

Disposición derradeira terceira. *Desenvolvemento do dereito da Unión Europea.*

Este real decreto apróbase en desenvolvemento do Regulamento (CE) n.º 561/2006 do Parlamento Europeo e do Consello, do 15 de marzo de 2006, relativo á harmonización de determinadas disposicións en materia social no sector dos transportes por estrada e polo que se modifican os Regulamentos (CEE) n.º 3821/85 e (CE) n.º 2135/98 e se derroga o Regulamento (CEE) n.º 3820/85 do Consello.

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid o 18 de maio de 2007.

JUAN CARLOS R.

A vicepresidenta primeira do Goberno
e ministra da Presidencia,

MARÍA TERESA FERNÁNDEZ DE LA VEGA SANZ

XEFATURA DO ESTADO

10701 LEI 8/2007, do 28 de maio, de solo. («BOE» 128, do 29-5-2007.)

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

Saiban todos os que a viren e a entenderen que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

A historia do dereito urbanístico español contemporáneo forxouse na segunda metade do século XIX, nun contexto socioeconómico de industrialización e urbanización, arredor de dous grandes tipos de operacións urbanísticas: a alarga e a reforma interior, a creación de nova cidade e o saneamento e a reforma da existente. A devandita historia cristalizou a mediados do século XX coa primeira lei completa na materia, da cal segue a ser tributaria a nosa tradición posterior. En efecto, as grandes institucións urbanísticas actuais conservan unha forte inercia respecto das concibidas entón: a clasificación do solo como técnica por excelencia da cal se valen tanto a ordenación como a execución urbanísticas onde a clase de urbanizable é a verdadeira protagonista e a do solo rústico ou non urbanizable non merece apenas atención por xogar un papel exclusivamente negativo ou residual; a instrumentación da ordenación mediante un sistema rixido de desagregación sucesiva de plans; a execución dos devanditos plans practicamente identificada coa urbanización sistemática, que pode ser emprendida mediante formas de xestión pública ou privada, a través dun conxunto de sistemas de actuación.

Desde entón, non obstante, produciuse unha evolución capital sobre a cal se debe fundamentar esta lei, en varios sentidos.

En primeiro lugar, a Constitución de 1978 establece un novo marco de referencia para a materia, tanto no dogmático coma no organizativo. A Constitución ocúpase da

regulación dos usos do solo no seu artigo 47, a propósito da efectividade do dereito á vivenda e dentro do bloque normativo ambiental formado polos seus artigos 45 a 47, de onde cabe inferir que as diversas competencias concorrentes na materia deben contribuír de xeito leal á política de utilización racional dos recursos naturais e culturais, en particular o territorio, o solo e o patrimonio urbano e arquitectónico, que son o soporte, obxecto e escenario necesario daquelas ao servizo da calidade de vida. Pero, ademais, da nova orde competencial instaurada polo bloque da constitucionalidade, segundo foi interpretado pola doutrina do Tribunal Constitucional, resulta que ás comunidades autónomas lles corresponde deseñar e desenvolver as súas propias políticas en materia urbanística. Ao Estado correspóndelle pola súa vez exercer certas competencias que inciden sobre a materia, pero debe evitar condicionala no posible.

Aínda que o lexislador estatal se adaptou a esta orde, non se pode dicir aínda que o asumise ou interiorizase plenamente. Nos últimos anos, o Estado lexislou dun xeito un tanto accidentado, en parte forzado polas circunstancias, pois fíxoo a propósito de sucesivas resolucións constitucionais. Así, desde que en 1992 se promulgou o último texto refundido estatal da Lei sobre réxime de solo e ordenación urbana, sucedéronse seis reformas ou innovacións de diversa fondura, ademais das dúas operacións de «lexislación negativa» en dúas sentenzas constitucionais, as número 61/1997 e 164/2001. Non se pode dicir que tan atrapallada evolución -oito innovacións en doce anos- constituía o marco idóneo en que as comunidades autónomas deberán exercer as súas propias competencias lexislativas sobre ordenación do territorio, urbanismo e vivenda.

Esta situación non se pode superar engadindo novos retoques e correccións, senón mediante unha renovación máis profunda plenamente inspirada nos valores e principios constitucionais antes aludidos sobre os cales sente unhas bases comúns nas cales a autonomía poida coexistir coa igualdade. Para iso, prescínlese por primeira vez de regular técnicas especificamente urbanísticas, tales como os tipos de plans ou as clases de solo, e evítase o uso dos tecnicismos propios delas para non prefigurar, sequera sexa indirectamente, un concreto modelo urbanístico e para lles facilitar aos cidadáns a comprensión deste marco común. Non é esta unha lei urbanística, senón unha lei referida ao réxime do solo e á igualdade no exercicio dos dereitos constitucionais a el asociados no que atinxe aos intereses cuxa xestión está constitucionalmente encomendada ao Estado. Unha lei, polo tanto, concibida a partir do deslindamento competencial establecido nestas materias polo bloque da constitucionalidade e que se poderá e deberá aplicar respectando as competencias exclusivas atribuídas ás comunidades autónomas en materia de ordenación do territorio, urbanismo e vivenda e, en particular, sobre patrimonios públicos de solo.

Con independencia das vantaxes que poida ter a técnica da clasificación e categorización do solo polo plan, o certo é que é unha técnica urbanística, polo que non lle corresponde a este lexislador vulgar a súa oportunidade. Ademais, non é necesaria para fixar os criterios legais de valoración do solo. Máis aínda, desde esta concreta perspectiva, que compete plenamente ao lexislador estatal, a clasificación contribuíu historicamente á inflación dos valores do solo, incorporando expectativas de revalorización moito antes de que se realizasen as operacións necesarias para materializar as determinacións urbanísticas dos poderes públicos e, por tanto, fomentou tamén as prácticas especulativas, contra as cales debemos loitar por imperativo constitucional.

En segundo lugar, esta lei abandona o nesgo con que, ata o de agora, o lexislador estatal viña abordando o estatuto dos dereitos subxectivos afectados polo urbanismo.

Este reduccionismo é outra das peculiaridades históricas do urbanismo español que, por razóns que non é preciso aquí desenvolver, lle reservou á propiedade do solo o dereito exclusivo de iniciativa privada na actividade de urbanización. Unha tradición que pesou sen dúbida desde que o bloque de constitucionalidade lle reserva ao Estado o importante título competencial para regular as condicións básicas da igualdade no exercicio dos dereitos e o cumprimento dos deberes constitucionais, pois provocou a simplista identificación de tales dereitos e deberes cos da propiedade. Pero os dereitos constitucionais afectados son tamén outros, como a de participación cidadá nos asuntos públicos, o de libre empresa, o dereito a un medio axeitado e, sobre todo, o dereito a unha vivenda digna e, así mesmo, adecuada, a que a propia Constitución vincula directamente coa regulación dos usos do solo no seu artigo 47. Logo, máis alá de regular as condicións básicas da igualdade da propiedade dos terreos, hai que ter presente que a cidade é o medio en que se desenvolve a vida cívica, e por tanto que se deben recoñecer así mesmo os dereitos mínimos de liberdade, de participación e de prestación dos cidadáns en relación co urbanismo e co seu medio, tanto rural coma urbano. En suma, a lei propónse garantir nestas materias as condicións básicas de igualdade no exercicio dos dereitos e o cumprimento dos deberes constitucionais dos cidadáns.

En terceiro e último lugar, a do urbanismo español contemporáneo é unha historia desenvolvimentista, centrada sobre todo na creación de nova cidade. Sen dúbida, o crecemento urbano segue sendo necesario, pero hoxe parece tamén claro que o urbanismo debe responder aos requirimentos dun desenvolvemento sustentable, minimizando o impacto daquel crecemento e apostando pola rexeneración da cidade existente. A Unión Europea insiste claramente niso, por exemplo na Estratexia Territorial Europea ou na máis recente Comunicación da Comisión sobre unha Estratexia Temática para o Medio Urbano, para o que propón un modelo de cidade compacta e advirte dos graves inconvenientes da urbanización dispersa ou desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica polos elevados custos enerxéticos, de construción e mantemento de infraestruturas e de prestación dos servizos públicos. O solo, ademais dun recurso económico, é tamén un recurso natural, escaso e non renovable. Desde esta perspectiva todo o solo rural ten un valor ambiental digno de ser ponderado e a liberalización do solo non se pode fundar nunha clasificación indiscriminada senón, suposta unha clasificación responsable do solo urbanizable necesario para atender as necesidades económicas e sociais, na apertura á libre competencia da iniciativa privada para a súa urbanización e no arbitrio de medidas efectivas contra as prácticas especulativas, obstrutivas e retedoras de solo, de maneira que o solo con destino urbano se poña en uso áxil e efectivamente. E o solo urbano -a cidade xa feita -ten así mesmo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que é obxecto dunha permanente recreación, polo que as súas características deben ser expresión da súa natureza e a súa ordenación debe favorecer a súa rehabilitación e fomentar o seu uso.

II

O título preliminar da lei dedícase a aspectos xerais, tales como a definición do seu obxecto e a enunciación dalgúns principios que a vertebran, de acordo coa filosofía exposta no punto anterior.

III

Por razóns tanto conceptuais coma competenciais, a primeira materia específica de que se ocupa a lei é a do estatuto de dereitos e deberes dos suxeitos afectados,

aos cales dedica o seu título primeiro, e que inspiran directa ou indirectamente todo o resto do articulado. Con este obxecto, defínense tres estatutos subxectivos básicos que cabe percibir como tres círculos concéntricos:

Primeiro, o da cidadanía en xeral en relación co solo e a vivenda que inclúe dereitos e deberes de orde socioeconómica e ambiental de toda persoa con independencia de cales sexan a súa actividade ou o seu patrimonio, é dicir, no entendemento da cidadanía como un estatuto da persoa que asegure o seu desfrute en liberdade do medio en que vive, a súa participación na organización do devandito medio e o seu acceso igualitario ás dotacións, servizos e espazos colectivos que demandan a calidade e cohesión deste.

Segundo, o réxime da iniciativa privada para a actividade urbanística, que -nos termos en que a configure a lexislación urbanística no marco desta lei- é unha actividade económica de interese xeral que afecta tanto o dereito da propiedade coma a liberdade de empresa. Neste sentido, ben que a edificación ten lugar sobre un predio e accede á súa propiedade -de acordo coa nosa concepción histórica deste instituto-, polo que pode ser así mesmo considerada como unha facultade do correspondente dereito, a urbanización é un servizo público, cuxa xestión se pode reservar á Administración ou encomendar a privados, e que adoita afectar unha pluralidade de predios, polo que excede tanto lóxica como fisicamente os límites propios da propiedade. Logo, alí onde se confíe a súa execución á iniciativa privada, deberá poder ser aberta á competencia de terceiros, o que ademais redundará na axilidade e eficiencia da actuación.

Terceiro, o estatuto da propiedade do solo definido -como é tradicional entre nós- como unha combinación de facultades e deberes entre os cales xa non se conta o de urbanizar polas razóns expostas no parágrafo anterior, aínda que si o de participar na actuación urbanizadora de iniciativa privada nun réxime de distribución equitativa de beneficios e cargas, coas debidas garantías de que a súa participación se basea no consentimento informado, sen que se lle poidan impoñer máis cargas que as legais e sen prexuízo de que o lexislador urbanístico opte por seguir reservando á propiedade a iniciativa da urbanización en determinados casos de acordo con esta lei, que persegue o progreso pero non a ruptura.

IV

Correlativos dos dereitos das persoas son os deberes básicos das administracións con que a lei abre o seu título II.

Os procedementos de aprobación de instrumentos de ordenación e de execución urbanísticas teñen unha transcendencia capital, que desborda con moito o plano estritamente sectorial, pola súa incidencia no crecemento económico, na protección do medio e na calidade de vida. Por iso, a lei asegura uns estándares mínimos de transparencia, de participación cidadá real e non meramente formal, e de avaliación e seguimento dos efectos que teñen os plans sobre a economía e o medio. A efectividade destes estándares exige que as actuacións urbanizadoras de maior envergadura e impacto, que producen unha mutación radical do modelo territorial, se sometan a un novo exercicio pleno de potestade de ordenación. Ademais, a lei fai un tratamento innovador deste proceso de avaliación e seguimento, co obxecto de integrar nel a consideración dos recursos e infraestruturas máis importantes. Esta integración favorecerá, a un tempo, a utilidade dos procesos de que se trata e a celeridade dos procedementos nos cales se insiren.

Mención á parte merece a reserva de solo residencial para a vivenda protexida porque, como xa se recordou, é a propia Constitución a que vincula a ordenación dos usos do solo coa efectividade do dereito á vivenda. Á vista da senda extraordinariamente prolongada e intensa

de expansión dos nosos mercados inmobiliarios e, en particular, do residencial, parece hoxe razoable encaixar no concepto material das bases da ordenación da economía a garantía dunha oferta mínima de solo para vivenda alcanzable, pola súa incidencia directa sobre os devanditos mercados e a súa relevancia para as políticas de solo e vivenda, sen que iso obste para que poida ser adaptada pola lexislación das comunidades autónomas ao seu modelo urbanístico e ás súas diversas necesidades.

