

## MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, E MEDIO RURAL E MARIÑO

**10708** *CORRECCIÓN de erros do Real decreto 747/2008, do 9 de maio, polo que se establece o Regulamento do réxime sancionador en materia de pesca marítima en augas exteriores.* («BOE» 153, do 25-6-2008.)

Advertidos erros no Real decreto 747/2008, do 9 de maio, polo que se establece o Regulamento do réxime sancionador en materia de pesca marítima en augas exteriores, publicado no «Boletín Oficial del Estado», suplemento en lingua galega número 7, do 2 de xuño, procédese a efectuar as oportunas rectificacións:

Na páxina 762, primeira columna, artigo 16.3, onde di: «Se, identificados os presuntos responsables, tiveren estes domicilio nun país estranxeiro ...», debe dicir: «Se, identificados os presuntos responsables, estes tiveren domicilio nun país estranxeiro...».

Na páxina 763, segunda columna, artigo 19.3.c), onde di: «... un inspector de pesca marítima ou funcionario da dependencia en quen delegue», debe dicir: «... un funcionario designado pola Delegación do Goberno».

Na páxina 763, segunda columna, artigo 19.3.d), onde di: «... o inspector de pesca marítima ou, de ser o caso, o funcionario,...», debe dicir: «... o funcionario designado pola Delegación do Goberno...».

Na páxina 764, segunda columna, artigo 21.4, onde di: «artigos 22 e 23», debe dicir: «artigos 25 e 26».

Na páxina 764, segunda columna, artigo 24.1, onde di: «artigo 24», debe dicir: «artigo 23».

Na páxina 766, primeira columna, artigo 30.3, onde di: «artigo 25.3», debe dicir: «artigo 26.3».

Na páxina 766, segunda columna, artigo 32.3, onde di: «artigo 22», debe dicir: «artigo 25».

Na páxina 766, segunda columna, artigo 32.4, onde di: «artigo 25», debe dicir: «artigo 28».

Na páxina 766, segunda columna, artigo 34, onde di: «artigo 6.4 b)», debe dicir: «artigo 6.5 b)».

## MINISTERIO DA VIVENDA

**10792** *REAL DECRETO LEXISLATIVO 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da Lei de solo.* («BOE» 154, do 26-6-2008.)

### I

A disposición derradeira segunda da Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo, delegou no Goberno a potestade de ditar un real decreto lexislativo que refundise o texto desta e os preceptos que aínda quedaban vixentes do Real decreto lexislativo 1/1992, do 26 de xuño, que aprobou o texto refundido da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana. O prazo para a realización dese texto era dun ano, contado desde a entrada en vigor daquela.

Esta tarefa refundidora, que se afronta por medio deste texto legal, tenciona basicamente dous obxectivos: dun lado aclarar, regularizar e harmonizar a terminoloxía e o contido dispositivo de ambos os textos legais, e doutro, estruturar e ordenar nunha única disposición

xeral unha serie de preceptos dispersos e de diferente natureza, procedentes do fragmentado texto refundido de 1992, dentro dos novos contidos da Lei de solo de 2007, adaptados ás competencias urbanísticas, de ordenación do territorio e de vivenda das comunidades autónomas. Deste modo, o obxectivo final céntrase en evitar a dispersión de tales normas e o fraccionamento das disposicións que recollen a lexislación estatal na materia, con excepción da parte vixente do Real decreto 1346/1976, do 9 de abril, que aproba o texto refundido da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana, que ten unha aplicación supletoria salvo nos territorios das cidades de Ceuta e Melilla e, en consecuencia, quedou fóra da delegación lexislativa por virtude da cal se dita este real decreto lexislativo.

### II

Como lembra a exposición de motivos da Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo, 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: o ensanche ou alarga e a reforma interior, a creación de cidade nova 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 de 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 ter 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 abordada mediante formas de xestión pública ou privada, a través dun conxunto de sistemas de actuación.

Desde entón, no entanto, 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 como 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 maneira 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 debendo evitar condicionala no posible.

