones, pero sin necesitar una reurbanización integral o sistemática. Con la nueva regulación se permite, a diferencia de lo que ocurría con el régimen de estos suelos en la Ley 6/1998, que los propietarios asuman los deberes y cargas urbanísticas aún pendientes de cumplir de entre los establecidos por el art. 16.

Por lo que se refiere en particular al deber de entregar la participación de la comunidad en las plusvalías, dado que la plusvalía no procede aquí de la atribución de un aprovechamiento, sino de su incremento, se cifra asimismo en un porcentaje de dicho incremento.

No obstante, es preciso tener en cuenta que existen Leyes urbanísticas autonómicas, en las que la reordenación de terrenos urbanos mediante un instrumento de planificación urbanística que incluya nuevas dotaciones públicas, atribuya un aprovechamiento urbanístico superior al preexistente, y requiera el incremento o la mejora de los servicios y elementos de urbanización actuales, no incorpora el efecto automático de exigencia de la mayor parte de los deberes citados.

A estos efectos, es fundamental conocer el régimen transitorio establecido por el legislador estatal.

La DT 2ª dispone que, transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta Ley, sin que la legislación autonómica haya establecido las reglas precisas para que los Planes urbanísticos puedan aplicar el nuevo régimen previsto para las actuaciones de dotación, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta Ley, el planeamiento puede hacer uso de este instrumento directamente, conforme a las siguientes determinaciones:

- El Plan de ordenación deberá delimitar el ámbito de la actuación, pudiendo ser éste continuo o discontinuo. En dicho ámbito se incluirán todos los incrementos de edificabilidad o densidad previstos, así como los cambios de uso, en su caso, y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes y se calculará el valor total de las cargas de la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada nueva vivienda, según proceda.

- Los propietarios pueden cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelos, cuando no dispongan del necesario para ello (piénsese la clase y categoría de suelo de que se trata), pagando su equivalente en metálico.

- La exigencia del cumplimiento de estos deberes se liga al momento del otorgamiento de la licencia o del acto administrativo de intervención que se requiera para materializar la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del nuevo uso atribuido por la ordenación.

2.5. Suelos correspondientes a la Administración. (Artículos 10, 16 y 33.1 y 34.2).

Ya se ha hecho referencia a esta cuestión en dos epígrafes distintos de esta Guía.

a) De un lado, cuando se trata de los terrenos que deben entregarse a la Administración por estar reservados por el planeamiento a viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas o adscritas a la actuación, ya se indicó que se trata de un deber exigible a quien promueva la actuación urbanística correspondiente (epígrafe 2.1). No obstante, la propiedad, lo asume como carga real al participar en la promoción de la actuación, tal y como dispone el art. 9.3, según es tradicional.

Quizás sólo reste indicar ahora que, cuando se trate de actuaciones de dotación, es decir, de las previstas en el art. 14.1.b) será posible sustituir la entrega de estos suelos por otras formas de cumplimiento de este deber (se tratará habitualmente de una compensación en metálico) siempre que lo permita la legislación de ordenación territorial y urbanística (art. 16.1.a). segundo párrafo.

b) De otro lado, cuando se trata de los terrenos que deben entregarse a la Administración, libres de toda carga de urbanización, por corresponder al rescate de plusvalías urbanísticas, en el epígrafe 1.3 se contienen los comentarios relativos al establecimiento, por el legislador estatal, de una nueva horquilla (art. 10) que oscila, con carácter general, entre el 5 % y el 15 %, y, con carácter excepcional, para actuaciones especiales, hasta el 20%, o por debajo del 5%. No se van a reproducir aquí, por tanto, las reglas establecidas por la Ley en orden a la determinación de este porcentaje por parte de las Comunidades Autónomas, que son, en suma, las competentes para hacerlo, en función de sus necesidades y circunstancias. Sí es importante dejar claro que, en las actuaciones de dotación el suelo que se entrega a la Administración, libre de cargas de urbanización, es el correspondiente al porcentaje medido respecto del incremento de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Sí se va a hacer referencia, por el contrario, a aquellas determinaciones mediante las cuales el legislador estatal trata de asegurar que los suelos obtenidos por medio de este deber de cesión cumplen, efectivamente, su destino para uso de interés social. Entre ellas, deben destacarse las siguientes:

- La cesión debe producirse en suelo, de modo que, para que sea posible sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento de este deber, la legislación autonómica debe haber

previsto los casos y las condiciones. En ningún supuesto será posible realizar dicha sustitución si la obligación legal puede cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva del art. 10.b).

- Todos los bienes, recursos y derechos que se adquieran por virtud de este deber integran necesariamente el patrimonio público de suelo. Ello incluye, específicamente, tanto el suelo, como los ingresos que pudieran obtenerse a consecuencia de su enajenación (art. 33.1).

- Las Administraciones urbanísticas no pueden subastar o vender estos terrenos, cuando el uso previsto para los mismos sea el de vivienda protegida, por encima del valor máximo de repercusión para aquélla. De hecho, ésta prohibición alcanza no sólo a la primera transmisión de estos terrenos, sino también a las sucesivas (art. 34.2).

- El destino de estos suelos será la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y sólo podrán destinarse a otros usos de interés social, cuando así lo establezca el planeamiento urbanístico en función de la habilitación que, a tales efectos, debe haber previsto la legislación en la materia. Dicha legislación debe especificar cuáles son los demás fines admisibles, pero éstos deberán ser urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

- Todas las limitaciones o condiciones de destino expresadas deben constar de manera fehaciente en el Registro de la Propiedad (se remite al lector al epígrafe 4 de esta Guía).

2.6. Expropiación forzosa, responsabilidad patrimonial, reversión y retasación (Artículos 28 a 30 y Disposición adicional quinta).

Se incluye el análisis conjunto de ambas materias en este epígrafe de la Ley por tratarse, como afirma el Tribunal Constitucional, de dos *“modalidades de un mismo género: la garantía patrimonial del ciudadano”*. Recuerda la STC 61/1997, de 20 de marzo, que los supuestos indemnizatorios, sean a título de responsabilidad administrativa o de expropiación forzosa, encuentran cobijo en el art. 149.1.18º de la Constitución y guardan un evidente paralelismo.

Al margen de las importantes novedades introducidas por la Ley en relación con los criterios de valoración de suelo y otros bienes y derechos (relevantes, sin duda, cuando se trata de determinar cualquier indemnización), la regulación que se otorga a otros aspectos de la institución expropiatoria y de la responsabilidad patrimonial de la Administración, aporta datos de interés.

a) La expropiación forzosa.

- La aplicación de la expropiación forzosa para cumplir cualquier finalidad urbanística o de ordenación territorial se ajustará, en primer término, a lo dispuesto en esta Ley y a la LEF, por lo que corresponderá aplicar la legislación autonómica cuando se trate de aquéllas especialidades en las que las Comunidades posean competencias (art. 28.1).

- La legitimación expropiatoria no se liga a la mera aprobación definitiva de cualquier clase de Planes, sino sólo a aquellos que habiliten directamente para la ejecución y siempre que ésta deba producirse por expropiación (28.2).

- La Administración expropiante no podrá satisfacer los justiprecios expropiatorios en especie si no cuenta con el acuerdo del expropiado (art. 28.3), análogamente a lo que exigía la Ley anterior (art. 37).

- Mención especial merece la regulación del derecho de reversión, y, en especial, el nuevo supuesto de retasación que regula el art. 29.2.b). A continuación, el Cuadro que hace el nº 6 de los introducidos en esta Guía, ejemplifica sinópticamente la regulación del derecho de reversión y del nuevo supuesto de retasación de los bienes expropiados.

Cuadro nº 6

**SUPUESTOS DE REVERSIÓN Y RETASACIÓN:
REQUISITOS Y LIMITACIONES**

REGLA GENERAL

Procede la REVERSIÓN:
Cuando se altere el uso asignado a los terrenos, que motivó la expropiación, en virtud de modificación o revisión de los planes

LÍMITES

1º.- Que el uso dotacional público hubiese sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o se asigne un nuevo uso, igualmente dotacional público.

2º.- Que la expropiación se realizase para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, y el nuevo uso asignado sea compatible con los fines de éste.

3º.- Que la expropiación sea para la ejecución de una actuación de urbanización.

4º.- Que la expropiación viniese motivada por el incumplimiento de los deberes y cargas correspondientes.

5º.- En los demás supuestos previstos por la LEF.

REGLA ESPECIAL

Expropiación para ejecución de actuaciones de urbanización

Procede la REVERSIÓN:
Cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.

Procede la RETASACIÓN:
Si se modifica el instrumento de planificación territorial y urbanística al margen del proceso de revisión y se alteren los usos o la edificabilidad del suelo incluido en un ámbito de actuación, suponiendo ello un incremento de su valor.