No que se refire ao réxime urbanístico do solo, a lei opta por diferenciar situación e actividade, estado e proceso. En canto ao primeiro, define os dous estados básicos en que se pode encontrar o solo segundo sexa a súa situación actual -rural ou urbana-, estados que esgotan o obxecto da ordenación do uso tamén actual do solo e son, por iso, os determinantes para o contido do dereito de propiedade, outorgando así carácter estatutario ao réxime deste. En canto ao segundo, senta o réxime das actuacións urbanísticas de transformación do solo, que son as que xeran as plusvalías en que debe participar a comunidade por exixencia da Constitución. A lei establece, conforme a doutrina constitucional, o abano en que se pode mover a fixación da devandita participación. Faino posibilitando unha maior e máis flexible adecuación á realidade e, en particular, ao rendemento neto da actuación de que se trate ou do ámbito de referencia en que se insira, aspecto este que ata o de agora non era tido en conta.

V

O título III aborda os criterios de valoración do solo e as construcións e edificacións, para os efectos reparcelatorios, expropiatorios e de responsabilidade patrimonial das administracións públicas. Desde a lei de 1956, a lexislación do solo estableceu ininterrompidamente un réxime de valoracións especial que despraza a aplicación dos criterios xerais da Lei de expropiación forzosa de 1954. Fíxoo recorrendo a criterios que tiveron sen excepción un denominador común: o de valorar o solo a partir de cal foi a súa clasificación e categorización urbanísticas, isto é, partindo de cal foi o seu destino e non a súa situación real. Unhas veces pretendeuse con iso aproximar as valoracións ao mercado, presumindo que no mercado do solo non se producen fallos nin tensións especulativas, contra as cales os poderes públicos deben loitar por imperativo constitucional. Chegábase así ao paradoxo de pretender que o valor real non consistía en taxar a realidade, senón tamén as meras expectativas xeradas pola acción dos poderes públicos. E mesmo nas ocasións en que cos criterios mencionados se pretendía conter os prezos xustos, contribuíuse máis ben a todo o contrario e, o que é máis importante, a enterrar o vello principio de xustiza e de sentido común contido no artigo 36 da vella pero aínda vixente Lei de expropiación forzosa: que as taxacións expropiatorias non deberán ter en conta as plusvalías que sexan consecuencia directa do plano ou proxecto de obras que dan lugar á expropiación nin as previsibles para o futuro.

Para facilitar a súa aplicación e garantir a necesaria seguranza do tráfico, a recomposición deste panorama debe buscar a sinxeleza e a claridade, ademais, por suposto, da xustiza. E é a propia Constitución a que extrae expresamente -nesta concreta materia e non noutras- do valor da xustiza un mandato dirixido aos poderes públicos para impedir a especulación. Iso é perfectamente posible desvinculando clasificación e valoración. Débese valorar o que hai, non o que o plan di que pode chegar a haber nun futuro incerto. En consecuencia, e con independencia das clases e categorías urbanísticas de solo, pártese na lei das dúas situacións básicas xa mencionadas: hai un solo rural, isto é, aquel que non está funcionalmente integrado na trama urbana, e outro urbanizado, entendendo por tal o que foi efectivo e axeitadamente

transformado pola urbanización. Ambos os dous se valoran conforme a súa natureza, sendo así que só no segundo a devandita natureza integra o seu destino urbanístico, porque o devandito destino xa se fixo realidade. Desde esta perspectiva, os criterios de valoración establecidos perseguen determinar coa necesaria obxectividade e seguranza xurídica o valor de substitución do inmovible no mercado por outro similar na súa mesma situación.

No solo rural, abandónase o método de comparación porque moi poucas veces concorren os requisitos necesarios para asegurar a súa obxectividade e a eliminación de elementos especulativos, para o que se adopta o método, así mesmo habitual, da capitalización de rendas pero sen esquecer que, sen considerar as expectativas urbanísticas, a localización inflúe no valor deste solo, sendo a renda de posición un factor relevante na formación tradicional do prezo da terra. No solo urbanizado, os criterios de valoración que se establecen dan lugar a taxacións sempre actualizadas dos inmovibles, o que non aseguraba o réxime anterior. En todo caso, e con independencia do valor do solo, cando este está sometido a unha transformación urbanizadora ou edificatoria, indemnizáanse os gastos e investimentos abordados, xunto cunha prima razoable que retribúa o risco asumido, e evítanse saltos valorativos dificilmente entendibles no curso do proceso de ordenación e execución urbanísticas. Nos casos en que unha decisión administrativa impide participar na execución dunha actuación de urbanización, ou altera as condicións desta, sen que medie incumprimento por parte dos propietarios, valórase a privación da devandita facultade en si mesma, o que contribúe a un tratamento máis ponderado da situación en que se encontran aqueles. En definitiva un réxime que, sen valorar expectativas xeradas exclusivamente pola actividade administrativa de ordenación dos usos do solo, retribúe e incentiva a actividade urbanizadora ou edificatoria emprendida en cumprimento daquela e da función social da propiedade.

VI

O título IV ocúpase das institucións de garantía da integridade patrimonial da propiedade: a expropiación forzosa e a responsabilidade patrimonial. En materia de expropiación forzosa, recóllense substancialmente as mesmas regras que xa contiña a Lei sobre réxime do solo e valoracións, traídas aquí por razóns de técnica lexislativa, para evitar a dispersión das normas e o fraccionamento das disposicións que as recollen. En materia de reversión e de responsabilidade patrimonial, os supostos dunha e outra adaptación á concepción desta lei sobre os patrimonios públicos de solo e as actuacións urbanizadoras, respectivamente, manténdose no demais tamén os criterios da lei anterior. Introdúcese, ademais, un dereito á retaxación cando unha modificación da ordenación aumente o valor dos terreos expropiados para executar unha actuación urbanizadora, de forma que se salvagarde a integridade da garantía indemnizatoria sen empeñar a eficacia da xestión pública urbanizadora.

VII

O último título da lei contén diversas medidas de garantía do cumprimento da función social da propiedade inmobiliaria. Son moitas e autorizadas as voces que, desde a sociedade, o sector, as administracións e a comunidade académica denuncian a existencia de prácticas de retención e xestión especulativas de solos que obstrúen o cumprimento da súa función e, en particular, o acceso dos cidadáns á vivenda. Os avances na capacidade de actuar dos diversos axentes por que aposta esta lei (apertura da iniciativa privada, maior proporcionalidade na participación da Administración nas plusvalías) deben ir acompañados da garantía de que esa capacidade se exercerá

efectivamente para cumprir coa función social da propiedade e co destino urbanístico do solo que aquela ten por obxecto, xa sexa público ou privado o seu titular.

Toda capacidade leva consigo unha responsabilidade, que esta lei se ocupa de articular ao servizo do interese xeral ao longo de todo o seu corpo: desde a responsabilidade patrimonial polo incumprimento dos prazos máximos nos procedementos de ordenación urbanística á posibilidade de substituír forzosamente o propietario incumpridor dos prazos de execución, o maior rigor na determinación dos destinos dos patrimonios públicos de solo ou as medidas arbitradas para asegurar que se cumpra ese destino mesmo cando se alleen os bens integrantes dos patrimonios públicos de solo.

O contido do título péchase cunha regulación do réxime do dereito de superficie dirixida a superar a deficiente situación normativa actual deste dereito e favorecer a súa operatividade para facilitar o acceso dos cidadáns á vivenda e, con carácter xeral, diversificar e dinamizar as ofertas no mercado inmobiliario.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposicións xerais

Artigo 1. *Obxecto desta lei.*

Esta lei regula as condicións básicas que garantan a igualdade no exercicio dos dereitos e no cumprimento dos deberes constitucionais relacionados co solo en todo o territorio estatal. Así mesmo, establece as bases económicas e ambientais do seu réxime xurídico, a súa valoración e a responsabilidade patrimonial das administracións públicas na materia.

Artigo 2. *Principio de desenvolvemento territorial e urbano sustentable.*

1. As políticas públicas relativas á regulación, ordenación, ocupación, transformación e uso do solo teñen como fin común a utilización deste recurso conforme o interese xeral e segundo o principio de desenvolvemento sustentable, sen prexuízo dos fins específicos que lles atribúan as leis.

2. En virtude do principio de desenvolvemento sustentable, as políticas a que se refire o punto anterior deben propiciar o uso racional dos recursos naturais harmonizando os requirimentos da economía, o emprego, a cohesión social, a igualdade de trato e de oportunidades entre mulleres e homes, a saúde e a seguranza das persoas e a protección do ambiente, contribuíndo á prevención e redución da contaminación, e procurando en particular:

a) A eficacia das medidas de conservación e mellora da natureza, a flora e a fauna e da protección do patrimonio cultural e da paisaxe.

b) A protección, axeitada ao seu carácter, do medio rural e a preservación dos valores do solo innecesario ou inidóneo para atender as necesidades de transformación urbanística.

c) Un medio urbano en que a ocupación do solo sexa eficiente, que estea suficientemente dotado polas infraestruturas e os servizos que lle son propios e no cal os usos se combinen de forma funcional e se implanten efectivamente, cando cumpran unha función social.

A persecución destes fins adaptárase ás peculiaridades que resulten do modelo territorial adoptado en cada caso polos poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial e urbanística.

3. Os poderes públicos promoverán as condicións para que os dereitos e deberes dos cidadáns establecidos nos artigos seguintes sexan reais e efectivos, adoptando as medidas de ordenación territorial e urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favorecendo ou contendo, segundo proceda, os procesos de ocupación e transformación do solo.

O solo vinculado a un uso residencial pola ordenación territorial e urbanística está ao servizo da efectividade do dereito a desfrutar dunha vivenda digna e adecuada, nos termos que dispoña a lexislación na materia.

Artigo 3. *Ordenación do territorio e ordenación urbanística.*

1. A ordenación territorial e a urbanística son funcións públicas non susceptibles de transacción que organizan e definen o uso do territorio e do solo de acordo co interese xeral, determinando as facultades e os deberes do dereito de propiedade do solo conforme o destino deste. Esta determinación non confire dereito a exixir indemnización, salvo nos casos expresamente establecidos nas leis.

O exercicio da potestade de ordenación territorial e urbanística deberá ser motivado, con expresión dos intereses xerais a que serve.

2. A lexislación sobre a ordenación territorial e urbanística garantizará:

a) A dirección e o control polas administracións públicas competentes do proceso urbanístico nas súas fases de ocupación, urbanización, construción ou edificación e utilización do solo por calquera suxeito público e privado.

b) A participación da comunidade nas plusvalías xeradas pola acción dos entes públicos nos termos previstos por esta lei e as demais que sexan de aplicación.

c) O dereito á información dos cidadáns e das entidades representativas dos intereses afectados polos procesos urbanísticos, así como a participación cidadá na ordenación e xestión urbanísticas.

3. A xestión pública urbanística e das políticas de solo fomentará a participación privada.

TÍTULO I

Condicións básicas da igualdade nos dereitos e deberes constitucionais dos cidadáns

Artigo 4. *Dereitos do cidadán.*

Todos os cidadáns teñen dereito a:

a) Desfrutar dunha vivenda digna, axeitada e accesible concibida conforme o principio de deseño para todas as persoas, que constitúa o seu domicilio libre de ruído ou outras inmisións contaminantes de calquera tipo que superen os límites máximos admitidos pola lexislación aplicable e nun medio e unha paisaxe adecuados.

b) Acceder, en condicións non discriminatorias e de accesibilidade universal, á utilización das dotacións públicas e dos equipamentos colectivos abertos ao uso público, de acordo coa lexislación reguladora da actividade de que se trate.

c) Acceder á información de que dispoñan as administracións públicas sobre a ordenación do territorio, a ordenación urbanística e a súa avaliación ambiental, así como obter copia ou certificación das disposicións ou actos administrativos adoptados, nos termos dispostos pola súa lexislación reguladora.

d) Ser informados pola Administración competente, de forma completa, por escrito e en prazo razoable, do

régime e das condicións urbanísticas aplicables a un predio determinado, nos termos dispostos pola súa lexislación reguladora.

e) Participar efectivamente nos procedementos de elaboración e aprobación de calquera instrumento de ordenación do territorio ou de ordenación e execución urbanísticas e da súa avaliación ambiental mediante a formulación de alegacións, observacións, propostas, reclamacións e queixas, e a obter da Administración unha resposta motivada, conforme a lexislación reguladora do réxime xurídico da devandita Administración e do procedemento de que se trate.

f) Exercer a acción pública para facer respectar as determinacións da ordenación territorial e urbanística, así como as decisións resultantes dos procedementos de avaliación ambiental dos instrumentos que as conteñen e dos proxectos para a súa execución, nos termos dispostos pola súa lexislación reguladora.

Artigo 5. *Deberes do cidadán.*

Todos os cidadáns teñen o deber de:

a) Respectar e contribuír a preservar o ambiente, o patrimonio histórico e a paisaxe natural e urbana, absténdose en todo caso de realizar calquera acto ou desenvolver calquera actividade non permitidos pola lexislación na materia.

b) Respectar e facer un uso racional e axeitado acorde en todo caso coas súas características, función e capacidade de servizo, dos bens de dominio público e das infraestruturas e os servizos urbanos.

c) Absterse de realizar calquera acto ou de desenvolver calquera actividade que comporte risco de perturbación ou lesión dos bens públicos ou de terceiros con infracción da lexislación aplicable.

d) Cumprir os requisitos e as condicións a que a lexislación suxeite as actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas, así como empregar nelas en cada momento as mellores técnicas dispoñibles conforme a normativa aplicable.