Ben que o lexislador estatal se adaptou a este orde, non se pode dicir aínda que a asumise ou interiorizase plenamente. Nos últimos anos, o Estado lexislou dunha maneira un tanto accidentada, en parte forzado polas circunstancias, pois fíxoo dacabalo de sucesivas sentenzas constitucionais. Así, desde que en 1992 se promulgou o último texto refundido estatal da Lei sobre réxime de solo e ordenación urbana, cuxo contido aínda vixente se incor-

pora a este texto, sucedéronse seis reformas ou innovacións de diverso alcance, ademais das dúas operacións de «lexislación negativa» nas respectivas sentenzas constitucionais, as número 61/1997 e 164/2001. Non se pode dicir que tan atropelada 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 mencionados, sobre os cales se asentaron unhas bases comúns en que a autonomía poida coexistir coa igualdade. Para isto, 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, nin sequera indirectamente, un modelo urbanístico concreto e para 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, por 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 planeamento, o certo é que é unha técnica urbanística, polo que non corresponde a este lexislador xulgar a súa oportunidade. Ademais, non é necesaria para fixar os criterios legais de valoración do solo. Máis aínda, desde esta perspectiva concreta, que compete plenamente ao lexislador estatal, a clasificación contribuíu historicamente á inflación dos valores do solo, incorporando expectativas de revalorización moito antes de se realizaren as operacións necesarias para materializar as determinacións urbanísticas dos poderes públicos e, xa que logo, 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, 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 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 o de participación cidadá nos asuntos públicos, o de libre empresa, o dereito a un ambiente adecuado e, sobre todo, o dereito a unha vivenda digna e, así mesmo, adecuada, o que a propia Constitución vincula directamente coa regulación dos usos do solo no seu artigo 47. Logo, alén 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 tamén os dereitos mínimos de liberdade, de participación e de prestación dos cidadáns en relación co urbanismo e co seu medio tanto rural como urbano. En suma, a lei propónse garantir nestas materias as condi-

cións 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, virada sobre todo para a creación de cidade nova. Sen dúbida, o crecemento urbano segue a ser necesario, pero hoxe parece tamén claro que o urbanismo debe responder aos requirimentos dun desenvolvemento sustentable, reducindo o impacto do crecemento e apostando pola rexeneración da cidade existente. A Unión Europea insiste claramente nisto, por exemplo na Estratexia Territorial Europea ou na máis recente Comunicación da Comisión sobre unha Estratexia Temática para o Ambiente Urbano, para o que propón un modelo de cidade compacta e advirte dos graves inconvenientes da urbanización espallada 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 ás 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 retentoras 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.

### III

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

### IV

Por razóns tanto conceptuais como 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 I, 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 da súa actividade ou do seu patrimonio, é dicir, entendendo a cidadanía como un estatuto da persoa que asegure o seu disfrute en liberdade do medio en que vive, a súa participación na organización dese medio e o seu acceso igualitario ás dotacións, servizos e espazos colectivos que demandan a calidade e cohesión do medio.

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 como a liberdade de empresa. Neste sentido, ben que a edificación ten lugar sobre un predio e accede á súa propiedade –de acordo con nosa concepción histórica deste instituto–, polo que pode, así mesmo, ser considerada como unha facultade do correspondente dereito, a urbanización é un servizo público, cuxa xestión pode a Administración reservar para si ou

encomendar a privados, e que acostuma afectar unha pluralidade de predios, polo que excede tanto lóxica como fisicamente os límites propios da propiedade. Por tanto, alí onde se confíe a súa execución á iniciativa privada, ten que poder ser aberta á competencia de terceiros, o que está destinado, ademais, a redundar 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 impor 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.

## V

Correlativos cos 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 excede con moito o plano estritamente sectorial, pola súa incidencia no crecemento económico, na protección do ambiente e na calidade de vida. Por isto, 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 ambiente. 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 na 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 en que se insiren.

Mención á parte merece a reserva de solo residencial para a vivenda protexida porque, como xa se lembrou, é a propia Constitución a que vincula a ordenación dos usos do solo coa efectividade do dereito á vivenda. A 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 economicamente accesible, pola súa incidencia directa sobre eses mercados e a súa relevancia para as políticas de solo e vivenda, sen que isto sexa empezo 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. 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 igualmente actual do solo e son por isto os determinantes para o contido do dereito de propiedade, outorgando así carácter estatutario ao réxime deste. Canto ao segundo, establece o réxime das actuacións urbanísticas de transformación do solo, que son as que xeran as plusvalías en que debe participar a comunidade por exigencia da Constitución. A lei establece, conforme a doutrina constitucional, as marxes en

que se pode mover a fixación desa participación, e 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 se tiña en conta.