La retasación consiste en calcular la diferencia entre el justiprecio actualizado y el nuevo valor que sería el correspondiente a los nuevos usos y edificabilidades, aplicando los mismos criterios de valoración, diferencia que corresponderá al expropiado. El instrumento de la retasación tiene como objetivo conciliar indemnidad patrimonial con eficacia de la gestión pública, ya que en este caso el legislador ha considerado que no es necesaria la *restitutio in natura*, pero sí compensar adicionalmente al expropiado para mantener el equilibrio y evitar malas prácticas.

A este Cuadro debe unirse la imposibilidad específica de reconocimiento del derecho de reversión que regula el art. 29.3, de acuerdo con el cual no procederá la reversión cuando *“del suelo expropiado se segreguen su vuelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 4 del art. 17⁵, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fue expropiado o concurra alguna de las restantes circunstancias previstas en el apartado primero”*.

⁵ El artículo 17.4 permite a los instrumentos de ordenación urbanística destinar superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público. En estos casos, podrá constituirse un “complejo inmobiliario” en el que aquéllas y ésta tienen el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa su desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público

b) La responsabilidad patrimonial de la Administración.

La Ley 8/2007 parte del mismo principio fundamental que ha inspirado en esta materia, el derecho urbanístico español desde la Ley del Suelo de 1976. El art. 3.1 recuerda que no cabe reconocer derechos indemnizatorios como consecuencia del ejercicio de la función pública del urbanismo y la ordenación del territorio. Ello implica que toda alteración de planeamiento entre de lleno en el *ius variandi* que reconoce a la Administración la legislación en la materia y, por tanto, sólo generará derecho a indemnización cuando encaje plenamente en alguno de los supuestos tasados por la Ley y siempre que se constate una especial diligencia de los propietarios en orden a garantizar la ejecución del planeamiento, mediante la satisfacción de las cargas que se les impongan.

Las novedades introducidas por el art. 30 de la Ley son las siguientes:

- En los supuestos de cambio en la ordenación territorial y urbanística, existe derecho a ser indemnizado cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

* Cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, una vez transcurridos, si la falta de ejecución fuese imputable a la Administración. Las dos novedades más interesantes estriban en que este supuesto es aplicable no sólo a los cambios de ordenación, sino también a la alteración del acto o negocio jurídico de adjudicación de la actividad de ejecución, y que es irrelevante para la nueva Ley que el nuevo instrumento de ordenación reduzca o no el aprovechamiento urbanístico (art. 30.a. primer párrafo).

* Cuando se altere o extinga la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades. Se trata del supuesto al que la legislación anterior incluía en la alteración del planeamiento con licencia ya concedida. Cuando dichas licencias deban ser alteradas, revisadas o extinguidas, procederá valorar la lesión indemnizable (art. 30.c).

- En las situaciones de fuera de ordenación (art. 30. a), segundo párrafo). Pese a que se mantiene el principio de que tales situaciones, producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no son indemnizables, se incorpora el derecho a ser indemnizado por los perjuicios que se causen si se impide usar y disfrutar “lícitamente” de la construcción o edificación durante su vida útil. Este precepto no hace sino positivizar la jurisprudencia consolidada al respecto⁶, que reconocía aquel derecho de uso y disfrute, pero lo ligaba a la exigencia de que la edificación fuese legal. Como claramente expresó la STS de 17.02.2000, al determinar *“la indemnización que corresponda por el derribo ilegal de un edificio de esta naturaleza no puede ser la misma que si el edificio estuviera dentro de ordenación, ni puede tratarse de igual manera al edificio que queda fuera de ordenación por un simple cambio de planeamiento, que a aquel que lo está por haberse erigido sin licencia y contra Plan y que sólo debe su permanencia a la caducidad de las facultades administrativas de intervención”*.

Por último, es importante resaltar que, al margen de los arts. mencionados, existen otros preceptos de la Ley en los que pueden localizarse supuestos indemnizatorios adicionales. En concreto, se trata de los siguientes:

- El art. 6.b). segundo párrafo, en el que se determina el derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios, que resulten inútiles, a consecuencia de la alteración de los criterios y las previsiones facilitados por una Administración, en la contestación a las consultas que se le hayan formulado.

- El art. 11.4, en el que se determina que los interesados tendrán derecho a ser indemnizados por el importe de los gastos que les haya generado presentar solicitudes urbanísticas, cuando, de acuerdo con la legislación se admita que éstos inicien el procedimiento de aprobación de un Plan o de un proyecto de ejecución urbanística, y la Administración actuante incumpla su deber de

⁶ Entre otras, las SSTS de 24.03 y de 28.11, ambas de 1997

resolver dentro del plazo máximo establecido. La única excepción a este supuesto de responsabilidad patrimonial surge en los supuestos en los que deba entenderse que aquéllas solicitudes quedaban aprobadas o resueltas favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la Ley que se aplique, ya que entonces no hay daño.

2.7. Transparencia en la Gestión Urbanística. (Disposición adicional novena)

Esta Disposición Adicional introduce una serie de modificaciones en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local que se podrían agrupar en los dos grandes bloques que se señalan a continuación.

1º) Las que introducen medidas que fomentan la transparencia de la gestión urbanística. En este sentido procede citar que:

- Se atribuye al Pleno municipal y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto la competencia para aprobar los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de los instrumentos de ordenación urbanística.

- También se atribuye al Pleno municipal y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto la competencia para aprobar las enajenaciones patrimoniales cuando su valor supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto y, en todo caso, las permutas de los bienes inmuebles con independencia de su valor.

- Los ciudadanos tienen garantizado el acceso, en cualquier momento, a la información sobre ordenación del territorio y urbanismo vigente en su ámbito territorial ya que las Administraciones públicas competentes en la materia están obligadas a tener, a la disposición de aquéllos, copias completas de:

- los instrumentos de ordenación territorial y urbanística
- los documentos de gestión
- los convenios urbanísticos.

-También las Administraciones públicas con competencia en la materia están obligadas a publicar por medios telemáticos, en relación con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, lo siguiente:

- texto en vigor
- el anuncio de su sometimiento a información pública
- cualesquiera actos de tramitación relevantes para su aprobación o alteración.

En previsión de las dificultades que se les puedan plantear a los Municipios de menos de 5.000 habitantes, se les permite efectuar esta publicación a través de los entes supramunicipales que tengan la función de prestarles asistencia y cooperación técnica. Estos entes, si fueren requeridos para ello, quedan obligados a prestarles dicha cooperación.

- En los supuestos de alteración de la ordenación urbanística que no se incluyan en el ejercicio pleno de la potestad de ordenación (es decir, sin que se trate de una revisión del planeamiento), si esa alteración implica incremento de la edificabilidad o de la densidad o modificación de los usos del suelo, en el expediente deberá identificarse a todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación. Para evitar complicar la gestión de la Administración, la Ley se remite para proceder a dicha identificación a lo que resulte del registro o instrumento (verbigracia el catastro) utilizado a efectos de notificaciones.

2º) Las que sirven para ampliar el régimen de incompatibilidades y limitaciones del personal, electo o no, de la Administración Local. En este grupo se recogen las que siguen:

- Los representantes locales, los miembros no electos de la Junta de Gobierno Local y el personal directivo local, incluidos los funcionarios con habilitación de carácter estatal que desempeñen en

las Entidades locales un puesto de trabajo provisto por el sistema de libre designación en atención al carácter directivo o especial responsabilidad de sus funciones, quedan obligados a formular declaración sobre:

- cualquier causa de posible incompatibilidad y cualquier actividad que les proporcione o pueda proporcionar ingresos económicos
- sus bienes patrimoniales y su participación en sociedades de todo tipo.

- A los representantes locales que desempeñen sus cargos en régimen de dedicación exclusiva y que hayan ostentando responsabilidades ejecutivas en las diferentes áreas en que se organice el gobierno local les será de aplicación dentro del ámbito territorial en el que hayan ejercido sus competencias, durante el plazo de dos años desde la finalización de su mandato, las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el art.8 de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado. No obstante se permite que, durante ese periodo, los Ayuntamientos puedan compensar económicamente a los que, como consecuencia de este régimen de incompatibilidades, no puedan desempeñar su actividad profesional, ni perciban retribuciones económicas por otras actividades.

Los titulares de los órganos directivos (es decir, los de órganos que ejerzan funciones de gestión o ejecución de carácter superior, respetando las directrices generales fijadas por el órgano de gobierno de la Corporación, pero disponiendo de un cierto margen de autonomía) quedan asimismo sujetos a la limitación del art.8 referido en el punto anterior, con igual plazo y ámbito espacial.

3.- VALORACIONES

3.1. Criterios generales.

La Ley 8/2007 considera la clasificación del suelo una técnica urbanística y no establece “clases”. Como ya se ha indicado en el epígrafe 1.4, la Ley define las “situaciones básicas” en que puede encontrarse el suelo y, en lugar de fijar reglas y criterios de valoración para cada clase de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, como ocurría en las legislaciones anteriores, fija criterios de valoración para cada “situación”. Lo dispuesto en la Ley se aplicará cuando las valoraciones tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

En los cuatro supuestos mencionados, el suelo se tasarán atendiendo a su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive, extendiéndose este criterio a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos en la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación.