Artigo 6. *Iniciativa privada na urbanización e a construción ou edificación.*

A lexislación sobre ordenación territorial e urbanística regulará:

a) O dereito de iniciativa dos particulares, sexan ou non propietarios dos terreos, en exercicio da libre empresa, para a actividade de execución da urbanización cando esta non deba ou non vaia ser realizada pola propia Administración competente. A habilitación a particulares, para o desenvolvemento desta actividade, deberá atribuírse mediante procedemento con publicidade e concorrencia e con criterios de adxudicación que salvagarden unha axeitada participación da comunidade nas plusvalías derivadas das actuacións urbanísticas, nas condicións dispostas pola lexislación aplicable, sen prexuízo das peculiaridades ou excepcións que esta prevexa a favor da iniciativa dos propietarios do solo.

b) O dereito de consulta ás administracións competentes por parte dos que sexan titulares do dereito de iniciativa a que se refire a letra anterior, sobre os criterios e previsións da ordenación urbanística, dos plans e proxectos sectoriais, e das obras que se deberán realizar para asegurar a conexión da urbanización coas redes xerais de servizos e, de ser o caso, as de ampliación e reforzamento das existentes fóra da actuación.

A lexislación sobre ordenación territorial e urbanística fixará o prazo máximo de contestación da consulta, que non poderá exceder tres meses, salvo que unha norma con rango de lei estableza un maior, así como os efectos que se sigan dela. En todo caso, a alteración dos criterios

e as previsións facilitados na contestación, dentro do prazo en que esta produza efectos, poderá dar dereito á indemnización dos gastos en que se incorrese pola elaboración de proxectos necesarios que resulten inútiles, nos termos do réxime xeral da responsabilidade patrimonial das administracións públicas.

c) O dereito do propietario a realizar nos seus terreos por si ou a través de terceiros a instalación, construción ou edificación permitidas, sempre que os terreos integren unha unidade apta para iso por reuniren as condicións físicas e xurídicas requiridas legalmente e aquelas se leven a cabo no tempo e nas condicións previstas pola ordenación territorial e urbanística e de conformidade coa lexislación aplicable.

Artigo 7. *Régime urbanístico do dereito de propiedade do solo.*

1. O réxime urbanístico da propiedade do solo é estatutario e resulta da súa vinculación a destinos concretos, nos termos dispostos pola lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

2. A previsión de edificabilidade pola ordenación territorial e urbanística, por si mesma, non a integra no contido do dereito de propiedade do solo. A patrimonialización da edificabilidade prodúcese unicamente coa súa realización efectiva e está condicionada en todo caso ao cumprimento dos deberes e ao levantamento das cargas propias do réxime que corresponda, nos termos dispostos pola lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

Artigo 8. *Contido do dereito de propiedade do solo: facultades.*

1. O dereito de propiedade do solo comprende as facultades do seu uso, disfrute e explotación conforme o estado, clasificación, características obxectivas e destino que teña en cada momento, de acordo coa lexislación aplicable por razón das características e situación do ben. Comprende, así mesmo, a facultade de disposición, sempre que o seu exercicio non infrinxa o réxime de formación de predios e parcelas e de relación entre eles establecido no artigo 17.

As facultades a que se refire o parágrafo anterior inclúen:

a) A de realizar as instalacións e construcións necesarias para o uso e disfrute do solo conforme a súa natureza que, estando expresamente permitidas, non teñan o carácter legal de edificación.

b) A de edificar sobre unidade apta para iso nos termos dispostos na letra c) do artigo 6, cando a ordenación territorial e urbanística lle atribúa a aquela edificabilidade para uso ou usos determinados e se cumpran os demais requisitos e condicións establecidos para edificar.

c) A de participar na execución das actuacións de urbanización a que se refire a letra a) do punto 1 do artigo 14, nun réxime de equitativa distribución de beneficios e cargas entre todos os propietarios afectados en proporción á súa achega.

Para exercer esta facultade, ou para ratificarse nela, se a exerceu antes, o propietario disporá do prazo que fixe a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística, que non poderá ser inferior a un mes nin se contar desde un momento anterior a aquel en que poida coñecer o alcance das cargas da actuación e os criterios da súa distribución entre os afectados.

2. As facultades do punto anterior alcanzarán ao voo e ao subsolo só ata onde determinen os instrumentos de ordenación urbanística, de conformidade coas leis aplicables e coas limitacións e servidumes que requira a protección do dominio público.

Artigo 9. Contido do dereito de propiedade do solo: deberes e cargas.

1. O dereito de propiedade do solo comprende, calquera que sexa a situación en que este se atope e sen prexuízo do réxime ao cal estea sometido por razón da súa clasificación, os deberes de dedicalo a usos que non sexan incompatibles coa ordenación territorial e urbanística; conservalo nas condicións legais para servir de soporte ao devandito uso e, en todo caso, nas de seguraza, salubridade, accesibilidade e ornato legalmente exixibles; así como realizar os traballos de mellora e rehabilitación ata onde alcance o deber legal de conservación.

No solo urbanizado, para os efectos desta lei, que teña atribuída edificabilidade, o deber de uso supón o de edificar nos prazos establecidos na normativa aplicable.

No solo que sexa rural para os efectos desta lei, ou estea vacante de edificación, o deber de conservalo supón manter os terreos e a súa masa vexetal en condicións de evitar riscos de erosión, incendio, inundación, para a seguraza ou saúde públicas, dano ou prexuízo a terceiros ou ao interese xeral, incluído o ambiental; previr a contaminación do solo, da auga ou do aire e as inmisións contaminantes indebidas noutros bens e, de ser o caso, recuperalos delas; e manter o establecemento e funcionamento dos servizos derivados dos usos e das actividades que se desenvolvan no solo.

2. O exercicio das facultades previstas nas letras a) e b) do punto primeiro do artigo anterior, en terreos que se encontren no solo rural para os efectos desta lei e que non estean sometidos ao réxime dunha actuación de urbanización, comporta para o propietario, na forma que determine a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística:

a) Custear e executar as obras e os traballos necesarios para conservar o solo e a súa masa vexetal no estado legalmente exixible ou para restaurar o devandito estado, nos termos previstos na normativa que sexa de aplicación.

b) Satisfacer as prestacións patrimoniais que se establezan, se é o caso, para lexitimar usos privados do solo non vinculados á súa explotación primaria.

c) Custear e, de ser o caso, executar as infraestruturas de conexión da instalación, a construción ou a edificación coas redes xerais de servizos, e entregarllas á Administración competente para a súa incorporación ao dominio público cando deban formar parte deste.

3. O exercicio da facultade prevista na letra c) do punto primeiro do artigo anterior leva consigo asumir como carga real a participación nos deberes legais da promoción da actuación, en réxime de equitativa distribución de beneficios e cargas e nos termos da lexislación sobre ordenación territorial e urbanística, así como permitir ocupar os bens necesarios para a realización das obras ao responsable de executar a actuación.

TÍTULO II

Bases do réxime do solo

Artigo 10. Criterios básicos de utilización do solo.

Para facer efectivos os principios e os dereitos e deberes enunciados no título I, as administracións públicas e, en particular, as competentes en materia de ordenación territorial e urbanística, deberán:

a) Atribuír na ordenación territorial e urbanística un destino que comporte ou posibilite o paso da situación de solo rural ao de solo urbanizado, mediante a urbaniza-

ción, ao solo preciso para satisfacer as necesidades que o xustificuen, impedir a especulación con el e preservar da urbanización o resto do solo rural.

b) Destinar solo axeitado e suficiente para usos produtivos e para uso residencial, con reserva en todo caso dunha parte proporcionada a vivenda suxeita a un réxime de protección pública que, polo menos, permita establecer o seu prezo máximo en venda, alugamento ou outras formas de acceso á vivenda, como o dereito de superficie ou a concesión administrativa.

Esta reserva será determinada pola lexislación sobre ordenación territorial e urbanística ou, de conformidade con ela, polos instrumentos de ordenación e, como mínimo, comprenderá os terreos necesarios para realizar o 30 por cento da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo que vaia ser incluído en actuacións de urbanización.

Non obstante, a dita lexislación poderá tamén fixar ou permitir excepcionalmente unha reserva inferior para determinados municipios ou actuacións, sempre que, cando se trate de actuacións de nova urbanización, se garanta no instrumento de ordenación o cumprimento íntegro da reserva dentro do seu ámbito territorial de aplicación e unha distribución da súa localización respectuosa co principio de cohesión social.

c) Atender, na ordenación que fagan dos usos do solo, aos principios de accesibilidade universal, de igualdade de trato e de oportunidades entre mulleres e homes, de mobilidade, de eficiencia enerxética, de garantía de subministración de auga, de prevención de riscos naturais e de accidentes graves, de prevención e protección contra a contaminación e limitación das súas consecuencias para a saúde ou o ambiente.

Artigo 11. Publicidade e eficacia na xestión pública urbanística.

1. Todos os instrumentos de ordenación territorial e de ordenación e execución urbanísticas, incluídos os de distribución de beneficios e cargas, así como os convenios que co dito obxecto vaian ser subscritos pola Administración competente, deben ser sometidos ao trámite de información pública nos termos e polo prazo que estableza a lexislación na materia, que nunca poderá ser inferior ao mínimo exixido na lexislación sobre procedemento administrativo común, e deben publicarse na forma e co contido que determinen as leis.

2. Nos procedementos de aprobación ou de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, a documentación exposta ao público deberá incluír un resumo executivo expresivo dos seguintes extremos:

a) Delimitación dos ámbitos en que a ordenación proxectada altera a vixente, cun plano da súa situación, e alcance da devandita alteración.

b) De ser o caso, os ámbitos en que se suspendan a ordenación ou os procedementos de execución ou de intervención urbanística e a duración da devandita suspensión.

3. As administracións públicas competentes impulsarán a publicidade telemática do contido dos instrumentos de ordenación territorial e urbanística en vigor, así como do anuncio do seu sometemento a información pública.

4. Cando a lexislación urbanística lles abra aos particulares a iniciativa dos procedementos de aprobación de instrumentos de ordenación ou de execución urbanística, o incumprimento do deber de resolver dentro do prazo máximo establecido dará lugar á indemnización aos interesados polo importe dos gastos en que incorresen para a presentación das súas solicitudes, salvo nos casos en que se deban entender aprobados ou resoltos favorablemente

por silencio administrativo de conformidade coa lexislación aplicable.

5. Os instrumentos de ordenación urbanística cuxo procedemento de aprobación inicie de oficio a Administración competente para a súa instrución, pero cuxa aprobación definitiva lle competa a un órgano doutra Administración, entenderanse definitivamente aprobados no prazo que sinale a lexislación urbanística.

Artigo 12. *Situacións básicas do solo.*

1. Todo o solo está, para os efectos desta lei, nunha das situacións básicas de solo rural ou de solo urbanizado.

2. Está na situación de solo rural:

a) En todo caso, o solo preservado pola ordenación territorial e urbanística da súa transformación mediante a urbanización, que deberá incluír, como mínimo, os terreos excluídos da devandita transformación pola lexislación de protección ou policía do dominio público, da natureza ou do patrimonio cultural, os que deban quedar suxeitos a tal protección conforme a ordenación territorial e urbanística polos valores neles concorrentes, mesmo os ecolóxicos, agrícolas, gandeiros, forestais e paisaxísticos, así como aqueles con riscos naturais ou tecnolóxicos, incluídos os de inundación ou doutros accidentes graves, e cantos outros preveña a lexislación de ordenación territorial ou urbanística.

b) O solo para o cal os instrumentos de ordenación territorial e urbanística preveñan ou permitan o seu paso á situación de solo urbanizado, ata que remate a correspondente actuación de urbanización, e calquera outro que non reúna os requisitos a que se refire o punto seguinte.

3. Está na situación de solo urbanizado o integrado de forma legal e efectiva na rede de dotacións e servizos propios dos núcleos de poboación. Entenderase que así acontece cando as parcelas, estean ou non edificadas, contén coas dotacións e os servizos requiridos pola lexislación urbanística ou poidan chegar a contar con eles sen outras obras que as de conexión das parcelas ás instalacións xa en funcionamento.

Ao establecer as dotacións e os servizos a que se refire o parágrafo anterior, a lexislación urbanística poderá considerar as peculiaridades dos núcleos tradicionais legalmente asentados no medio rural.

Artigo 13. *Utilización do solo rural.*

1. Os terreos que estean no solo rural utilizaranse de conformidade coa súa natureza e deberanse dedicar, dentro dos límites que dispoñan as leis e a ordenación territorial e urbanística, ao uso agrícola, gandeiro, forestal, cinexético ou calquera outro vinculado á utilización racional dos recursos naturais.

Con carácter excepcional e polo procedemento e coas condicións previstas na lexislación de ordenación territorial e urbanística, poderanse lexitimar actos e usos específicos que sexan de interese público ou social pola súa contribución á ordenación e ao desenvolvemento rurais ou porque se deban localizar no medio rural.

2. Están prohibidas as parcelacións urbanísticas dos terreos no solo rural, salvo os que fosen incluídos no ámbito dunha actuación de urbanización na forma que determine a lexislación de ordenación territorial e urbanística.

3. Desde que os terreos queden incluídos no ámbito dunha actuación de urbanización, unicamente poderán realizarse neles:

a) Con carácter excepcional, usos e obras de carácter provisional que se autoricen por non estaren expresamente prohibidos pola lexislación territorial e urbanística ou a sectorial. Estes usos e obras deberán cesar e, en todo

caso, ser demolidas as obras, sen dereito a indemnización ningunha, cando así o acorde a Administración urbanística. A eficacia das autorizacións correspondentes, baixo as indicadas condicións expresamente aceptadas polos seus destinatarios, quedará supeditada á súa constancia no rexistro da propiedade de conformidade coa lexislación hipotecaria.

b) Obras de urbanización cando concorran os requisitos para iso exixidos na lexislación sobre ordenación territorial e urbanística, así como as de construción ou edificación que esta permita realizar simultaneamente á urbanización.