## VI

O título III aborda os criterios de valoración do solo e as construcións e edificacións, para efectos reparcelatorios, expropiatorios e de responsabilidade patrimonial das administracións públicas. Desde a Lei de 1956, a lexislación do solo estableceu ininterrompidamente un réxime de valoración 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 da súa clasificación e categorización urbanísticas, isto é, partindo do seu destino e non da súa situación real. Unhas veces pretendeuse con isto 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 aínda nas ocasións en que cos criterios mencionados se pretendía conter os prezos xustos, contribuíuse antes a todo o contrario e, o que é máis importante, a enterrar o vello principio de xustiza e de senso común contido no artigo 36 da vella pero aínda vixente Lei de expropiación forzosa: que as taxacións expropiatorias non deben 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 materia concreta e non noutras– do valor da xustiza un mandato dirixido aos poderes públicos para impedir a especulación. Isto 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, pátense 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 efectiva e adecuadamente transformado pola urbanización. Ambos se valoran conforme a súa natureza, sendo así que só no segundo esa natureza integra o seu destino urbanístico, porque tal 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 cal 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 inmoibles, 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 edificadora, indemnizanse os



gastos e investimento realizados 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 desa facultade en si mesma, o que contribúe a un tratamento máis ponderado da situación en que se encontraran 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 edificadora emprendida en cumprimento daquela e da función social da propiedade.

### VII

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 doutra adáptanse 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 sacrificar a eficacia da xestión pública urbanizadora.

### VIII

O título V 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 obrar dos diversos axentes polos cales 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 incumplidor dos prazos de execución, o maior rigor na determinación dos destinos dos patrimonios públicos de solo ou as medidas arbitradas para asegurar que se cumpre ese destino mesmo cando se alleen os bens integrantes dos patrimonios públicos de solo.

O contido do título fécchase 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.

### IX

Por último, o título VI contén unha serie de preceptos que, localizados ata o de agora de maneira fragmentada no Real decreto lexislativo 1/1992, do 26 de xuño, polo que se aprobou o texto refundido da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana, pareceu razoable agrupar baixo a denominación de «réxime xurídico». Nel contéñense as actuacións co Ministerio Fiscal a consecuencia de infraccións urbanísticas ou contra a ordenación do territorio, as peticións, actos e acordos procedentes neses ámbitos, as posibles accións e recursos pertinentes e as normas atinentes ao Rexistro da Propiedade que xa foron obxecto de desenvolvemento regulamentario mediante o Real decreto 1093/1997, do 4 de xullo, polo que se aprobaron as normas complementarias do Regulamento para a execución da Lei hipotecaria sobre inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística.

A introdución deste título, e a daqueles outros preceptos que perderan coherencia sistemática no contido subsistente do Real decreto lexislativo 1/1992, que agora a recuperan mediante a súa inserción onde corresponde na estrutura da Lei 8/2007, xunto ao labor de aclaración, regularización e harmonización realizadas, permiten derrogar ambas as disposicións xerais e recuperar finalmente nun só corpo legal a unidade da lexislación estatal na materia, ao abeiro do disposto na disposición derradeira segunda da Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo.

Na súa virtude, por proposta da ministra de Vivenda, de acordo co Consello de Estado e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 20 de xuño de 2008,

### DISPÓÑO:

Artigo único. *Aprobación do texto refundido da Lei de solo.*

Apróbase o texto refundido da Lei de solo.

Disposición adicional única. *Remisións normativas.*

As referencias normativas efectuadas noutras disposicións ao Real decreto lexislativo 1/1992, do 26 de xuño, que aprobou o texto refundido da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana e á Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo, entenderanse efectuadas aos preceptos correspondentes do texto refundido que se aproba.

Disposición derogatoria única. *Derrogación normativa.*

Quedan derogadas todas as disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan a este real decreto lexislativo e ao texto refundido que aproba e, en particular, as seguintes:

- a) A Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo.
- b) O Real decreto lexislativo 1/1992, do 26 de xuño, que aproba o texto refundido da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana.

Disposición derradeira única. *Entrada en vigor.*

Este real decreto lexislativo e o texto refundido que aproba entrarán en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid o 20 de xuño de 2008.

JUAN CARLOS R.