Todo el suelo se encuentra en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado. A su vez, en cada situación nos podemos encontrar con lo siguiente:

Suelo rural:

- No sujeto a transformación urbanística.
- Sujeto a transformación urbanística.

Las edificaciones, construcciones, instalaciones, sembrados y plantaciones, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no se hayan tenido en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes (ejemplo: una instalación de regadío no se considerará con independencia del suelo si la renta del mismo se ha calculado considerando cultivo de regadío, pero sí se valorará una construcción destinada a almacenar maquinaria o productos cultivados). Se tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación.

Suelo urbanizado:

- Sin edificar.
- Edificado o en curso de edificación.
- Sujeto a transformación urbanística por reforma o renovación de la urbanización.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo, corrigiéndose por antigüedad y estado de conservación. Si están fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

En todos los casos, el valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles se efectuará conforme a las disposiciones sobre expropiación y subsidiariamente, según las normas de derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

3.2. Suelo rural.

3.2.1. No sujeto a transformación urbanística.

El suelo en situación de rural (art. 12.2) se valorará conforme a los criterios contenidos en el art. 22, es decir, se calculará la renta potencial, se comparará con la renta real si esta existe y se tomará la mayor de las dos. En el cálculo de la renta potencial se incluirán todos los ingresos posibles por uso, disfrute o explotación de que sean, normalmente, susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable y no sólo los específicamente agrícolas. También se incluirán como ingresos las subvenciones que tengan carácter de estables (por ejemplo, las de la Política Agraria Común). El valor resultante podrá ser corregido al alza, pudiendo llegar a duplicarlo, en función de factores relacionados con la “renta de posición o localización”, como puede ser la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, si bien la corrección habrá de justificarse y objetivarse.

El método de capitalización de rendimientos puede arrojar muy diferentes resultados en función del tipo de capitalización utilizado. Por eso, la Ley determina que utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a tres años, si bien podrá modificarse en la Ley de Presupuestos Generales del Estado cuando se observe un alejamiento significativo del resultado obtenido respecto de los precios de mercado del suelo rural sin consideración de expectativas urbanísticas (La Encuesta de Precios de la Tierra publicada anualmente por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación es un buen referente para observar el posible alejamiento del resultado).

Mientras no esté aprobado el desarrollo reglamentario, el camino a recorrer para calcular el valor de una finca en “situación rural” sería:

- Si la finca está en explotación, investigación de la renta real.
- Cálculo de la renta potencial utilizando la ecuación clásica:

$$R = I - G - B$$

Donde:

R = Renta potencial

I = Producción final o ingresos

G = Gastos totales: materias primas, mano de obra, impuestos, etc.

B = Beneficio empresarial

Si el inmueble a valorar tiene diferentes cultivos o dentro del mismo cultivo diferentes intensidades productivas, se procederá de la forma siguiente:

- División en subparcelas de cultivo y asignación de intensidad productiva o “clase” a cada cultivo.
- Cálculo del rendimiento teórico de cada subparcela, obtenido a través de las cuentas realizadas para explotaciones ideales o “tipo”, pudiendo utilizar los precios de productos, mano de obra, semillas, abono, etc. oficialmente publicados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Estimación del beneficio empresarial que dependerá del tipo de cultivo y de la explotación y que, según algunos autores, puede cifrarse en un 60% de I – G según otros, puede utilizarse un 50% del rendimiento bruto como máximo y como mínimo un 15%.
- A continuación se comparará la renta real con el resultado del cálculo de la renta potencial y se estudiará la procedencia de aplicar una corrección al alza por factores relacionados con la localización, como ya hemos mencionado. Si no existe renta real, se considerará que esta tiene un valor igual a cero y se actuará con la renta potencial.

El régimen transitorio (DT 3ª) establece que los terrenos que, a la entrada en vigor de la Ley, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se seguirán valorando conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, (art. 27.1) siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de la Ley.

3.2.2. Sujeto a transformación urbanística.

Si, aún estando en situación de rural, el suelo está sujeto a transformación urbanística, cuando haya que valorar el suelo porque concurren algunas de las situaciones descritas en el art. 20.1, toda vez que en el art. 8.1.c) se incluye en el contenido del derecho de propiedad la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, la privación de esta facultad se indemnizará conforme a lo establecido en el art. 24. Como bien indica el título del art., la cantidad tiene el carácter de indemnización y no forma parte del valor del suelo, al que se añade. Para que proceda valorar la facultad se tienen que cumplir determinados requisitos:

a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de una actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia. (Es decir, que esté sujeto a una transformación urbanística).

b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad. (Por ejemplo, cuando se fije el desarrollo de la actuación por el sistema de expropiación o en supuestos de modificaciones como es el caso de un sector de suelo urbanizable cuya ejecución estuviera prevista por un sistema diferente al de expropiación y se modifica el sistema de ejecución pasando a expropiación con lo que se impide el ejercicio de la facultad, o bien se desclasifica un suelo urbanizable o se modifican los usos por otros menos lucrativos o, manteniendo los usos se reducen edificabilidades).

c) Que la disposición, el acto o el hecho citados surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración. (No procede aplicar la indemnización si el interesado hubiera dejado pasar los plazos establecidos para el ejercicio de la facultad).

d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad. (Lógicamente, si se han incumplido los deberes no procede indemnizar).

Si la indemnización tiene lugar antes de producirse ninguna iniciativa ni incurrir en ningún gasto, se calculará aplicando el mismo porcentaje establecido por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías. El porcentaje general (art. 16.1.b) no podrá ser inferior al 5% ni superior al 15%, pero, excepcionalmente, la citada legislación podrá reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20% en caso de su incremento, para aquellas actuaciones que tengan un rendimiento neto inferior o superior al habitual.

Si se impide el ejercicio de la facultad, el porcentaje se aplicará a la diferencia del valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, es decir, a la plusvalía potencialmente patrimonializable. Debe entenderse que la diferencia ha de ser positiva, por tanto, la formulación responderá a:

$$I_b = x\% (V_{SUF} - V_{SR})$$

I_b = Importe de la indemnización

x = Porcentaje establecido por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística

V_{SR} = Valor del suelo rural.

V_{SUF} = Valor del suelo que le correspondería si estuviera finalizada la urbanización.

En el caso de que no se impida el ejercicio de la facultad, pero sí se alteren sus condiciones y la alteración supusiera un daño indemnizable, el porcentaje utilizado para el cálculo de la indemnización se aplica, no ya a la entera plusvalía, sino a la merma en ella producida

$$I_b = x\% (V_{SUO} - V_{SUF})$$

I_b = Importe de la indemnización.

x = Porcentaje establecido por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

V_{SUO} = Valor del suelo calculado con los parámetros anteriores a la modificación

V_{SUF} = Valor del suelo que le correspondería si estuviera finalizada la urbanización con los parámetros de la modificación.

Si, en ejercicio de la facultad citada, sobre un suelo sujeto a transformación, se hubieran iniciado determinadas actuaciones y se produjera alguna alteración que hiciera necesaria la valoración, se acudirá al art. 25 y no al 24.

Nos podemos encontrar con las siguientes situaciones:

1) Determinados gastos y costes devienen inútiles por efecto de la modificación recogida en la disposición, acto o hecho que motiva la valoración. El importe de la indemnización será:

$$I_1 = (P+I_p) + (T_{LR}+P_R)$$

Siendo:

I_1 = Importe de la indemnización.

P = Gastos de proyecto o proyectos técnicos.

I_p = Indemnizaciones pagadas.

T_{LR} = Tasa libre de riesgo. (La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, dispone que sea el tipo de actualización establecido en el método de actualización de rentas, tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja).

P_R = Prima de riesgo. (La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, dispone que se determine a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que se disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como la inversión necesaria)

2) Se ha iniciado materialmente la actuación:

2.a) Si se impide la terminación de la actuación al sujeto expropiado o perjudicado, el importe de la indemnización será:

$$I_{2a} = G_e (V_{SUF} - V_{SR})$$

Siendo:

I_{2a} = Importe de la indemnización.

G_e = Grado de ejecución de la urbanización que tendrá un valor entre 0 y 1

V_{SUF} = Valor del suelo que le correspondería si estuviera finalizada la urbanización

V_{SR} = Valor del suelo rural.

2.b) Si sólo se alteran las condiciones de su ejercicio el porcentaje se aplicaría a la merma provocada en el valor que correspondiera al suelo si estuviera terminada la actuación:

$$I_{2b} = G_e (V_{SUO} - V_{SUF})$$

I_{2b} = Importe de la indemnización.