4. Malia o disposto nos puntos anteriores, a utilización dos terreos con valores ambientais, culturais, históricos, arqueolóxicos, científicos e paisaxísticos que sexan obxecto de protección pola lexislación aplicable quedará sempre sometida á preservación dos ditos valores, e comprenderá unicamente os actos de alteración do estado natural dos terreos que aquela lexislación expresamente autorice.

Só se poderá alterar a delimitación dos espazos naturais protexidos ou dos espazos incluídos na Rede Natura 2000, reducindo a súa superficie total ou excluindo terreos destes, cando así o xustifiquen os cambios provocados neles pola súa evolución natural, cientificamente demostrada. A alteración deberá someterse a información pública, que no caso da Rede Natura 2000 se fará de forma previa á remisión da proposta de descatalogación á Comisión Europea e a aceptación por esta de tal descatalogación.

O cumprimento do previsto nos parágrafos anteriores non eximirá das normas adicionais de protección que estableza a lexislación aplicable.

Artigo 14. *Actuacións de transformación urbanística.*

1. Para os efectos desta lei, enténdense por actuacións de transformación urbanística:

a) As actuacións de urbanización, que inclúen:

1) As de nova urbanización, que supoñen o paso dun ámbito de solo da situación de solo rural á de urbanizado para crear, xunto coas correspondentes infraestruturas e dotacións públicas, unha ou máis parcelas aptas para a edificación ou uso independente e conectadas funcionalmente coa rede dos servizos exixidos pola ordenación territorial e urbanística.

2) As que teñan por obxecto reformar ou renovar a urbanización dun ámbito de solo urbanizado.

b) As actuacións de dotación, considerando como tales as que teñan por obxecto incrementar as dotacións públicas dun ámbito de solo urbanizado para readaptar a súa proporción coa maior edificabilidade ou densidade ou cos novos usos asignados na ordenación urbanística a unha ou máis parcelas do ámbito e non requiran a reforma ou renovación integral da urbanización deste.

2. Para os únicos efectos do disposto nesta lei, as actuacións de urbanización enténdense iniciadas no momento en que, unha vez aprobados e eficaces todos os instrumentos de ordenación e execución que requira a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística para lexitimar as obras de urbanización, empece a execución material destas. A iniciación presumirase cando exista acta administrativa ou notarial que dea fe do comezo das obras. A caducidade de calquera dos instrumentos mencionados restitúe, para os efectos desta lei, o solo á situación en que estaba ao inicio da actuación.

A terminación das actuacións de urbanización producirase cando conclúan as obras urbanizadoras de conformidade cos instrumentos que as lexitiman, cumpríndose os deberes e levantando as cargas correspondentes. A

terminación presumirase no momento da recepción das obras pola Administración ou, no seu defecto, ao termo do prazo en que se debería ter producido a recepción desde a súa solicitude acompañada de certificación expedida pola dirección técnica das obras.

Artigo 15. *Avaliación e seguimento da sustentabilidade do desenvolvemento urbano.*

1. Os instrumentos de ordenación territorial e urbanística están sometidos a avaliación ambiental de conformidade co previsto na lexislación de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente e neste artigo sen prexuízo da avaliación de impacto ambiental dos proxectos que se requiran para a súa execución, de ser o caso.

2. O informe de sustentabilidade ambiental dos instrumentos de ordenación de actuacións de urbanización deberá incluír un mapa de riscos naturais do ámbito obxecto de ordenación.

3. Na fase de consultas sobre os instrumentos de ordenación de actuacións de urbanización deberanse solicitar polo menos os seguintes informes, cando sexan preceptivos e non fosen xa emitidos e incorporados ao expediente nin se deban emitir nunha fase posterior do procedemento de conformidade coa súa lexislación reguladora:

a) O da Administración hidrolóxica sobre a existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer as novas demandas e sobre a protección do dominio público hidráulico.

b) O da Administración de costas sobre o deslindamento e a protección do dominio público marítimo-terrestre, de ser o caso.

c) Os das administracións competentes en materia de estradas e demais infraestruturas afectadas, verbo da devandita afección e do impacto da actuación sobre a capacidade de servizo de tales infraestruturas.

Os informes a que se refire este punto serán determinantes para o contido da memoria ambiental, que só poderá disentir deles de forma expresamente motivada.

4. A documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de urbanización debe incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica, no cal se ponderará, en particular, o impacto da actuación nas facendas públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.

5. As administracións competentes en materia de ordenación e execución urbanísticas deberán elevar ao órgano que corresponda de entre os seus órganos colexiados de goberno, coa periodicidade mínima que fixe a lexislación na materia, un informe de seguimento da actividade de execución urbanística da súa competencia, que deberá considerar, cando menos, a sustentabilidade ambiental e económica a que se refire este artigo.

Os municipios estarán obrigados ao informe a que se refire o parágrafo anterior cando o dispoña a lexislación na materia e, polo menos, cando deban ter unha xunta de goberno local.

O informe a que se refiren os parágrafos anteriores poderá producir os efectos propios do seguimento a que se refire a lexislación de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente, cando cumpran todos os requisitos nela exixidos.

6. A lexislación sobre ordenación territorial e urbanística establecerá en que casos o impacto dunha actuación de urbanización obriga a exercer de forma plena a potestade de ordenación do municipio ou do ámbito territorial superior en que se integre, por transcenderen do

concreto ámbito da actuación os efectos significativos que xera esta no ambiente.

Artigo 16. *Deberes da promoción das actuacións de transformación urbanística.*

1. As actuacións de transformación urbanística comportan, segundo a súa natureza e alcance, os seguintes deberes legais:

a) Entregar á Administración competente o solo reservado para vías, espazos libres, zonas verdes e restantes dotacións públicas incluídas na propia actuación ou adscritas a ela para a súa obtención.

Nas actuacións de dotación, a entrega do solo poderá ser substituída por outras formas de cumprimento do deber nos casos e condicións en que así o prevexa a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

b) Entregar á Administración competente, e con destino a patrimonio público de solo, o solo libre de cargas de urbanización correspondente á porcentaxe da edificabilidade media ponderada da actuación, ou do ámbito superior de referencia en que esta se inclúa, que fixe a lexislación reguladora da ordenación territorial e urbanística.

Nas actuacións de dotación, esta porcentaxe entenderase referida ao incremento da edificabilidade media ponderada atribuída aos terreos incluídos na actuación.

Con carácter xeral, a porcentaxe a que se refiren os parágrafos anteriores non poderá ser inferior ao cinco por cento nin superior ao quince por cento.

A lexislación sobre ordenación territorial e urbanística poderá permitir excepcionalmente reducir ou incrementar esta porcentaxe de forma proporcionada e motivada, ata alcanzar un máximo do vinte por cento no caso do seu incremento, para as actuacións ou os ámbitos en que o valor das parcelas resultantes sexa sensiblemente inferior ou superior, respectivamente, ao medio nos restantes da súa mesma categoría de solo.

A lexislación sobre ordenación territorial e urbanística poderá determinar os casos e as condicións en que sexa posible substituír a entrega do solo por outras formas de cumprimento do deber, agás cando se poida cumprir con solo destinado a vivenda sometida a algún réxime de protección pública en virtude da reserva a que se refire a letra b) do artigo 10.

c) Custear e, de ser o caso, executar todas as obras de urbanización previstas na actuación correspondente, así como as infraestruturas de conexión coas redes xerais de servizos e as de ampliación e reforzamento das existentes fóra da actuación que esta demande pola súa dimensión e características específicas, sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación das redes de servizos con cargo ás súas empresas prestadoras, nos termos establecidos na lexislación aplicable.

Entre as obras e infraestruturas a que se refire o parágrafo anterior, entenderanse incluídas as de potabilización, subministración e depuración de auga que se requiran conforme a súa lexislación reguladora, e a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística poderá incluír, así mesmo, as infraestruturas de transporte público que se requiran para unha mobilidade sustentable.

d) Entregar á Administración competente, xunto co solo correspondente, as obras e infraestruturas a que se refire a letra anterior que deban formar parte do dominio público como soporte inmovle das instalacións propias de calquera rede de dotacións e servizos, así como tamén as ditas instalacións cando estean destinadas á prestación de servizos de titularidade pública.

e) Garantir o realoxamento dos ocupantes legais que se precise desaloxar de inmoables situados dentro da área da actuación e que constitúan a súa residencia habi-

tual, así como o retorno cando teñan dereito a el, nos termos establecidos na lexislación vixente.

f) Indemnizar os titulares de dereitos sobre as construcións e edificacións que deban ser demolidas e as obras, instalacións, plantacións e sementeiras que non se poidan conservar.

2. Os terreos incluídos no ámbito das actuacións e os adscritos a elas están afectados, con carácter de garantía real, ao cumprimento dos deberes do punto anterior. Estes deberes presúmense cumpridos coa recepción pola Administración competente das obras de urbanización ou, no seu defecto, ao final do prazo en que se debería ter producido a recepción desde a súa solicitude xunto coa certificación expedida pola dirección técnica das obras, sen prexuízo das obrigas que poidan derivar da liquidación das contas definitivas da actuación.

3. Os convenios ou negocios xurídicos que o promotor da actuación celebre coa Administración correspondente non poderán establecer obrigas ou prestacións adicionais nin máis gravosas que as que procedan legalmente en prexuízo dos propietarios afectados. A cláusula que contraveña estas regras será nula de pleno dereito.

Artigo 17. *Formación de predios e parcelas e relación entre elas.*

1. Constitúe:

a) Predio: a unidade de solo ou de edificación atribuída exclusiva e excluíntemente a un propietario ou varios en pro indiviso, que se pode situar na rasante, no voo ou no subsolo. Cando, conforme a lexislación hipotecaria, poida abrir folio no rexistro da propiedade, ten a consideración de predio rexistral.

b) Parcela: a unidade de solo, tanto na rasante coma no voo ou no subsolo, que teña atribuída edificabilidade e uso ou só uso urbanístico independente.

2. A división ou segregación dun predio para dar lugar a dous ou máis diferentes só é posible se cada un dos resultantes reúne as características exixidas pola lexislación aplicable e a ordenación territorial e urbanística. Esta regra é tamén aplicable ao alleamento, sen división nin segregación, de participacións indivisas ás cales se atribúa o dereito de utilización exclusiva de porción ou porcións concretas do predio, así como á constitución de asociacións ou sociedades en que a calidade de socio incorpore o devandito dereito de utilización exclusiva.

Na autorización de escrituras de segregación ou división de predios os notarios exixirán, para o seu testemuño, a acreditación documental da conformidade, aprobación ou autorización administrativa a que estea suxeita, se é o caso, a división ou segregación conforme a lexislación que lle sexa aplicable. O cumprimento deste requisito será exixido polos rexistradores para practicar a correspondente inscrición.

3. A constitución de predio ou predios en réxime de propiedade horizontal ou de complexo inmobiliario autoriza para considerar a súa superficie total como unha soa parcela, sempre que dentro do perímetro desta non quede superficie ningunha que, conforme a ordenación territorial e urbanística aplicable, deba ter a condición de dominio público, ser de uso público ou servir de soporte ás obras de urbanización ou poida computarse para os efectos do cumprimento do deber legal a que se refire a letra a) do punto 1 do artigo anterior.

4. Cando, de conformidade co previsto na súa lexislación reguladora, os instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpostas, na rasante e no subsolo ou no voo, á edificación ou uso privado e ao dominio público, poderase constituír complexo inmobiliario no cal aquelas e esta teñan o carácter de predios especiais de atribución privativa, logo da desafectación e

coas limitacións e servidumes que procedan para a protección do dominio público.

5. Os instrumentos de distribución de beneficios e cargas producen o efecto da subrogación dos predios de orixe polos de resultado e a repartición da súa titularidade entre os propietarios, o promotor da actuación, cando sexa retribuído mediante a adxudicación de parcelas incluídas nela, e a Administración, a quen corresponde o pleno dominio libre de cargas dos terreos a que se refiren as letras a) e b) do punto 1 do artigo anterior.

No suposto previsto no punto anterior, de proceder a distribución de beneficios e cargas entre os propietarios afectados por unha actuación, entenderase que o titular do solo de que se trata achega tanto a superficie da súa rasante como o do subsolo ou voo que del se segrega.

Artigo 18. *Transmisión de predios e deberes urbanísticos.*

1. A transmisión de predios non modifica a situación do titular respecto dos deberes do propietario conforme esta lei e os establecidos pola lexislación da ordenación territorial e urbanística aplicable ou exixibles polos seus actos de execución. O novo titular queda subrogado nos dereitos e deberes do anterior propietario, así como nas obrigas por este asumidas fronte á Administración competente e que fosen obxecto de inscrición rexistral, sempre que tales obrigas se refiran a un posible efecto de mutación xurídico-real.

2. Nos alleamentos de terreos, débese facer constar no correspondente título:

a) A situación urbanística dos terreos, cando non sexan susceptibles de uso privado ou edificación, contén con edificacións fóra de ordenación ou estean destinados á construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública que permita taxar o seu prezo máximo de venda, alugamento ou outras formas de acceso á vivenda.

b) Os deberes legais e as obrigas pendentes de cumprir, cando os terreos estean suxeitos a unha das actuacións a que se refire o punto 1 do artigo 14.

3. A infracción de calquera das disposicións do punto anterior faculta o adquirente para rescindir o contrato no prazo de catro anos e exixir a indemnización que proceda conforme a lexislación civil.

4. Con ocasión da autorización de escrituras públicas que afecten a propiedade de predios ou parcelas, os notarios poderán solicitar da Administración pública competente información telemática ou, no seu defecto, cédula ou informe escrito expresivo da súa situación urbanística e os deberes e obrigas a cuxo cumprimento estean afectas. Os notarios remitirán á Administración competente, para o seu debido coñecemento, copia simple en papel ou en soporte dixital das escrituras para as cales solicitasen e obtivesen información urbanística, dentro dos dez días seguintes ao do seu outorgamento. Esta copia non devengará arancel.

5. Nos títulos polos cales se transmitan terreos á Administración deberase especificar, para os efectos da súa inscrición no rexistro da propiedade, o carácter demanial ou patrimonial dos bens e, de ser o caso, a súa incorporación ao patrimonio público de solo.

Artigo 19. *Declaración de obra nova.*

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nova en construción, os notarios exixirán, para o seu testemuño, a achega do acto de conformidade, aprobación ou autorización administrativa que requira a obra segundo a lexislación de ordenación territorial e urbanística, así como certificación expedida por técnico compe-

tente e acreditativa do axuste da descrición da obra ao proxecto que fose obxecto do dito acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nova rematada, exixirán, ademais da certificación expedida por técnico competente acreditativa da finalización desta conforme a descrición do proxecto, a acreditación documental do cumprimento de todos os requisitos impostos pola lexislación reguladora da edificación para a entrega desta aos seus usuarios e o outorgamento, expreso ou por silencio administrativo, das autorizacións administrativas que preveña a lexislación de ordenación territorial e urbanística.

2. Para practicar as correspondentes inscricións das escrituras de declaración de obra nova, os rexistradores exixirán o cumprimento dos requisitos establecidos no punto anterior.

TÍTULO III

Valoracións

Artigo 20. *Ámbito do réxime de valoracións.*

1. As valoracións do solo, as instalacións, construcións e edificacións, e os dereitos constituídos sobre ou en relación con eles, réxense polo disposto nesta lei cando teñan por obxecto:

a) A verificación das operacións de repartición de beneficios e cargas ou outras precisas para a execución da ordenación territorial e urbanística en que a valoración determine o contido patrimonial de facultades ou deberes propios do dereito de propiedade en defecto de acordo entre todos os suxeitos afectados.

b) A fixación do prezo xusto na expropiación, calquera que sexa a finalidade desta e a lexislación que a motive.

c) A fixación do prezo que se lle deberá pagar ao propietario na venda ou substitución forzosas.

d) A determinación da responsabilidade patrimonial da Administración pública.

2. As valoracións enténdense referidas:

a) Cando se trate das operacións recollidas na letra a) do punto anterior, á data de iniciación do procedemento de aprobación do instrumento que as motive.

b) Cando se aplique a expropiación forzosa, ao momento de iniciación do expediente de prezo xusto individualizado ou de exposición ao público do proxecto de expropiación se se segue o procedemento de taxación conxunta.

c) Cando se trate da venda ou substitución forzosas, ao momento da iniciación do procedemento de declaración do incumprimento do deber que a motive.

d) Cando a valoración sexa necesaria para os efectos de determinar a indemnización por responsabilidade patrimonial da Administración pública, ao momento da entrada en vigor da disposición ou do comezo da eficacia do acto causante da lesión.

Artigo 21. *Criterios xerais para a valoración de inmo- bles.*

1. O valor do solo corresponde ao seu pleno dominio, libre de toda carga, gravame ou dereito limitativo da propiedade.

2. O solo taxarase na forma establecida nos artigos seguintes, segundo a súa situación e con independencia da causa da valoración e o instrumento legal que a motive.

Este criterio será tamén de aplicación aos solos destinados a infraestruturas e servizos públicos de interese

xeral supramunicipal, tanto se estivesen previstos pola ordenación territorial e urbanística coma se fosen de nova creación, cuxa valoración se determinará segundo a situación básica dos terreos en que se sitúan ou por que discorren de conformidade co disposto nesta lei.

3. As edificacións, construcións e instalacións, as sementeiras e as plantacións no solo rural taxaranse con independencia dos terreos sempre que se axusten á legalidade ao tempo da valoración, sexan compatibles co uso ou rendemento considerado na valoración do solo e non fosen tidos en conta na devandita valoración polo seu carácter de melloras permanentes.

No solo urbanizado, as edificacións, construcións e instalacións que se axusten á legalidade taxaranse conxuntamente co solo na forma prevista no punto 2 do artigo 23.

Enténdese que as edificacións, construcións e instalacións se axustan á legalidade ao tempo da súa valoración cando se realizaron de conformidade coa ordenación urbanística e o acto administrativo lexitimante que requirisen, ou foron posteriormente legalizadas de conformidade co disposto na lexislación urbanística.

A valoración das edificacións ou construcións terá en conta a súa antigüidade e o seu estado de conservación. Se quedaron incursas na situación de fóra de ordenación, o seu valor reducirase en proporción ao tempo transcorrido da súa vida útil.

4. A valoración das concesións administrativas e dos dereitos reais sobre inmo-
bles, para os efectos da súa constitución, modificación ou extinción, efectuarase conforme as disposicións sobre expropiación que especificamente determinen o seu prezo xusto; e subsidiariamente, segundo as normas do dereito administrativo, civil ou fiscal que resulten de aplicación.

Ao expropiar un predio gravado con cargas, a Administración que o efectúe poderá elixir entre fixar o prezo xusto de cada un dos dereitos que concorren co dominio, para distribuílo entre os titulares de cada un deles, ou ben valorar o inmovible no seu conxunto e consignar o seu importe en poder do órgano xudicial, para que este fixe e distribúa, polo trámite dos incidentes, a proporción que corresponda aos respectivos interesados.

Artigo 22. *Valoración no solo rural.*

1. Cando o solo sexa rural para os efectos desta lei:

a) Os terreos taxaranse mediante a capitalización da renda anual real ou potencial, a que sexa superior, da explotación segundo o seu estado no momento a que se deba entender referida a valoración.

A renda potencial calcularase atendendo ao rendemento do uso, desfrute ou explotación de que sexan susceptibles os terreos conforme a lexislación que lles sexa aplicable, utilizando os medios técnicos normais para a súa produción. Incluirá, de ser o caso, como ingresos as subvencións que, con carácter estable, se outorguen aos cultivos e aproveitamentos considerados para o seu cálculo e descontaranse os custos necesarios para a explotación considerada.

O valor do solo rural así obtido poderá ser corrixido á alza ata un máximo do dobre en función de factores obxectivos de localización, como a accesibilidade a núcleos de poboación ou a centros de actividade económica ou a situación en ámbitos de singular valor ambiental ou paisaxístico, cuxa aplicación e ponderación deberán ser xustificadas no correspondente expediente de valoración, todo isto nos termos que regulamentariamente se establezan.

b) As edificacións, construcións e instalacións, cando se deban valorar con independencia do solo, taxaranse polo método de custo de reposición segundo o seu

estado e antigüidade no momento a que se deba entender referida a valoración.

c) As plantacións e as sementeiras preexistentes, así como as indemnizacións por razón de arrendamentos rústicos ou outros dereitos, taxaranse conforme os criterios das leis de expropiación forzosa e de arrendamentos rústicos.

2. En ningún dos casos previstos no punto anterior se poderán considerar expectativas derivadas da asignación de edificabilidades e usos pola ordenación territorial ou urbanística que non fosen aínda plenamente realizados.

Artigo 23. *Valoración no solo urbanizado.*

1. Para a valoración do solo urbanizado que non está edificado, ou en que a edificación existente ou en curso de execución é ilegal ou está en situación de ruína física:

a) Consideraranse como uso e edificabilidade de referencia os atribuídos á parcela pola ordenación urbanística, incluído, de ser o caso, o de vivenda suxeita a algún réxime de protección que permita taxar o seu prezo máximo en venda ou alugamento.

Se os terreos non teñen asignada edificabilidade ou uso privado pola ordenación urbanística, atribuiráselles a edificabilidade media e o uso maioritario no ámbito espacial homoxéneo en que por usos e tipoloxías a ordenación urbanística os inclúe.

b) Aplicaráselle á devandita edificabilidade o valor de repercusión do solo segundo o uso correspondente, determinado polo método residual estático.

c) Da cantidade resultante da letra anterior descontarase, se é o caso, o valor dos deberes e cargas pendentes para poder realizar a edificabilidade prevista.

2. Cando se trate de solo edificado ou en curso de edificación, o valor da taxación será o superior dos seguintes:

a) O determinado pola taxación conxunta do solo e da edificación existente que se axuste á legalidade, polo método de comparación, aplicado exclusivamente aos usos da edificación existente ou da construción xa realizada.

b) O determinado polo método residual do punto 1 deste artigo, aplicado exclusivamente ao solo, sen consideración da edificación existente ou da construción xa realizada.

3. Cando se trate de solo urbanizado sometido a actuacións de reforma ou renovación da urbanización, o método residual a que se refiren os puntos anteriores considerará os usos e edificabilidades atribuídos pola ordenación na súa situación de orixe.

Artigo 24. *Indemnización da facultade de participar en actuacións de nova urbanización.*

1. Procederá valorar a facultade de participar na execución dunha actuación de nova urbanización cando concorran os seguintes requisitos:

a) Que os terreos fosen incluídos na delimitación do ámbito da actuación e se dean os requisitos exixidos para iniciala ou para expropiar o solo correspondente, de conformidade coa lexislación na materia.

b) Que a disposición, o acto ou o feito que motiva a valoración impida o exercicio da devandita facultade ou altere as condicións do seu exercicio modificando os usos do solo ou reducindo a súa edificabilidade.

c) Que a disposición, o acto ou o feito a que se refire a letra anterior produzan efectos antes do inicio da actuación e do vencemento dos prazos establecidos para o

dito exercicio, ou despois se a execución no se tivese levado a cabo por causas imputables á Administración.

d) Que a valoración non traia causa do incumprimento dos deberes inherentes ao exercicio da facultade.

2. A indemnización por impedir o exercicio da facultade de participar na actuación ou alterar as súas condicións será o resultado de aplicar a mesma porcentaxe que determine a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística para a participación da comunidade nas plusvalías de conformidade co previsto na letra b) do punto primeiro do artigo 16 desta lei:

a) Á diferenza entre o valor do solo na súa situación de orixe e o valor que lle correspondería se estivese rematada a actuación, cando se impida o exercicio desta facultade.

b) Á mingua provocada no valor que correspondería ao solo se estivese rematada a actuación, cando se alteren as condicións de exercicio da facultade.

Artigo 25. *Indemnización da iniciativa e a promoción de actuacións de urbanización ou de edificación.*

1. Cando debeñan inútiles para quen incorrese neles por efecto da disposición, do acto ou do feito que motive a valoración, os seguintes gastos e custos taxaranse polo seu importe incrementado pola taxa libre de risco e a prima de risco:

a) Aqueles en que se incorrese para a elaboración do proxecto ou proxectos técnicos dos instrumentos de ordenación e execución que, conforme a lexislación da ordenación territorial e urbanística, sexan necesarios para lexitimar unha actuación de urbanización, de edificación, ou de conservación ou rehabilitación da edificación.

b) Os das obras emprendidas e os de financiamento, xestión e promoción precisos para a execución da actuación.

c) As indemnizacións pagadas.

2. Unha vez iniciadas, as actuacións de urbanización valoraranse na forma prevista no punto anterior ou en proporción ao grao alcanzado na súa execución, o que sexa superior, sempre que a devandita execución se desenvolva de conformidade cos instrumentos que a lexitimen e non se incumprisen os prazos neles establecidos. Para iso, ao grao de execución asignaráselle un valor entre 0 e 1, que se multiplicará:

a) Pola diferenza entre o valor do solo na súa situación de orixe e o valor que lle correspondería se estivese rematada a actuación, cando a disposición, o acto ou feito que motiva a valoración impida a súa terminación.

b) Pola mingua provocada no valor que correspondería ao solo se estivese rematada a actuación, cando só se alteren as condicións da súa execución, sen impedir a súa terminación.

A indemnización obtida polo método establecido neste punto nunca será inferior á establecida no artigo anterior e distribuirase proporcionalmente entre os adxudicatarios de parcelas resultantes da actuación.

3. Cando o promotor da actuación non sexa retribuído mediante adxudicación de parcelas resultantes, a súa indemnización descontarase da dos propietarios e calcularase aplicando a taxa libre de risco e a prima de risco á parte deixada de percibir da retribución que tiver establecida.

4. Os propietarios do solo que non estivesen ao día no cumprimento dos seus deberes e obrigas serán indemnizados polos gastos e custos a que se refire o punto 1, que se taxarán no importe efectivamente debido.

Artigo 26. Valoración do solo en réxime de equidistribución de beneficios e cargas.

1. Cando, en defecto de acordo entre todos os suxeitos afectados, se deban valorar as achegas de solo dos propietarios partícipes nunha actuación de urbanización en exercicio da facultade establecida na letra c) do punto 1 do artigo 8, para ponderalas entre si ou coas achegas do promotor ou da Administración, para os efectos da repartición dos beneficios e cargas e a adxudicación de parcelas resultantes, o solo taxarase polo valor que lle correspondería se estivese rematada a actuación.