G_e = Grado de ejecución de la urbanización que tendrá un valor entre 0 y 1.

V_{SUO} = Valor del suelo que le correspondería si estuviera finalizada la urbanización, calculado con los parámetros anteriores a la modificación.

V_{SUF} = Valor del suelo que le correspondería si estuviera finalizada la urbanización con los parámetros de la modificación.

No obstante, y para mayor garantía del expropiado o perjudicado, se establece que el valor de la indemnización será el superior de los dos comentados I_1 ó I_2 (art.25.2)

3.3. Suelo urbanizado.

3.3.1. Sin edificar.

La valoración del suelo urbanizado (art. 12.3) sin edificar, se realizará aplicando el método residual estático, considerando el uso y la edificabilidad atribuidos por el planeamiento, descontando, en su caso, los deberes y cargas pendientes. Si no tienen asignada edificabilidad o uso privado, se le atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías los haya incluido la ordenación urbanística.

Mientras no se disponga de desarrollo reglamentario hay que acudir a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya. En esta Orden la fórmula del método residual estático es la siguiente:

$$F = VM \times (1-b) - Ci$$

Siendo:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

De la cantidad resultante se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificación prevista.

3.3.2. Edificado o en curso de edificación.

Si el suelo está edificado o en curso de edificación, el valor será el superior de los dos siguientes:

- Tasación conjunta de suelo y construcción aplicando método de comparación. Las muestras comparables deberán ser, pues, inmuebles similares o análogos y la construcción existente debe estar ajustada a la legalidad.
- El resultado de aplicar el método residual estático como si estuviera sin edificar, por tanto no se tendrá en consideración la edificación existente.

3.3.3. Sujeto a transformación.

Si el suelo está urbanizado pero, sometido a actuación de reforma o renovación de la urbanización, los usos y edificabilidades a considerar no serán los atribuidos por la “nueva ordenación”, si no que deberán considerarse los de la situación “de origen” coherentemente con el principio general de la Ley según el cual la previsión de edificabilidad, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. Para patrimonializar la edificabilidad será necesario que se produzca su realización efectiva y se cumplan los deberes y se levanten las cargas (art. 7.2) principio que debe aplicarse tanto al suelo rural como al urbanizado. Es decir, si el instrumento urbanístico, sea un nuevo planeamiento o una modificación del plan en vigor, impide ejercer la facultad de desarrollar la actuación, el método residual estático considerará el valor del inmueble utilizando los parámetros anteriores a los contenidos en el nuevo plan o modificación a efectos del cálculo del valor del suelo. A esta tasación del suelo se añadirá, en su caso, la correspondiente indemnización de la iniciativa de transformación acometida, de forma similar a lo ya expuesto para las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rural. Es decir, si aunque no se consideren iniciadas las actuaciones se hubiera incurrido en gastos que resultaran inútiles, al valor del suelo se añadirá la siguiente indemnización:

$$I_b = (P+I_p) + (T_{LR}+P_R)$$

Siendo:

I_b = Importe de la indemnización.

P = Gastos de proyecto o proyectos técnicos.

I_p = Indemnizaciones pagadas.

T_{LR} = Tasa libre de riesgo.

P_R = Prima de riesgo.

Si se hubieran iniciado actuaciones y la modificación impidiera su finalización:

$$I_{2a} = G_e (V_{SUF} - V_{SUO})$$

I_{2a} = Importe de la indemnización.

G_e = Grado de ejecución de la reforma o mejora de la urbanización, que tendrá un valor entre 0 y 1.

V_{SUF} = Valor del suelo que le correspondería si estuviera finalizada la reforma o renovación de la urbanización con los parámetros de la modificación

V_{SUO} = Valor del suelo calculado con los parámetros anteriores a la modificación

Si se hubieran iniciado actuaciones y la modificación no impidiera su finalización pero modificara los parámetros con merma de valor, la indemnización será:

$$I_{2b} = G_e (V_{SUO} - V_{SUF})$$

Siendo:

I_{2b} = Importe de la indemnización.

G_e = Grado de ejecución de la reforma o mejora de la urbanización, que tendrá un valor entre 0 y 1.

V_{SUO} = Valor del suelo calculado con los parámetros anteriores a la modificación

V_{SUF} = Valor del suelo que le correspondería si estuviera finalizada la reforma o renovación de la urbanización con los parámetros de la modificación.

Tal y como se ha señalado en el suelo en situación de rural, para mayor garantía del expropiado o perjudicado, se establece que el valor de la indemnización será el superior de los dos comentados, I_1 ó I_2 (art.25.2).

3.4. Valoración en régimen de equidistribución de beneficios y cargas y régimen de la valoración.

El art. 26 está dedicado a tratar uno de los supuestos de aplicación de los criterios de valoración establecidos en el art. 20 de esta Ley, el reparto de beneficios y cargas cuando no exista acuerdo entre los sujetos afectados y, también, establece criterios cuando por insuficiencia de la aportación, el interesado no pueda participar en la adjudicación de parcelas resultantes. Dado que estamos ante un supuesto en el que los propietarios sí participan en la ejecución de la actuación, y que se valora a efectos de ponderar, entre sí y con terceros (por ejemplo, empresario gestor de la actuación) sus respectivas aportaciones para el reparto de beneficios y cargas, la tasación del suelo se realizará conforme al valor que le correspondiera si estuviera terminada la actuación.

Cuando la insuficiencia de la aportación impida al propietario participar en la adjudicación de todo o parte de una parcela resultante el suelo también se tasarán por el valor que le correspondiera si estuviera terminada la actuación y se descontarán los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

El art. 27 cierra el régimen de valoraciones precisando que en todo lo no dispuesto en la Ley, la valoración se realizará conforme a los criterios que determinen las Leyes de ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas y con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.

Finalmente, la Ley deroga expresamente los arts. 38 (valoración de solares) y 39 (valoración de fincas rústicas) de la Ley de Expropiación Forzosa (DD única, c) y modifica el art. 43 de la misma Ley (DA 5ª) impidiendo la aplicación del régimen estimativo establecido en el citado artículo a las expropiaciones de bienes inmuebles.

4.- INTERVENCIÓN DE NOTARIOS Y REGISTRADORES

Entre las medidas que la nueva Ley incorpora con el objetivo de mejorar el funcionamiento de los mercados de suelo, para hacerlos más transparentes y eficientes y combatir la especulación, se encuentran todas aquéllas que refuerzan las funciones públicas notarial y registral y la colaboración activa de notarios y registradores en diversos aspectos de la gestión urbanística.

Las novedades que interesa resaltar en relación con este aspecto pueden ser estructuradas del modo siguiente:

4.1. Distinciones conceptuales y otras normas de interés (Artículos 17.1.3.4. y 5).

a) Finca y parcela.

La Ley trata de solucionar con este precepto un problema ya tradicional de la legislación española, que utiliza indistintamente los términos de finca (sea ésta entendida en términos registrales o civiles) y de parcela, generando problemas interpretativos en relación con un aspecto fundamental del urbanismo español: el fraccionamiento del suelo como base de la nueva ordenación prevista por los Planes. Así pues, la Ley aclara estas cuestiones realizando una distinción fundamental en su art. 17.1, de acuerdo con la cual:

- Constituye “finca” la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo.
- Constituye “parcela” la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

b) Finca civil y finca registral.

Cuando una finca, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral. Efectivamente, la finca es la unidad básica de nuestro sistema registral que responde al principio del folio real. Por la inmatriculación las fincas civiles ingresan en el Registro pasando a convertirse en fincas registrales sobre las cuales se inscribirán los actos o contratos susceptibles de producir efectos jurídico-reales. No obstante, nuestra legislación permite que, como fincas registrales, abriendo folio, no nazcan sólo las que, desde el art. 8 de la Ley Hipotecaria responderían al concepto de finca civil, sino aquellas otras que, como las concesiones administrativas (art. 44.6º Reglamento Hipotecario) o los aprovechamientos urbanísticos (art. 39. Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística), proceden directamente del Derecho Público.

De acuerdo con lo anterior, podría realizarse un sencillo cuadro en el que se ejemplifiquen los aspectos fundamentales que permiten comprender el sentido que se otorga, de acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico, a los tres conceptos que se han barajado en este sub-epígrafe. Es el Cuadro nº 7, que se inserta a continuación:

Cuadro nº 7

FINCA CIVIL	FINCA REGISTRAL	PARCELA
Bien inmueble que dispone de límites físicos precisos y cuya identificación procede de su idoneidad para ser objeto de propiedad o dominio. Pudiendo ser una unidad de suelo o de edificación.	Realidad jurídica susceptible de abrir folio independiente. Puede coincidir o no con la finca civil. Ejemplo: aprovechamiento urbanístico, concesión administrativa, etc.	Unidad de suelo adecuadamente delimitada a efectos de su utilización o explotación diferenciada, de conformidad con la legislación correspondiente (urbanística, agraria, etc).