2. No caso de propietarios que non poidan participar na adxudicación de parcelas resultantes dunha actuación de urbanización por causa da insuficiencia da súa achega, o solo taxarase polo valor que lle correspondería se estivese rematada a actuación, descontados os gastos de urbanización correspondentes incrementados pola taxa libre de risco e a prima de risco.

Artigo 27. Réxime da valoración.

A valoración realízase, en todo o non disposto nesta lei:

a) Conforme os criterios que determinen as leis da ordenación territorial e urbanística, cando teña por obxecto a verificación das operacións precisas para a execución da ordenación urbanística e, en especial, a distribución dos beneficios e as cargas dela derivadas.

b) Conforme os criterios da lexislación xeral de expropiación forzosa e de responsabilidade das administracións públicas segundo proceda, nos restantes casos.

TÍTULO IV**Expropiación forzosa e responsabilidade patrimonial****Artigo 28. Réxime das expropiacións por razón da ordenación territorial e urbanística.**

1. A expropiación por razón da ordenación territorial e urbanística pódese aplicar para as finalidades previstas na lexislación reguladora da devandita ordenación, de conformidade co disposto nesta lei e na Lei de expropiación forzosa.

2. A aprobación dos instrumentos da ordenación territorial e urbanística que determine a súa lexislación reguladora levará consigo a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos bens e dereitos correspondentes, cando os devanditos instrumentos habiliten para a súa execución e esta se deba producir por expropiación.

3. O prezo xusto dos bens e dereitos expropiados fixarase conforme os criterios de valoración desta lei mediante expediente individualizado ou polo procedemento de taxación conxunta. Se hai acordo co expropiado, poderase satisfacer en especie.

4. A acta de ocupación para cada predio ou ben afectado polo procedemento expropiatorio será título inscristible, sempre que incorpore a súa descrición, a súa identificación conforme a lexislación hipotecaria, a súa referencia catastral e a súa representación gráfica mediante un sistema de coordenadas e que vaia acompañado da acta de pagamento ou xustificante da consignación do prezo correspondente.

Para os efectos do disposto no parágrafo anterior, a referencia catastral e a representación gráfica poderán ser substituídas por unha certificación catastral descritiva e gráfica do inmovible de que se trate.

A superficie obxecto da actuación inscribírase como un ou varios predios rexistrados, sen que sexa obstáculo para iso a falta de inmatriculación dalgún destes predios. Nos predios afectados e a continuación da nota a que se refire a lexislación hipotecaria sobre asentos derivados de procedementos de expropiación forzosa, estenderase outra na cal se identificará a porción expropiada se a actuación non afectase a totalidade do predio.

Se ao proceder á inscrición xurdisen dúbidas fundadas sobre a existencia, dentro da superficie ocupada, dalgún predio rexistral non tido en conta no procedemento expropiatorio, porase tal circunstancia en coñecemento da Administración competente, sen prexuízo de se practicar a inscrición.

Artigo 29. Supostos de reversión e de retaxación.

1. Se se alterase o uso que motivou a expropiación de solo en virtude de modificación ou revisión do instrumento de ordenación territorial e urbanística, cómpre a reversión salvo que concorra algunha das seguintes circunstancias:

a) Que o uso dotacional público que motivase a expropiación tivese sido efectivamente implantado e mantido durante oito anos, ou ben que o novo uso asignado ao solo sexa igualmente dotacional público.

b) Terse producido a expropiación para a formación ou ampliación dun patrimonio público de solo, sempre que o novo uso sexa compatible cos fins deste.

c) Terse producido a expropiación para a execución dunha actuación de urbanización.

d) Terse producido a expropiación por incumprimento dos deberes ou non levantamento das cargas propias do réxime aplicable ao solo conforme esta lei.

e) Calquera dos restantes supostos en que non proceda a reversión de acordo coa Lei de expropiación forzosa.

2. Nos casos en que o solo fose expropiado para executar unha actuación de urbanización:

a) Procede a reversión cando transcorresen dez anos desde a expropiación sen que a urbanización se concluíse.

b) Procede a retaxación cando se alteren os usos ou a edificabilidade do solo, en virtude dunha modificación do instrumento de ordenación territorial e urbanística que non se efectúe no marco dun novo exercicio pleno da potestade de ordenación, e iso supoña un incremento do seu valor conforme os criterios aplicados na súa expropiación. O novo valor determinarase mediante a aplicación dos mesmos criterios de valoración aos novos usos e edificabilidades. Corresponderalle ao expropiado ou aos seus habentes causa a diferenza entre o devandito valor e o resultado de actualizar o prezo xusto.

No non previsto polo parágrafo anterior, será de aplicación ao dereito de retaxación o disposto para o dereito de reversión, incluído o seu acceso ao rexistro da propiedade.

3. Non procede a reversión cando do solo expropiado se segreguen o seu voo ou subsolo, conforme o previsto no punto 4 do artigo 17, sempre que se manteña o uso dotacional público para que foi expropiado ou concorra algunha das restantes circunstancias previstas no punto primeiro.

Artigo 30. Supostos indemnizatorios.

Dan lugar en todo caso a dereito de indemnización as lesións nos bens e dereitos que resulten dos seguintes supostos:

a) A alteración das condicións de exercicio da execución da urbanización, ou das condicións de participación dos propietarios nela, por cambio da ordenación territorial ou urbanística ou do acto ou negocio da adxudicación da dita actividade, sempre que se produza antes de transcorrer os prazos previstos para o seu desenvolvemento ou, transcorridos estes, se a execución non se tiver levado a efecto por causas imputables á Administración.

As situacións de fóra de ordenación producidas polos cambios na ordenación territorial ou urbanística non serán indemnizables, sen prexuízo de que o poida ser a imposibilidade de usar e desfrutar lícitamente da construción ou edificación incursa na devandita situación durante a súa vida útil.

b) As vinculacións e limitacións singulares que excedan os deberes legalmente establecidos respecto de construcións e edificacións, ou leven consigo unha restrición da edificabilidade ou o uso que non sexa susceptible de distribución equitativa.

c) A modificación ou extinción da eficacia dos títulos administrativos habilitantes de obras e actividades, determinadas polo cambio sobrevido da ordenación territorial ou urbanística.

d) A anulación dos títulos administrativos habilitantes de obras e actividades, así como a demora inxustificada no seu outorgamento e a súa denegación improcedente. En ningún caso procederá a indemnización se existe dolo, culpa ou negligencia graves imputables ao prexudicado.

TÍTULO V

Función social da propiedade e xestión do solo

CAPÍTULO I

Venda e substitución forzosas

Artigo 31. *Procedencia e alcance da venda ou substitución forzosas.*

1. O incumprimento dos deberes de edificación ou rehabilitación previstos nesta lei habilitará para a expropiación por incumprimento da función social da propiedade ou a aplicación do réxime de venda ou substitución forzosas, sen prexuízo de que a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística poida establecer outras consecuencias.

2. A substitución forzosa ten por obxecto a facultade de edificación, para impoñer o seu exercicio en réxime de propiedade horizontal co propietario actual do solo.

3. Nos supostos de expropiación, venda ou substitución forzosas previstos neste artigo, o contido do dereito de propiedade do solo nunca poderá ser minorado pola lexislación reguladora da ordenación territorial e urbanística nunha porcentaxe superior ao 50 por cento do seu valor, correspondendo a diferenza á Administración.

Artigo 32. *Réxime da venda ou substitución forzosas.*

1. A venda ou substitución forzosas iniciarase de oficio ou por instancia do interesado e adxudicarase mediante procedemento con publicidade e concorrencia.

2. Ditada resolución declaratoria do incumprimento de deberes do réxime da propiedade do solo e acordada a aplicación do réxime de venda ou substitución forzosas, a Administración actuante remitirá ao rexistro da propiedade certificación do acto ou actos correspondentes para a súa constancia por nota á marxe da última inscrición de dominio. A situación de venda ou substitución forzosas

consignarase nas certificacións rexistradas que do predio se expidan.

3. Resolto o procedemento, a Administración actuante expedirá certificación da adxudicación, que será título inscristible no rexistro da propiedade.

Na inscrición rexistral faranse constar as condicións e os prazos de edificación a que quede obrigado o adquirente en calidade de resolutorias da adquisición.

CAPÍTULO II

Patrimonios públicos de solo

Artigo 33. *Noción e finalidade.*

1. Coa finalidade de regular o mercado de terreos, obter reservas de solo para actuacións de iniciativa pública e facilitar a execución da ordenación territorial e urbanística, integran os patrimonios públicos de solo os bens, recursos e dereitos que adquira a Administración en virtude do deber a que se refire a letra b) do punto 1 do artigo 16, sen prexuízo dos demais que determine a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

2. Os bens dos patrimonios públicos de solo constitúen un patrimonio separado e os ingresos obtidos mediante o alleamento dos terreos que os integran ou a substitución por diñeiro a que se refire a letra b) do punto 1 do artigo 16, destinaranse á conservación, administración e ampliación del, sempre que só se financien gastos de capital e non se infrinxa a lexislación que lles sexa aplicable, ou aos usos propios do seu destino.

Artigo 34. *Destino.*

1. Os bens e recursos que integran necesariamente os patrimonios públicos de solo en virtude do disposto no punto 1 do artigo anterior deberán ser destinados á construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública. Poderán ser destinados tamén a outros usos de interese social, de acordo co que dispoñan os instrumentos de ordenación urbanística, só cando así o prevexa a lexislación na materia especificando os fins admisibles, que serán urbanísticos ou de protección ou mellora de espazos naturais ou dos bens inmobles do patrimonio cultural.

2. Os terreos adquiridos por unha Administración en virtude do deber a que se refire a letra b) do punto 1 do artigo 16, que estean destinados á construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública que permita taxar o seu prezo máximo de venda, alugamento ou outras formas de acceso á vivenda, non poderán ser adxudicados, nin na devandita transmisión nin nas sucesivas, por un prezo superior ao valor máximo de repercusión do solo sobre o tipo de vivenda de que se trate, conforme a súa lexislación reguladora. No expediente administrativo e no acto ou contrato do alleamento farase constar esta limitación.

3. As limitacións, obrigas, prazos ou condicións de destino dos predios integrantes dun patrimonio público de solo que se fagan constar nos alleamentos dos devanditos predios son inscristibles no rexistro da propiedade, malia o disposto no artigo 27 da Lei hipotecaria e sen prexuízo de que o seu incumprimento poida dar lugar á resolución do alleamento.

4. O acceso ao rexistro da propiedade das limitacións, obrigas, prazos ou condicións a que se refire o punto anterior produce os seguintes efectos:

a) Cando se configurasen como causa de resolución, esta inscribírase en virtude ben do consentimento do adquirente ben do acto unilateral da Administración titular do patrimonio público de solo de que proceda o predio alleado, sempre que o devandito acto non sexa xa sus-

ceptible de recurso ordinario ningún, administrativo ou xudicial.

Sen prexuízo da resolución do contrato, a Administración alleadora poderá solicitar a práctica de anotación preventiva da pretensión de resolución na forma prevista pola lexislación hipotecaria para as anotacións preventivas derivadas da iniciación de procedemento de disciplina urbanística.

b) Noutro caso, a mención rexistral producirá os efectos propios das notas marxinais de condicións impostas sobre determinados predios.

CAPÍTULO III

Dereito de superficie

Artigo 35. *Contido, constitución e réxime.*

1. O dereito real de superficie atribúelle ao superficiario a facultade de realizar construcións ou edificacións na rasante e no voo e o subsolo dun predio alleo, mantendo a propiedade temporal das construcións ou edificacións realizadas. Tamén se pode constituír o devandito dereito sobre construcións ou edificacións xa realizadas ou sobre vivendas, locais ou elementos privativos de construcións ou edificacións, atribuíndolle ao superficiario a súa propiedade temporal, sen prexuízo da propiedade separada do titular do solo.

2. Para que o dereito de superficie quede validamente constituído requírese a súa formalización en escritura pública e a inscrición desta no rexistro da propiedade. Na escritura deberase fixar necesariamente o prazo de duración do dereito de superficie, que non poderá exceder noventa e nove anos.

O dereito de superficie só pode ser constituído polo propietario do solo, sexa público ou privado.

3. O dereito de superficie pódese constituír a título oneroso ou gratuito. No primeiro caso, a contraprestación do superficiario poderá consistir no pagamento dunha suma global ou dun canon periódico, ou na adxudicación de vivendas ou locais ou dereitos de arrendamento duns ou doutros a favor do propietario do solo, ou en varias destas modalidades á vez, sen prexuízo da reversión total do edificado ao finalizar o prazo pactado ao constituír o dereito de superficie.

4. O dereito de superficie réxese polas disposicións deste capítulo, pola lexislación civil no non previsto por el e polo título constitutivo do dereito.

Artigo 36. *Transmisión, gravame e extinción.*

1. O dereito de superficie é susceptible de transmisión e gravame coas limitacións fixadas ao constituílo.

2. Cando as características da construción ou edificación o permitan, o superficiario poderá constituír a propiedade superficiaria en réxime de propiedade horizontal con separación do terreo correspondente ao propietario, e poderá transmitir e gravar como predios independentes as vivendas, os locais e os elementos privativos da propiedade horizontal, durante o prazo do dereito de superficie, sen necesidade do consentimento do propietario do solo.

3. Na constitución do dereito de superficie poderanse incluír cláusulas e pactos relativos a dereitos de tanteo, retracto e retrovenda a favor do propietario do solo, para os casos das transmisións do dereito ou dos elementos a que se refiren, respectivamente, os dous puntos anteriores.

4. O propietario do solo poderá transmitir e gravar o seu dereito con separación do dereito do superficiario e sen necesidade de consentimento deste. O subsolo corresponderalle ao propietario do solo e será obxecto de

transmisión e gravame xuntamente con este, salvo que fose incluído no dereito de superficie.

5. O dereito de superficie extinguese se non se edifica de conformidade coa ordenación territorial e urbanística no prazo previsto no título de constitución e, en todo caso, polo transcurso do prazo de duración do dereito.

No momento da extinción do dereito de superficie polo transcurso do seu prazo de duración o propietario do solo fai súa a propiedade do edificado, sen que deba satisfacer indemnización ningunha, calquera que sexa o título en virtude do cal se constituíse o dereito. Non obstante, poderanse pactar normas sobre a liquidación do réxime do dereito de superficie.

A extinción do dereito de superficie polo transcurso do seu prazo de duración determina a de toda clase de dereitos reais ou persoais impostos polo superficiario.

Se por calquera outra causa se reunisen os dereitos de propiedade do solo e os do superficiario, as cargas que recaeren sobre un e outro dereito continuarán gravándose separadamente ata o transcurso do prazo do dereito de superficie.

Disposición adicional primeira. *Sistema de información urbana.*

Co fin de promover a transparencia, a Administración xeral do Estado, en colaboración coas comunidades autónomas, definirá e promoverá a aplicación daqueles criterios e principios básicos que possibiliten, coa coordinación e complementación coas administracións competentes na materia, a formación e actualización permanente dun sistema público xeral e integrado de información sobre solo e urbanismo, procurando, así mesmo, a compatibilidade e coordinación co resto de sistemas de información e, en particular, co catastro inmobiliario.

Disposición adicional segunda. *Bens afectados á Defensa Nacional, ao Ministerio de Defensa ou ao uso das Forzas Armadas.*

1. Os instrumentos de ordenación territorial e urbanística, calquera que sexa a súa clase e denominación, que incidan sobre terreos, edificacións e instalacións, incluídas as súas zonas de protección, afectos á Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto desta incidencia, a informe vinculante da Administración xeral do Estado con carácter previo á súa aprobación.

2. Malia o disposto nesta lei, os bens afectados ao Ministerio de Defensa ou ao uso das Forzas Armadas e os postos á disposición dos organismos públicos que dependan daquel, están vinculados aos fins previstos na súa lexislación especial.

Disposición adicional terceira. *Potestades de ordenación urbanística en Ceuta e Melilla.*

As cidades de Ceuta e Melilla exercerán as súas potestades normativas regulamentarias dentro do marco desta lei e das que o Estado promulgue para o efecto.

En todo caso, corresponderalle á Administración xeral do Estado a aprobación definitiva do plan xeral de ordenación urbana destas cidades e das súas revisións, así como das modificacións deles que afecten as determinacións de carácter xeral, os elementos fundamentais da estrutura xeral e orgánica do territorio ou as determinacións a que se refire o punto terceiro da disposición derradeira primeira desta lei.

A aprobación definitiva dos plans parciais e especiais e das súas modificacións ou revisións, así como das modificacións do plan xeral non comprendidas no parágrafo anterior, corresponderalles aos órganos competentes das cidades de Ceuta e Melilla, logo de informe preceptivo de Administración xeral de Estado, o cal será

vinculante no relativo a cuestións de legalidade ou á afectación a intereses xerais de competencia estatal, que se deberá emitir no prazo de tres meses e se entenderá favorable de non se emitir no devandito prazo.

Disposición adicional cuarta. *Xestión de solos do patrimonio do Estado.*

1. Será aplicable aos bens inmobles do patrimonio do Estado o disposto no artigo 34 desta lei sobre o acceso ao rexistro da propiedade das limitacións, obrigas, prazos ou condicións de destino nos alleamentos de predios destinados á construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública que permita taxar o seu prezo máximo de venda ou alugamento.

2. Engádesse un novo artigo 190 bis na Lei 33/2003, do 3 de novembro, do patrimonio das administracións públicas, coa seguinte redacción:

«Artigo 190 bis. *Réxime urbanístico dos inmobles afectados.*

Cando os instrumentos de ordenación territorial e urbanística inclúan no ámbito das actuacións de urbanización ou adscriban a elas terreos afectados ou destinados a usos ou servizos públicos de competencia estatal, a Administración xeral do Estado ou os organismos públicos titulares deles que os adquirisen por expropiación ou outra forma onerosa participarán na equidistribución de beneficios e cargas nos termos que estableza a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.»

3. Modifícase o punto 5 da disposición derradeira segunda da Lei 33/2003, do 3 de novembro, do patrimonio das administracións públicas, que queda redactado nos seguintes termos:

«5. Teñen o carácter da lexislación básica, de acordo co preceptuado no artigo 149.1.18.^a da Constitución, as seguintes disposicións desta lei: artigo 1; artigo 2; artigo 3; artigo 6; artigo 8, punto 1; artigo 27; artigo 28; artigo 29, punto 2; artigo 32, puntos 1 e 4; artigo 36, punto 1; artigo 41; artigo 42; artigo 44; artigo 45; artigo 50; artigo 55; artigo 58; artigo 61; artigo 62; artigo 84; artigo 91 punto 4; artigo 92 puntos 1, 2, e 4; artigo 93 puntos 1, 2, 3 e 4; artigo 94; artigo 97; artigo 98; artigo 100; artigo 101 puntos 1, 3 e 4; artigo 102, puntos 2 e 3; artigo 103, puntos 1 e 3; artigo 106, punto 1; artigo 107, punto 1; artigo 109, punto 3; artigo 121, punto 4; artigo 183; artigo 184; artigo 189; artigo 190; artigo 190 bis; artigo 191; disposición transitoria primeira, punto 1; disposición transitoria quinta.»

4. Engádesse unha letra e) ao punto 2 do artigo 71 da Lei 50/1998, do 30 de decembro, de medidas fiscais, administrativas e da orde social, coa seguinte redacción:

«e) Coadxuvar, coa xestión dos bens inmobles que sexan postos á súa disposición, ao desenvolvemento e execución das distintas políticas públicas en vigor e, en particular, da política de vivenda, en colaboración coas administracións competentes. Para tal efecto, poderá subscribir coa devanditas administracións convenios, protocolos ou acordos tendentes a favorecer a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección que permita taxar o seu prezo máximo en venda, alugamento ou outras formas de acceso á vivenda. Os devanditos acordos deberán ser autorizados polo Consello Reitor.»

5. Engádesse un ordinal 7.^a no punto 2 do artigo 53 da Lei 14/2000, do 29 de decembro, de medidas fiscais, administrativas e da orde social, coa seguinte redacción:

«7.^a Coadxuvar, coa xestión dos bens inmobles que sexan postos á súa disposición, ao desenvolvemento e execución das distintas políticas públicas en vigor e, en particular, da política de vivenda, en colaboración coas administracións competentes. Para tal efecto, poderá subscribir coas devanditas administracións convenios, protocolos ou acordos tendentes a favorecer a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección que permita taxar o seu prezo máximo en venda, alugamento ou outras formas de acceso á vivenda.»

Disposición adicional quinta. *Modificación do artigo 43 da Lei de expropiación forzosa, do 16 de decembro de 1954.*

Modifícase o punto 2 do artigo 43 da Lei de expropiación forzosa, do 16 de decembro de 1954, que queda redactado nos termos seguintes:

«2. O réxime estimativo a que se refire o parágrafo anterior:

a) Non será en ningún caso de aplicación ás expropiacións de bens inmobles; para a fixación do seu prezo xusto aplicarase exclusivamente o sistema de valoración previsto na lei que regule a valoración do solo.

b) Só será de aplicación ás expropiacións de bens mobles cando estes non teñan criterio particular de valoración sinalado por leis especiais.»

Disposición adicional sexta. *Solos forestais incendiados.*

1. Os terreos forestais incendiados manteranse na situación de solo rural para os efectos desta lei e estarán destinados ao uso forestal, polo menos durante o prazo previsto no artigo 50 da Lei de montes, coas excepcións nela previstas.

2. A Administración forestal deberalle comunicar ao rexistro da propiedade esta circunstancia, que será inscribible conforme o disposto pola lexislación hipotecaria.

3. Será título para a inscrición a certificación emitida pola Administración forestal, que conterá os datos catastrais identificadores do predio ou predios de que se trate e presentarase acompañada do plano topográfico dos terreos forestais incendiados, a escala apropiada.

A constancia da certificación farase mediante nota marxinal que terá duración ata o vencemento do prazo a que se refire o punto primeiro. O plano topográfico arquivarase conforme o previsto polo artigo 51.4 do Regulamento hipotecario e poderase xuntar copia deste en soporte magnético ou óptico.

Disposición adicional sétima. *Reglas para a capitalización de rendas no solo rural.*

1. Para a capitalización da renda anual real ou potencial da explotación a que se refire o punto 1 do artigo 22 utilizarase como tipo de capitalización a última referencia publicada polo Banco de España do rendemento da débeda pública do Estado en mercados secundarios a tres anos.

2. Na Lei de orzamentos xerais do Estado poderase modificar o tipo de capitalización establecido no punto anterior e fixar valores mínimos segundo tipos de cultivos e aproveitamentos da terra, cando a evolución observada nos prezos do solo ou nos tipos de xuro implique o risco de afastar de forma significativa o resultado das valoracións respecto dos prezos de mercado do solo rural sen consideración de expectativas urbanísticas.

Disposición adicional oitava. *Participación do Estado na ordenación territorial e urbanística.*

A Administración xeral do Estado poderá participar nos procedementos de ordenación territorial e urbanística na forma que determine a lexislación na materia. Cando así o prevexa esta lexislación, poderán participar representantes da Administración xeral do Estado, designados por ela, nos órganos colexiados de carácter supramunicipal que teñan atribuídas competencias de aprobación de instrumentos de ordenación territorial e urbanística.

Disposición adicional novena. *Modificación da Lei reguladora das bases do réxime local.*

Modifícanse os seguintes artigos e puntos da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, que quedan redactados nos termos seguintes:

1. Modificación do artigo 22.2.

«Correspóndenlles, en todo caso, ao pleno municipal nos concellos, e á asemblea veciñal no réxime de concello aberto, as seguintes atribucións:

(...)

c) A aprobación inicial do planeamento xeral e a aprobación que poña fin á tramitación municipal dos plans e demais instrumentos de ordenación previstos na lexislación urbanística, así como os convenios que teñan por obxecto a alteración de calquera dos ditos instrumentos.

(...)

o) Os alleamentos patrimoniais cando o seu valor supere o 10 por cento dos recursos ordinarios do orzamento e, en todo caso, as permutas de bens inmobles».

2. Adición dun novo artigo 70 ter.

«1. As administracións públicas con competencias de ordenación territorial e urbanística deberán ter á disposición dos cidadáns ou cidadás que o soliciten copias completas dos instrumentos de ordenación territorial e urbanística vixentes no seu ámbito territorial, dos documentos de xestión e dos convenios urbanísticos.

2. As administracións públicas con competencias na materia publicarán por medios telemáticos o contido actualizado dos instrumentos de ordenación territorial e urbanística en vigor, do anuncio do seu sometemento a información pública e de calquera acto de tramitación que sexa relevante para a súa aprobación ou alteración.

Nos municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación poderase realizar a través dos entes supramunicipais que teñan atribuída a función de asistencia e cooperación técnica con eles, que lles deberán prestar a devandita cooperación.

3. Cando unha alteración da ordenación urbanística, que non se efectúe no marco dun exercicio pleno da potestade de ordenación, incrementa a edificabilidade ou a densidade ou modifique os usos do solo, deberase facer constar no expediente a identidade de todos os propietarios ou titulares doutros dereitos reais sobre os predios afectados durante os cinco anos anteriores á súa iniciación, segundo conste no rexistro ou instrumento utilizado para efectos de notificacións aos interesados de conformidade coa lexislación na materia.»

3. Modificación do artigo 75.7.

«Os representantes locais, así como os membros non electos da xunta de goberno local, formularán declaración sobre causas de posible incompatibilidade e sobre calquera actividade que lles proporcione ou poida proporcionar ingresos económicos.

Formularán, así mesmo, declaración dos seus bens patrimoniais e da participación en sociedades de todo tipo, con información das sociedades por elas participadas e das liquidacións dos impostos sobre a renda, patrimonio e, de ser o caso, sociedades.

Tales declaracións, efectuadas nos modelos aprobados polos plenos respectivos, levaranse a cabo antes da toma de posesión, con ocasión do cesamento e ao final do mandato, así como cando se modifiquen as circunstancias de feito.

As declaracións anuais de bens e actividades serán publicadas con carácter anual e, en todo caso, no momento da finalización do mandato, nos termos que fixe o Estatuto municipal.

Tales declaracións inscribíranse nos seguintes rexistros de intereses, que terán carácter público:

a) A declaración sobre causas de posible incompatibilidade e actividades que proporcionen ou poidan proporcionar ingresos económicos inscribíranse no rexistro de actividades constituído en cada entidade local.

b) A declaración sobre bens e dereitos patrimoniais inscribíranse no rexistro de bens patrimoniais de cada entidade local, nos termos que estableza o seu respectivo estatuto.