Estos conceptos se completarían lógicamente con la noción de *solar*, pero ésta es ya estrictamente urbanística y su determinación no corresponde a la legislación estatal.

c) Otras normas de interés.

1ª.- La constitución de una finca en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie que deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal de cesión de suelo para dotaciones públicas previstas por el planeamiento.

2ª.- Se permite a los instrumentos de ordenación urbanística destinar superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o al uso privado, por una parte y al dominio público, por otra. En estos casos, puede constituirse un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tienen el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las garantías que procedan para la protección del dominio público (servidumbres y limitaciones). Se da así entrada en la Ley, con las necesarias salvaguardas, a una práctica que ya había sido aceptada en resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

3ª.- Los instrumentos equidistributivos de beneficios y cargas producen el efecto de la subrogación de las fincas de origen, por las de resultado, así como el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración. En estos casos se entiende que el titular del suelo aporta, tanto la superficie de su rasante, como la del subsuelo o vuelo que de él se segreguen.

4.2 Inscripción en el Registro de la Propiedad.

A) Inscripción de usos y obras de carácter provisional (Artículo 13.3.a).

El art. 13.3.a) reproduce en gran medida el párrafo primero del art. 17 de la Ley de 1998, es decir, se trata de las autorizaciones excepcionales para usos y obras de carácter provisional sobre terrenos incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización siempre que ello no resulte prohibido por la legislación territorial, urbanística o sectorial y sin reconocerse derecho alguno a indemnización en el caso de que la Administración acuerde la demolición.

Sí se introduce una diferencia sustancial, por el contrario, en lo relativo a la constatación en el Registro de la Propiedad de dichas autorizaciones excepcionales. Efectivamente, a pesar del carácter imperativo con el que ya se expresaba en la legislación precedente (*se hará constar*), la

falta de publicidad registral no determinaba la ineficacia de las autorizaciones; sin embargo, con la nueva regulación la autorización no producirá efectos en tanto no se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad. Sin llegar a darle valor constitutivo a dicha anotación, la novedad introducida persigue una mayor transparencia y seguridad jurídica, al hacer coincidir lo permitido por la Administración urbanística, con lo que conste fehacientemente en el Registro.

Así pues, las autorizaciones para usos y obras provisionales deben necesariamente reflejarse en el Registro de la Propiedad y sólo en ese caso su titular estará legitimado para realizar los usos o ejecutar las obras de que se trate.

B) Venta o sustitución forzosas por incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación (Artículo 32.2.3).

La aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas requiere la existencia de una previa resolución declaratoria del incumplimiento de los deberes del régimen de la propiedad del suelo de que se trate. Pues bien, una vez acordada, la Administración deberá remitir al Registro de la Propiedad una certificación de dicho acto, para que se haga constar por nota al margen de la última inscripción de dominio. De este modo, esta situación se consignará en las certificaciones registrales que se expidan de la finca.

Como título inscribible en el Registro de la Propiedad sirve la certificación de la adjudicación que expida la Administración, una vez resuelto el procedimiento correspondiente.

En la inscripción registral se harán constar, con el carácter de resolutorias, las condiciones y los plazos de edificación a que quede obligado el adquirente.

Todo ello informa de la mayor firmeza que la Ley otorga al cumplimiento de los deberes que alcanzan al régimen de la propiedad del suelo, así como de la exigencia de nuevas garantías de transparencia y seguridad en el tráfico jurídico.

C) Patrimonios públicos de suelo (Artículo 34.3.4) e inmuebles patrimoniales del Estado (Disposición adicional cuarta.1)

Las novedades introducidas en este apartado informan sobre la voluntad clara del legislador, de impedir posibles fraudes en las transmisiones que se proyecten sobre las fincas integrantes de los patrimonios públicos de suelo y, singularmente de las que se vayan o deban destinar a la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Al hilo de lo establecido en el art. 18, el art. 34, en el plano registral, dispone que las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas, son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el art. 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

La inscripción registral antes mencionada produce los siguientes efectos:

a) Cuando las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de estas fincas se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá por medio de dos vías:

- el consentimiento del adquirente o
- el acto unilateral de la Administración que sea titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, sea administrativo, sea judicial.

Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante puede solicitar la anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación del procedimiento de disciplina urbanística.

b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

Además, la DA 4ª, 1 extiende también a los inmuebles patrimoniales del Estado la aplicación de lo establecido por el art. 34 sobre el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino en las enajenaciones de fincas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.

D) Derecho de superficie (Artículo 35.2).

La nueva Ley de Suelo retoma la regulación que de este derecho hacía el anterior TR de 1992 y que, por tratarse de un derecho de naturaleza civil, no fue afectado por la STC 61/97, de 20 de marzo.

La válida constitución del derecho de superficie requiere su elevación a escritura notarial y, además, su inscripción en el Registro de la Propiedad, la cual tiene carácter constitutivo, es decir, sin ambas, el derecho no tiene validez. El nuevo plazo de 99 años (tanto para su constitución pública como privada) debe constar también en la propia escritura.

E) Suelos forestales incendiados. (Disposición adicional sexta)

En los casos en los que un suelo forestal sufra un incendio la Ley establece las siguientes reglas:

a) Deben mantenerse como suelo rural y destinarse a uso forestal, como mínimo, durante el plazo de 30 años que señala el art. 50 de la Ley de Montes (hay que tener en cuenta las excepciones que ella misma determina, ver epígrafe 1.5). Esta circunstancia debe ser comunicada por la Administración competente, al Registro de la Propiedad, sirviendo la certificación que emita la Administración forestal, como título para la inscripción.

b) En efecto, el Registrador inscribirá tales circunstancias conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

c) La certificación administrativa a que se ha hecho referencia deberá contener los datos catastrales identificadores de la finca o fincas de que se trate y un plano topográfico de los terrenos forestales incendiados, a escala apropiada. Dicho plano se archivará conforme a lo previsto por el art. 51.4 del Reglamento Hipotecario, pudiendo acompañarse copia del mismo en soporte magnético u óptico.

d) La constancia en el Registro, de las mencionadas circunstancias, se hará mediante nota marginal, que tendrá duración hasta el vencimiento del plazo recogido en la Ley de Montes antes aludida.

4.3. Alteraciones físicas o jurídicas de las fincas.

A) División o segregación de fincas (Artículo 17.2).

A fin de que no se realicen parcelaciones prohibidas por la ley, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Igualmente -con el fin de evitar las malas prácticas que se han venido produciendo en el suelo rural- esta misma intervención notarial y registral procede cuando, aún sin división ni segregación formal, sí se enajenen participaciones indivisas a las que se atribuya un derecho de uso exclusivo

de porciones concretas de una finca, pues de otro modo se podría defraudar lo que pretende prohibir la ley. El mismo régimen, y por igual razón, procede aplicar si se trata de constituir asociaciones o sociedades a cuyos socios se les reconozca un derecho de utilización exclusiva.

El objetivo que persigue la Ley es permitir a los Notarios y Registradores actuar como controladores del cumplimiento de la legalidad en relación con las características (extensión mínima, peligro de creación de un núcleo de población, etc.) exigibles en relación con las fincas, tanto desde el punto de vista de la legislación agraria, forestal, etc., como desde la territorial y urbanística.

El Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (R.D. 1093/1997, de 4 de julio) en lo que se refiere a este tema sólo alude a la actuación de los Registradores (art. 78 y siguientes) dejando al margen la labor notarial⁷. Ahora ya, desde la Ley de Suelo, se da entrada a la función notarial en este tipo de escrituras. Es decir, ambos profesionales desarrollan una labor de policía administrativa que contribuye a combatir el ilícito y ofrecer seguridad en el tráfico jurídico.

B) Transmisión de fincas y deberes urbanísticos (Artículo 18).

Las novedades que presenta este art. 18 se centran en:

a) La necesidad de que en el título que recoja la enajenación de terrenos se haga constar, en su caso, que están destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

b) La facultad de los notarios de solicitar a la Administración Pública competente, para autorizar escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Si obtuvieren esa información, deberán remitir gratuitamente a la misma Administración una copia simple de dicha escritura en papel o en soporte digital en los 10 días siguientes a su otorgamiento.

Este apartado permite una plausible comunicación entre dos instancias públicas fundamentales en el tráfico jurídico urbanístico (por un lado, la Administración, que decide el régimen aplicable a un suelo y, por otro, el notario, que autoriza las transacciones jurídicas sobre dichos suelos), fomentándose así la transparencia y la seguridad jurídica al permitir a los fedatarios públicos la obtención, de toda la información urbanística precisa en torno a la finca o parcela sobre la que se proyectará su actuación pública. Para satisfacer las posibles necesidades de premura en la labor notarial y para, en cualquier caso, agilizar el tráfico jurídico se llega a dar prioridad a la obtención de la información por vía telemática.

c) En los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo.