Os representantes locais e membros non electos da xunta de goberno local respecto aos cales, en virtude do seu cargo, resulte ameazada a súa seguraza persoal ou a dos seus bens ou negocios, a dos seus familiares, socios, empregados ou persoas coas cales tivesen relación económica ou profesional poderán realizar a declaración dos seus bens e dereitos patrimoniais ante o secretario ou a secretaria da deputación provincial ou, de ser o caso, ante o órgano competente da comunidade autónoma correspondente. Tales declaracións inscribíranse no rexistro especial de bens patrimoniais, creado para estes efectos naquelas institucións.

Neste suposto, achegarán ao secretario ou secretaria da súa respectiva entidade mera certificación simple e sucinta, acreditativa de teren feito as súas declaracións, e que estas están inscritas no rexistro especial de intereses a que se refire o parágrafo anterior, que sexa expedida polo funcionario encargado del.»

4. Inclusión dun novo punto 8 no artigo 75.

«8. Durante os dous anos seguintes ao da finalización do seu mandato, aos representantes locais a que se refire o punto primeiro deste artigo, que desempeñasen responsabilidades executivas nas diferentes áreas en que se organice o goberno local, seranlles de aplicación no ámbito territorial da súa competencia as limitacións ao exercicio de actividades privadas establecidas no artigo 8 da Lei 5/2006, do 10 de abril, de regulación dos conflitos de intereses dos membros do Goberno e dos altos cargos da Administración xeral do Estado.

Para estes efectos, os concellos poderán prever unha compensación económica durante ese período para aqueles que, como consecuencia do réxime de incompatibilidades, non poidan desempeñar a súa actividade profesional nin perciban retribucións económicas por outras actividades.»

5. Inclusión dunha nova disposición adicional décimo quinta. «Réxime de incompatibilidades e declaracións de actividades e bens dos directivos locais e outro persoal ao servizo das entidades locais».

«1. Os titulares dos órganos directivos quedan sometidos ao réxime de incompatibilidades establecido na Lei 53/1984, do 26 de decembro, de incompatibilidades do persoal ao servizo das administracións públicas, e noutras normas estatais ou autonómicas que resulten de aplicación.

Non obstante, seranlles de aplicación as limitacións ao exercicio de actividades privadas establecidas no artigo 8 da Lei 5/2006, do 10 de abril, de regulación dos conflitos de intereses dos membros do Goberno e dos altos cargos da Administración xeral do Estado, nos termos en que o establece o artigo 75.8 desta lei.

Para estes efectos, terán a consideración de persoal directivo os titulares de órganos que exerzan funcións de xestión ou execución de carácter superior, axustándose ás directrices xerais fixadas polo órgano de goberno da corporación, adoptando para o efecto as decisións oportunas e dispoñendo para iso dunha marxe de autonomía, dentro desas directrices xerais.

2. O réxime previsto no artigo 75.7 desta lei será de aplicación ao persoal directivo local e aos funcionarios das corporacións locais con habilitación de carácter estatal que, conforme o previsto no artigo 5.2 da disposición adicional segunda da Lei 7/2007, do 12 de abril, do Estatuto básico do emprego público, desempeñen nas entidades locais postos que fosen provistos mediante libre designación en atención ao carácter directivo das súas funcións ou á especial responsabilidade que asuman.»

Disposición transitoria primeira. *Aplicación da reserva de solo para vivenda protexida.*

A reserva para vivenda protexida existida na letra b) do artigo 10 desta lei aplicarase a todos os cambios de ordenación cuxo procedemento de aprobación se inicie con posterioridade á entrada en vigor desta lei, na forma disposta pola lexislación sobre ordenación territorial e urbanística. Naqueles casos en que as comunidades autónomas non tiveren establecido reservas iguais ou superiores á que se establece na letra b) do artigo 10 desta lei, transcorrido un ano desde a entrada en vigor desta, desde o devandito momento e ata a súa adaptación a esta lei será directamente aplicable a reserva do 30 por cento prevista nesta coas seguintes precisións:

a) Estarán exentos da súa aplicación os instrumentos de ordenación dos municipios de menos de 10.000 habitantes en que, nos dous últimos anos anteriores ao do inicio do seu procedemento de aprobación, se autorizen edificacións residenciais para menos de cinco vivendas por cada mil habitantes e ano sempre e cando os devanditos instrumentos non ordenen actuacións residenciais para máis de 100 novas vivendas; así como os que teñan por obxecto actuacións de reforma ou mellora da urbanización existente en que o uso residencial non alcance as 200 vivendas.

b) Os instrumentos de ordenación poderán compensar motivadamente minoracións da porcentaxe nas actuacións de nova urbanización non dirixidas a atender a demanda de primeira residencia prevista por eles con incrementos noutras da mesma categoría de solo.

Disposición transitoria segunda. *Deberes das actuacións de dotación.*

Os deberes previstos nesta lei para as actuacións de dotación serán de aplicación, na forma prevista na lexislación sobre ordenación territorial e urbanística, aos cambios da ordenación que prevexan o incremento de edificabilidade ou de densidade ou o cambio de usos cuxo procedemento de aprobación se inicie a partir da entrada en vigor desta lei. Se, transcorrido un ano desde a entrada en vigor desta lei, a dita lexislación non ten establecidas as regras precisas para a súa aplicación, desde o devandito momento e ata a súa adaptación a esta lei serán aplicables as seguintes:

a) O instrumento de ordenación delimitará o ámbito da actuación, xa sexa continuo ou discontinuo, en que se inclúen os incrementos de edificabilidade ou densidade ou os cambios de uso e as novas dotacións a eles correspondentes e calculará o valor total das cargas imputables á actuación que corresponde a cada novo metro cadrado de teito ou a cada nova vivenda, segundo corresponda.

b) Os propietarios poderán cumprir os deberes que consistan na entrega de solo, cando non dispoñan do necesario para iso, pagando o seu equivalente en diñeiro.

c) Os deberes cumpriranse no momento do outorgamento da licenza ou o acto administrativo de intervención que se requira para a materialización da maior edificabilidade ou densidade ou o inicio do uso atribuído pola nova ordenación.

Disposición transitoria terceira. *Valoracións.*

1. As regras de valoración contidas nesta lei serán aplicables en todos os expedientes incluídos no seu ámbito material de aplicación que se inicien a partir da súa entrada en vigor.

2. Os terreos que, no momento da entrada en vigor desta lei, formen parte do solo urbanizable incluído en ámbitos delimitados para os cales o planeamento establece as condicións para o seu desenvolvemento, valoraranse conforme as regras establecidas na Lei 6/1998, do 13 de abril, sobre réxime do solo e valoracións, tal e como quedaron redactadas pola Lei 10/2003, do 20 de maio, sempre e cando no momento a que se deba entender referida a valoración non vencesen os prazos para a execución do planeamento ou, se venceron, sexa por causa imputable á Administración ou a terceiros.

De non existir previsión expresa sobre prazos de execución no planeamento nin na lexislación de ordenación territorial e urbanística, aplicarase o de tres anos contados desde a entrada en vigor desta lei.

3. Mentres no se desenvolva regulamentariamente o disposto nesta lei sobre criterios e método de cálculo da valoración e no que sexa compatible con ela, observaranse o disposto no punto 3 do artigo 137 do Regulamento de xestión urbanística aprobado polo Real decreto 3288/1978, do 25 de agosto, e as normas de valoración de bens inmobles e de determinados dereitos contidas na Orde ECO/805/2003, do 27 de marzo, ou disposición que a substitúa.

Disposición transitoria cuarta. *Criterios mínimos de sustentabilidade.*

Se, transcorrido un ano desde a entrada en vigor desta lei, a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística non establece en que casos o impacto dunha actuación de urbanización obriga a exercer de forma plena a potestade de ordenación, esta nova ordenación ou revisión será necesaria cando a actuación leve consigo, por si mesma ou en unión das aprobadas nos dous últimos anos, un incremento superior ao 20 por cento da

poboación ou da superficie de solo urbanizado do municipio ou ámbito territorial.

Disposición derogatoria única. *Derrogación normativa.*

Quedan derogados no momento da entrada en vigor desta lei:

a) A Lei 6/1998, do 13 de abril, de réxime do solo e valoracións.

b) O artigo 133, o punto 1 do artigo 134, o punto 1 do artigo 243, o artigo 276, o punto 1 do artigo 280 e os artigos 287, 288 e 289 do texto refundido da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana aprobado polo Real decreto legislativo 1/1992, do 26 de xuño.

c) Os artigos 38 e 39 da Lei de expropiación forzosa, do 16 de decembro de 1954.

d) Cantas outras disposicións de igual ou inferior rango se opoñan ao disposto nesta lei.

Disposición derradeira primeira. *Carácter do contido dispositivo desta lei.*

1. Teñen o carácter de condicións básicas da igualdade no exercicio dos dereitos e o cumprimento dos correspondentes deberes constitucionais e, se é o caso, de bases do réxime das administracións públicas, da planificación xeral da actividade económica e de protección do ambiente, ditadas en exercicio das competencias reservadas ao lexislador xeral no artigo 149.1.1.^a, 13.^a, 18.^a e 23.^a da Constitución, os artigos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, puntos 1, 2, 3 e 5, 12, 13, 14, 15, 16 31, punto 3, as disposicións adicionais primeira e sexta, puntos 1 e 2, e as disposicións transitorias primeira, segunda e cuarta.

2. Os artigos 33 e 34, puntos 1 e 2, teñen o carácter de bases da planificación xeral da actividade económica ditadas en exercicio da competencia reservada ao lexislador estatal no artigo 149. 1. 13.^a da Constitución, sen prexuízo das competencias exclusivas sobre solo e urbanismo que teñan atribuídas as comunidades autónomas.

3. Teñen o carácter de disposicións establecidas en exercicio da competencia reservada ao lexislador estatal polo artigo 149.1.4.^a, 8.^a e 18.^a sobre defensa, lexislación civil, expropiación forzosa e sistema de responsabilidade das administracións públicas, os artigos 11, puntos 4, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 31, puntos 1 e 2, 32 34, puntos 3 e 4, 35 e 36, as disposicións adicionais segunda, quinta, sexta, punto 3, e sétima e a disposición transitoria terceira.

4. O contido normativo íntegro desta lei é de aplicación directa nos territorios das cidades de Ceuta e Melilla, coas seguintes precisións:

a) A potestade que a letra b) do artigo 10 lle recoñece á lei para reducir a porcentaxe de reserva de vivenda sometida a algún réxime de protección pública e a de determinar os posibles destinos do patrimonio público do solo, de entre os previstos no punto 1 do artigo 34, poderán ser exercidas directamente no plan xeral.

b) A porcentaxe a que se refire a letra b) do punto 1 do artigo 16 será a do quince por cento, que o plan xeral poderá incrementar motivada e proporcionalmente ata o vinte por cento nas actuacións ou ámbitos en que o valor dos soares resultantes ou do seu incremento, de ser o caso, sexa sensiblemente superior ao medio dos incluídos na súa mesma clase de solo.

5. O disposto nesta lei aplicarase sen prexuízo dos réximes civís, forais ou especiais, alí onde existen.

Disposición derradeira segunda. *Delegación lexislativa.*

Delégase no Goberno, por un ano contado desde a entrada en vigor desta lei, a potestade de ditar un real decreto legislativo que refunda o texto dela e os precep-

tos que quedan vixentes do Real decreto legislativo 1/1992, do 26 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana, debendo aclararse, regularizarse e harmonizarse a terminoloxía e o contido dispositivo deste aos desta lei.

Disposición derradeira terceira. *Desenvolvemento.*

Autorízase o Goberno para proceder, no marco das súas atribucións, ao desenvolvemento desta lei.

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta lei entrará en vigor o día 1 de xullo de 2007.

Por tanto,

Mando a todos os españois, particulares e autoridades, que cumpran e fagan cumprir esta lei.

Madrid, 28 de maio de 2007.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,
JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ ZAPATERO

MINISTERIO DE XUSTIZA

10702 *ORDE JUS/1468/2007, do 17 de maio, sobre impulso á informatización dos rexistros civís e dixitalización dos seus arquivos. («BOE» 128, do 29-5-2007.)*

I

O Rexistro Civil é un instrumento fundamental na vida dos cidadáns que requiren os seus servizos para a realización de numerosos trámites e procedementos.

A incorporación das tecnoloxías da información e a comunicación ao Rexistro Civil é sen dúbida indispensable para conseguir un rexistro capaz de satisfacer as necesidades dos cidadáns da sociedade actual, que requiren a existencia de rexistros públicos accesibles que permitan obter a información contida nos asentos rexistrados de forma fácil e rápida.

O proxecto de informatización dos rexistros civís púxose en marcha a partir de 1999 data en que se aprobou a Orde do Ministerio de Xustiza do 19 de xullo sobre Informatización dos rexistros civís ditada ao abeiro da disposición derradeira terceira da Lei do Rexistro Civil de 1957.

II

Entre os antecedentes normativos do proceso de informatización, débese destacar o artigo 105 do Regulamento do Rexistro Civil, redactado polo Real decreto 1917/1986, do 29 de agosto, que habilitou o Ministerio de Xustiza para decidir, sen prexuízo da conservación dos libros, a informatización dos rexistros e a expedición de certificacións por ordenador.

Posteriormente, a Lei orgánica 7/1992, do 20 de novembro, tendo en conta o volume de certificacións e actuacións rexistradas existentes, e partindo da idea de que a aplicación á xestión do Rexistro Civil das novas técnicas de tratamento automatizado de datos facía necesario crear na Lei do Rexistro Civil, do 8 de xullo de 1957, a base xurídica para superar a forma de documentación tradicional, estableceu a previsión legal para proceder á informatización efectiva do Rexistro Civil como medio de coadju-