⁷ Ese fue el criterio del Consejo de Estado que en su Dictamen entendía que un Reglamento registral o hipotecario debía limitarse al aspecto registral sin entrar en lo notarial. La falta de regulación de la actuación notarial justificaba, sin duda, las cautelas y previsiones contenidas en el art. 79 del R.D. 1093/1997.

C) Declaración de obra nueva (Artículo 19).

La Ley introduce novedades interesantes en la actuación, ya prevista por la legislación anterior, de notarios y registradores, en relación con sus respectivas funciones de autorización e inscripción de la obra nueva.

De este modo, la Ley exige:

- a) Para las escrituras de declaración de obra nueva en construcción:
- aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística (normalmente, la licencia de obras),
 - certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto objeto del acto administrativo citado en el punto anterior.
- b) Para las escrituras de declaración de obra nueva terminada:⁸
- certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de la obra conforme a la descripción del proyecto,
 - acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.⁹
 - otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística (licencia de primera ocupación, cédula de habitabilidad, etc.). Así pues, la demora de la Administración en el otorgamiento de dichas autorizaciones más allá del plazo máximo para resolver, no impedirá a su promotor o al interesado otorgar la escritura; les bastará acreditar el silencio positivo de conformidad con lo previsto en el art. 43.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4.4. El acta notarial en la iniciación de las actuaciones de urbanización (Artículo 14.2)

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución exigidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras, empiece su ejecución. Se presume que han sido iniciadas cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de estos instrumentos restituye el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

Nótese que el acta notarial se admite como alternativa a la administrativa para presumir la iniciación de las actuaciones de urbanización, pero no se recoge para el supuesto de su terminación, donde la inactividad de la Administración se suple con el mero transcurso del plazo desde la solicitud de la recepción de la urbanización (eso sí, acompañada de la certificación de la dirección técnica de las obras).

⁸ Conviene recordar que el art. 20 de la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999 exige para autorizar e inscribir escrituras públicas de declaración de obra nueva, que se acredite y testimonie la constitución de las garantías que recoge su art. 19 (seguro de daños materiales o seguro de caución que serán de uno, tres o diez años en función del tipo de daño de garanticen).

⁹ Dicha legislación regula el proceso de la edificación, las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en él y sirve de garantía a los usuarios, con base en una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios. A los usuarios, además de las garantías apuntadas en la nota anterior, se les debe hacer entrega del llamado Libro del Edificio, compendio de lo que constituye la documentación básica y esencial de la construcción (art. 7 Ley de Ordenación de la Edificación)

5.- GESTIÓN PATRIMONIAL

5.1. Patrimonios Públicos de Suelo (Artículos 33 y 34).

Los arts. 33 y 34 de la Ley regulan los Patrimonios Públicos de Suelo, derogando lo establecido en los arts. 276 y 280.1 del Texto Refundido de 1992.

La nueva Ley de Suelo realiza una regulación más completa de los aspectos del Patrimonio Público de Suelo de competencia estatal, pues los preceptos hasta ahora parcialmente vigentes del Texto Refundido de 1992 eran contradictorios entre sí y planteaban ciertos problemas de relación con la regulación que realizaban las normas autonómicas de este instrumento.

Se pueden destacar dos aspectos básicos de la nueva regulación del Patrimonio Público de Suelo:

a) Su finalidad: regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística. Tal y como señalaba el derogado art. 276.2 del Texto Refundido de 1992, se establece que los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero, se destinarán o bien a la conservación, administración y ampliación del mismo -bajo la condición de que se financien sólo gastos de capital y no se infrinja la legislación aplicable-, o bien a los usos propios de su destino, a los que se refiere el art. 34.

b) El mayor rigor en la determinación de los destinos de los patrimonios públicos de suelo: con carácter general, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Podrán ser también destinados a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, solamente cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

En el caso de terrenos que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate.

Se acaba así con las subastas o licitaciones al alza de bienes cuyo destino tiene un precio legalmente tasado. Y para que dicho destino tampoco se pueda defraudar en sucesivas transmisiones, ésta u otras limitaciones o condiciones tendrán acceso al Registro de la propiedad, según se ha expuesto en el epígrafe 4.2,C)

5.2. Suelos e inmuebles patrimoniales de la Administración General del Estado (Disposición adicional cuarta)

En relación con la gestión de los suelos patrimoniales de titularidad estatal, la Ley introduce las siguientes novedades dignas de mención:

a) El apartado 1 extiende a los inmuebles del patrimonio del Estado lo dispuesto en el art. 34 en relación con el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de la enajenación de fincas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Este extremo ya se apuntó en el epígrafe 4.8). De esta manera, al igual que los terrenos obtenidos por una Administración en virtud de lo dispuesto por el art. 16.1.b), los inmuebles del patrimonio del Estado en los que el precio de enajenación se hubiera fijado en función de su destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección, en venta o en alquiler, no podrán ser, a su vez, enajenados por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo por el tipo de vivienda de que se trate.

b) El apartado 2 se ocupa de añadir un nuevo art., el 190 bis, en el Capítulo III del Título VIII de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, dedicado al “Régimen urbanístico y gestión de los bienes públicos”, el cual constaba de tres artículos y ahora queda como sigue:

Art. 189. Comunicación de actuaciones urbanísticas

Art. 190. Ejecución del planeamiento

Art. 190 bis. Régimen urbanístico de los inmuebles afectados

Art. 191. Régimen urbanístico de los inmuebles desafectados

En el artículo que se incorpora se establece el derecho de la Administración General del Estado y de los organismos públicos titulares de los bienes afectos o destinados a usos y servicios públicos de competencia estatal, a participar en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezcan la legislación territorial y urbanística cuando dichos bienes hubieran sido adquiridos por expropiación u otra forma onerosa y sean incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización o adscritos a ella.

c) El apartado 4 añade una letra e) al apartado dos del art. 71 de la Ley 50/1998 en el que se establecen las funciones de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, dentro de las cuales se incluye, partir de la Ley 8/2007 “*Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Dichos acuerdos deberán ser autorizados por el consejo Rector*”.

Lo mismo hace el apartado 5 en relación con la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Seguridad del Estado (Ministerio del Interior), modificando el apartado dos del art. 53 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre para incluir entre sus funciones, la de “*Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler*”.

Estas nuevas funciones trasladan al régimen legal especial de estos organismos el principio del art. 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, según el cual la gestión y administración de los bienes y derechos de las Administraciones públicas deben en todo caso coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda.

5.3. Derecho de superficie (Artículos 35 y 36).

La Ley dedica dos preceptos a esta institución, que está mostrando su efectividad como técnica urbanística, al margen de sus estrictos límites de carácter jurídico-privado, civil, al tratarse de un derecho real.

Por medio del derecho de superficie se permite atribuir la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y en el subsuelo de una finca, cuya titularidad es ajena, manteniendo la propiedad de las construcciones o edificaciones realizadas con un carácter temporal.

Es el último de los elementos que la Ley estatal incluye en su Título V, dedicado a la función social de la propiedad y la gestión del suelo, e incluye actualizaciones y aclaraciones interesantes sobre los preceptos contenidos en su día en la Ley del Suelo de 1992 (ahora derogados) en relación con el derecho de superficie. Entre dichas novedades, cabe citar, las siguientes:

- Su duración, que no podrá exceder de noventa y nueve años, tanto en el concedido por los Ayuntamientos y demás personas públicas, como en el convenido entre particulares,

debiendo constar dicho plazo en la correspondiente escritura pública.

- La ampliación o mayor apertura de su ámbito de utilización, que engloba también al subsuelo y a la posibilidad de constituirse en régimen de propiedad horizontal sobre viviendas, locales o elementos privados.

Además de estas actualizaciones, la Ley mantiene la condición imperativa de su extinción si no se edifica de acuerdo con el ordenamiento urbanístico en el plazo establecido o por transcurso del plazo de duración del propio derecho y la inexistencia de indemnización a la extinción del derecho por el transcurso de su plazo de duración. No obstante, en este último caso podrán pactarse normas sobre la liquidación de dicho régimen, que supone que el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, una vez transcurrido o agotado aquel plazo.

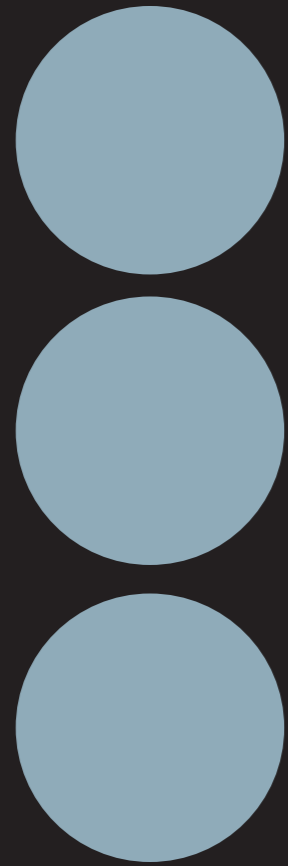
6.- RÉGIMEN DEROGATORIO

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo contiene una **Disposición derogatoria única**, con efectos desde la entrada en vigor de esta Ley (es decir, a partir del 1 de julio de 2007, de conformidad con la DF 4ª), que afecta a tres normas concretas.

Quedan derogados a la entrada en vigor de la citada Ley:

- a) La íntegra Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- b) Los arts. 133, el apartado 1 del art. 134, el apartado 1 del art. 243, el art. 276, el apartado 1 del art. 280 y los arts. 287, 288 y 289 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.
- c) Los arts. 38 y 39 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954. Estos arts se refieren, respectivamente, a la valoración de solares y edificios y a la valoración de fincas rústicas.
- d) Cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opondan a lo dispuesto en esta Ley (obsérvese que incluye no sólo las normas con rango de Ley, sino también las reglamentarias).

De acuerdo con lo anterior, parece útil introducir en esta Guía el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, con los artículos que mantienen su vigencia a la entrada en vigor de la Ley del Suelo 8/2007.



**REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, DE 26
DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL
TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE
RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN
URBANA**

PRECEPTOS VIGENTES



Artículos incluidos en el TÍTULO III. Planeamiento Urbanístico:

CAPÍTULO III. Elaboración y aprobación de los Planes.

Sección 2ª. Iniciativa y elaboración en el planeamiento.

(Sección 2ª. Iniciativa y colaboración en el planeamiento. Artículo 104. Planes de Iniciativa particular)

104.3. Si hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa (RCL 1954, 1848).

Sección 3ª. Competencia y procedimiento.

(Artículo 113. Tramitación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación.)

113.2. En todo caso, deberá asegurarse el trámite de información pública y de audiencia a la Administración del Estado en aquellos aspectos que sean de su competencia, y a las Entidades locales afectadas.

(Artículo 124. Publicación.)

124.1. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente.

124.3. Respecto a las normas urbanísticas y ordenanzas en ellos contenidas se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

CAPÍTULO IV. Efectos y aprobación de los Planes.

(Artículo 136. Usos y obras provisionales.)

136.2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no resultará aplicable lo establecido en la DA cuarta.

(Artículo 137. Edificios fuera de ordenación.)

137.5. En los supuestos del número anterior, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos previstos en la DA cuarta de esta Ley.

CAPÍTULO V. De las normas de aplicación directa.

(Artículo 138. Adaptación al ambiente.)

138.b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Artículos incluidos en el TÍTULO IV: Ejecución del planeamiento:

CAPÍTULO II. Actuación mediante unidades de ejecución.

Sección 2ª. Sistema de compensación.

(Artículo 159. Junta de Compensación y transmisión de terrenos.)

159.4. Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de

la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la unidad de ejecución, en el caso de que así lo dispusieran los Estatutos, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Sección 3ª. Sistema de cooperación.

(Artículo 168. Extinción o transformación de derechos y cargas.)

1. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

(Artículo 169. Inscripción del acuerdo y cargas incompatibles.)

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 310.

(Artículo 170. Adjudicaciones de terrenos y supletoriedad de las normas de expropiación forzosa.)

170.1. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, y en proporción de sus respectivos derechos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Sección 5ª. Ejecución de los programas de actuación urbanística:

(Artículo 183. Utilidad pública y necesidad de ocupación.)

En todo caso, la aprobación del programa de actuación urbanística implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación, a efectos de expropiación forzosa, de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales.

CAPÍTULO IV. Obtención de terrenos dotacionales.

(Artículo 204. Indemnización por ocupación temporal.)

1. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa (RCL 1954, 1848), por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.

2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación

definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a que se refiere el artículo 202.2, quedando facultados para iniciar el expediente de justiprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

Artículos incluidos en el TÍTULO V. Expropiaciones y régimen de venta forzosa:

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales.

(Artículo 210. Bienes de dominio público y expropiación.)

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

2. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

(Artículo 211. Constitución de servidumbres.)

211.3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

(Artículo 213. Modalidades de gestión de la expropiación.)

1. Las Entidades locales podrán promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística.

2. Para el mejor cumplimiento de la finalidad expresada en el número anterior, podrán igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

(Artículo 214. Beneficiario de la expropiación.)

Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades locales para la ejecución de Planes u obras determinadas.

CAPÍTULO III. Procedimiento.

(Artículo 222. Pago del justiprecio.)

1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa (RCL 1954, 1848) o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

2. Llegado el momento del pago del justiprecio sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario (RCL 1947, 476 y 642) o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

3. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial (RCL 1944, 994 y RCL 1945, 57).

(Artículo 224. Adquisición libre de cargas.)

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

2. La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

3. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

4. En el supuesto de que una vez finalizado totalmente el expediente aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrado, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

5. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

Artículos incluidos en el TÍTULO VII. Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo, y disciplina urbanística:

CAPÍTULO I. Intervención en la edificación y uso del suelo.

Sección 1ª. Licencias.

(Artículo 242. Actos sujetos a licencia.)

242.1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

242.6. En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

(Artículo 243. Competencia.)

243.2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

(Artículo 244. Actos promovidos por Administraciones públicas.)

244.2. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al Ministro de Obras Públicas y Transportes, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe sucesivo del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes, y de la Comisión Central del Territorio y Urbanismo. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación urbanística.

244.3. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere el número 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con el planeamiento y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro de Obras Públicas y Transportes, a los efectos prevenidos en el mismo.

244.4. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, previa propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes, a solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

Sección 2ª. Deber de conservación, órdenes de ejecución de obras y ruina.

(Artículo 245. Deber de conservación.)

245.1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo

21.1.

(Artículo 246. Ordenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.)

246.2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

Sección 3ª. Protección de la legalidad urbanística.

(Artículo 255. Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres.)

255.2. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 253. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246).

Sección 4ª. Parcelaciones.

(Artículo 258. Indivisibilidad de parcelas.)

258.2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

258.3. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del número 1, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

(Artículo 259. Régimen de las parcelaciones.)

259.3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

CAPÍTULO I. Infracciones urbanísticas.

Sección 4ª. Competencia y procedimiento.

(Artículo 274. Infracciones constitutivas de delito o falta.)

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística aparezcan indicios del carácter de delito o falta del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Artículos incluidos en el

TÍTULO IX. Régimen Jurídico.

CAPÍTULO I. Peticiones, actos y acuerdos.

(Artículo 299. Peticiones.)

Las Entidades locales y Organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan.

(Artículo 300. Administración demandada en subrogación.)

Las decisiones que adoptaren los órganos autonómicos mediante subrogación se considerarán como actos del Ayuntamiento titular, a los solos efectos de los recursos admisibles.

(Artículo 301. Ejecución forzosa y vía de apremio.)

1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a las empresas urbanizadoras.

2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la Asociación administrativa de propietarios.

3. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la Asociación, contra los propietarios que incumplieren los compromisos contraídos con ella.

(Artículo 302. Revisión de oficio.)

Las Entidades locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo (RCL 1958, 1258, 1469, 1504 y RCL 1959, 585).

CAPÍTULO II. Acciones y recursos.

(Artículo 303. Competencias de la Jurisdicción Contenciosa.)

Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados o empresas urbanizadoras, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

(Artículo 304. Acción pública.)

1. Será pública la acción para exigir ante los Órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

(Artículo 305. Acción ante Tribunales ordinarios.)

Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior y en el artículo 266, podrán exigir ante los Tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas, o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos, así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

(Artículo 306. Recurso contencioso-administrativo.)

1. Los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

2. Los actos de aprobación definitiva de Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de los recursos administrativos que puedan proceder, serán impugnados ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en los términos prevenidos en el artículo 29 de la Ley Reguladora de dicha Jurisdicción (RCL 1956, 1890).

CAPÍTULO III. Registro de la Propiedad.

(Artículo 307. Actos inscribibles.)

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización.

2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3. La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.

4. Las condiciones especiales de concesión de licencias, en los términos previstos por las leyes.

5. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de planeamiento, de ejecución del mismo o de licencias.

7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

8. Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

(Artículo 308. Certificación administrativa.)

Salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

(Artículo 309. Clases de asientos.)

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren los números 1, 2, 7 y 8 del artículo 307, así como el supuesto al que se refiere el artículo 203.5.
2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de los números 3 y 6 del artículo 307. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.
3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 307. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara.

(Artículo 310. Reparcelación y compensación.)

1. La iniciación del expediente de reparcelación o la afectación de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.
2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o Junta que hubiera solicitado su práctica.
3. La inscripción de los títulos de reparcelación o compensación podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la unidad de ejecución y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de reparcelación o compensación.
4. Tomada la nota a la que se refiere el número 1, se producirán los siguientes efectos:
 - a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.
 - b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.
 - c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.
 - d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme al apartado b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c).

5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de reparcelación o compensación será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

Disposiciones adicionales:

(Disposición adicional cuarta Realojamiento y retorno.)

En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberá garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, con sujeción a las siguientes reglas:

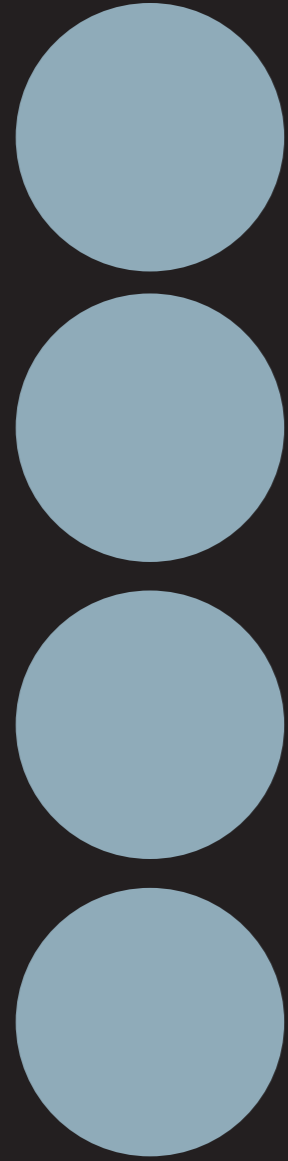
1ª Cuando se actúe por expropiación, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los ocupantes legales afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

3ª En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.

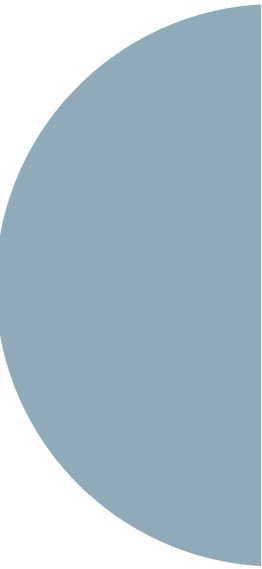
Disposición transitoria:

(Disposición transitoria quinta. Edificaciones existentes.)

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.



GLOSARIO



ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art.14.

Se contemplan dos tipos:

- a) Actuaciones de urbanización
- b) Actuaciones de dotación

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN

Art.14.1.a).

Incluye dos modalidades:

- 1) De nueva urbanización: paso de un suelo en situación de rural a situación de urbanizado, creando parcelas aptas para la edificación, dotaciones, infraestructuras, etc.
- 2) De reforma o renovación de la urbanización: "reurbanizar" un suelo urbanizado por insuficiencia o deficiencia de la urbanización existente.

ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Art. 14.1.b).

Objeto: incrementar las dotaciones públicas de un suelo urbanizado, reajustando su proporción a la mayor edificabilidad o densidad asignada en la ordenación urbanística. No son las operaciones de reforma o renovación integradas.

ACTUACIÓN URBANIZADORA DE GRAN IMPACTO

Art. 15.5 y DT 4º.

Actuación de nueva urbanización que sólo puede plantearse por medio de una revisión global del planeamiento, es decir, ejerciendo de forma plena la potestad de ordenación del municipio o ámbito territorial superior de referencia, por los efectos que genera en el medio ambiente. Las Comunidades Autónomas deberán definir cuáles son, dentro de su territorio, pero si esta operación no se ha realizado para el 1 de julio de 2008, se entiende por ellas todas las que, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, conlleven, un incremento del 20% de la población o del suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial de que se trate.

COHESIÓN SOCIAL.

Art.10.b) y DT 1º.

Se contempla en la Ley mediante el establecimiento de medidas que aseguran un parque adecuado de viviendas a precio asequible, que persiguen el objetivo de evitar la segregación social.

COMPLEJO INMOBILIARIO

Art.17.3.

Se conoce como tal al conjunto de dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, cuyos titulares (los de dichos inmuebles o los de las viviendas o locales en que estén divididos horizontalmente) participen de una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. (art. 24 Ley de Propiedad Horizontal)

DESARROLLO SOSTENIBLE

Art. 2.

El desarrollo que satisface las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro, para atender sus propias necesidades (Principio 3º de la Declaración de Rio de Janeiro, 1992). Este principio responde a valores complejos a través de los cuales deben armonizarse los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación.

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PLANIFICACIÓN

Art. 15.

Instrumento de control medioambiental procedente de la Directiva comunitaria 2001/42/CE, incorporada al derecho interno por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Su aplicación a Planes concretos depende de lo que, a tales efectos, disponga la legislación de ordenación del territorio y urbanismo de las Comunidades Autónomas.

FINCA

Art. 17.1.a).

La unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el suelo o en el subsuelo.

FINCA REGISTRAL

Art. 17.1.a).

La finca que, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad.

INFORMES DETERMINANTES

Art. 15.3.

Informes que deben recabarse en la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización (por ejemplo el de la Administración Hidrológica, de la Administración de Costas (en su caso), el de las Administraciones competentes en materia de carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, etc...) y cuya naturaleza “determinante” para el contenido de la Memoria Ambiental, provoca que ésta sólo pueda disentir de ellos de forma expresamente motivada.

INFORME DE SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Art. 15.5.

Informe que las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deben elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno y con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, sobre la actividad de ejecución urbanística de su competencia, para considerar, al menos, la sostenibilidad ambiental y económica de dicha actividad.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Art. 15.

Informe que se elabora durante el proceso de evaluación ambiental estratégica.

INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Art. 15.4.

Informe que debe ponderar, en particular, el impacto que una actuación urbanizadora producirá en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Debe incluirse en los instrumentos de ordenación que traten de legitimar tales actuaciones.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Art. 11.

Las diferentes figuras de planificación y demás instrumentos (Catálogos y Ordenanzas, Proyectos de interés regional, etc.) que prevea la legislación de ordenación del territorio y urbanismo con el objeto de ordenar el suelo y legitimar posibles actuaciones sobre el mismo.

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Art. 11. 1, 2. b).

Los instrumentos de gestión urbanística que, de conformidad con la legislación autonómica, permitan ejecutar el planeamiento. De manera especial, incluye los proyectos de urbanización, los proyectos de reparcelación y equidistribución y los convenios urbanísticos de gestión.

MAPA DE RIESGOS NATURALES

Art. 15.

Deberá formar parte del informe de sostenibilidad ambiental y en él se harán constar los riesgos naturales que pudieran afectar al ámbito objeto de ordenación territorial o urbanística.

PAISAJE

Arts. 2.2.a), 4.a) y 5.a).

“Cualquier paisaje del territorio tal como percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos”. (Art 1.a) del Convenio Europeo del Paisaje -Florencia, 20/10/200).

PARCELA

Art. 17.1.b).

La unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

RED NATURA 2000

Art. 13.4.

Red ecológica europea compuesta por los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y las Zonas de protección para las Aves (ZEPAS)

RESUMEN EJECUTIVO

Art. 11.

Resumen que debe acompañar a cualquier instrumento de ordenación urbanística que pretenda aprobarse o modificarse, que deberá exponerse al público, con el siguiente contenido:

- delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente
- plano de situación
- alcance de las alteraciones previstas
- identificación de los ámbitos en los que se suspenderá la ordenación vigente, o los procedimientos de ejecución o de intervención o de intervención urbanística y la duración que dicha suspensión vaya a tener

SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

Art. 12.

A efectos de la Ley 8/2007, todo el suelo se encuentra en situación de rural o en situación de urbanizado. Se trata de categorías básicas en que divide la Ley a los terrenos a sus propios efectos, según cuál sea su situación efectiva. Pueden ser, por tanto, distintas de las clases urbanísticas que establezca la legislación autonómica.

SUELO RURAL

Art. 12.2.

a) NO SUJETO A TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA:

El preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación (no urbanizable). Con independencia de cualquier supuesto de necesidad de preservación incluido en la legislación territorial o urbanística, como mínimo:

Los excluidos por la legislación de:

- Protección o policía del dominio público
- Protección de la naturaleza o del patrimonio cultural.

Los que la ordenación territorial y urbanística considere protegidos por:

-Valores en ellos concurrentes.

- Ecológicos
- Agrícolas
- Ganaderos
- Forestales
- Paisajísticos
- Riesgos naturales o tecnológicos.
- Inundación
- Otros accidentes graves

b) SUJETO A TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

El que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan o permitan su paso a suelo urbanizado y todos los que, sin estar preservados, no reúnan los requisitos de suelo urbanizado

SUELO URBANIZADO

Art. 12.3.

El integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población (integrado de forma legal en la "trama urbana", excluye parcelaciones ilegales aún cuando cuenten con urbanización). La legislación urbanística podrá fijar criterios para considerar incluidos en esta situación núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural. Con carácter general, estarían incluidos los suelos urbanos consolidados y no consolidados, siempre que estén efectivamente urbanizados.