A ministra de Vivenda,  
BEATRIZ CORREDOR SIERRA

## TEXTO REFUNDIDO DA LEI DE SOLO

### TÍTULO PRELIMINAR

#### Disposicións xerais

#### Artigo 1. *Obxecto desta lei.*

Esta lei regula as condicións básicas que garanten 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 número 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 seguraza 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, adecuada ao seu carácter, do medio rural e a preservación dos valores do solo innecesario ou inidóneo para atender ás 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 adaptarase 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 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 garantirá:

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, adecuada e accesible, concibida consonte 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 ambiente 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 a 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 réxime e as 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 desa 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, abstén-

dose 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 adecuado, 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) Se abster 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 condicións a que a lexislación suxeite as actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas, así como de 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 de particulares para o desenvolvemento desta actividade deberase atribuír mediante procedemento con publicidade e concorrencia e con criterios de adxudicación que salvagarden unha adecuada participación da comunidade nas plusvalías derivadas das actuacións urbanísticas, nas condicións dispostas pola lexislación aplicable, sen prexuízo das peculiaridades ou excepcións que esta prevexa en prol 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 deberán realizar para asegurar a conexión da urbanización coas redes xerais de servizos e, se for 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 dos que elaboren instrumentos de ordenación de iniciativa privada, cando obtivesen a autorización previa da Administración competente, a que os organismos públicos lles faciliten cantos elementos informativos precisen para levar a cabo a súa redacción, e a efectuaren en predios particulares as ocupacións necesarias para a redacción do instrumento consonte a Lei de expropiación forzosa.

d) 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 isto por reuniren as condicións físicas e xurídicas requiridas legalmente e que aquelas se leven a cabo no tempo e nas condicións previstas pola ordenación territorial e urbanística e de conformidade coa lexislación aplicable.

#### Artigo 7. *Réxime 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 o 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 de uso, desfrute e explotación conforme o estado, a clasificación, as características obxectivas e o 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 desfrute 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 isto nos termos dispostos na alínea d) do artigo 6, cando a ordenación territorial e urbanística atribúa a aquela, edificabilidade para uso ou usos determinados e se cumpran os demais requisitos e condicións establecidos para edificar.

Todo acto de edificación requirirá o acto de conformidade, de aprobación ou de autorización administrativa que sexa preceptivo, segundo a lexislación de ordenación territorial e urbanística. A súa denegación deberá ser motivada.

En ningún caso se poderán entender adquiridas por silencio administrativo facultades ou dereitos que contrañan a ordenación territorial ou urbanística.

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

Para exercer esta facultade, ou para se ratificar 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 contarse 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 número anterior atinxirán o voo e o 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 dos terreos, as instalacións, construcións e edificacións comprende, calquera



que for a situación en que se encontren, os deberes de dedicalos a usos que non sexan incompatibles coa ordenación territorial e urbanística; conservarlos nas condicións legais para servir de soporte a ese 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. Este deber constituirá o límite das obras que se deban executar á custa dos propietarios, cando a Administración as ordene por motivos turísticos ou culturais, e serán por conta dos fondos desta as obras que o excedan para obter melloras de interese xeral.

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, a auga ou o aire e as inmisións contaminantes indebidas noutros bens e, se for o caso, recuperalos delas; e manter o establecemento e funcionamento dos servizos derivados dos usos e as actividades que se desenvolvan no solo.

2. O exercicio das facultades previstas nas alíneas a) e b) do número primeiro do artigo anterior, en terreos que se encontren no solo rural para os efectos desta lei e 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 ese estado, nos termos previstos na normativa que sexa de aplicación.

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

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

3. O exercicio da facultade prevista na alínea c) do número 1 do artigo anterior significa asumir como carga real a participación nos deberes legais da promoción da actuación, en réxime de distribución equitativa 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.*

1. Para facer efectivos os principios e os dereitos e deberes enunciados no título I, as administracións públicas, 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 á de solo urbanizado, mediante a urbanización, ao solo preciso para satisfacer as necesidades que o xus-

tifiquen, impedir a especulación con el e preservar da urbanización o resto do solo rural.

b) Destinar solo adecuado 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, cando menos, permita establecer o seu prezo máximo en venda, aluguer 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 citada 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 fornecemento 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.

2. As instalacións, construcións e edificacións deberán adaptar, no básico, ao ambiente en que estiveren situadas, e para tal efecto, nos lugares de paisaxe aberta e natural, sexa rural ou marítima, ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos ou tradicionais, e nas inmediacións das estradas e camiños de traxecto pintoresco, non se permitirá que a situación, masa, altura dos edificios, muros e cerramentos, ou a instalación doutros elementos, limite o campo visual para contemplar as beleza naturais, rompa a harmonía da paisaxe ou desfigure a perspectiva propia dela.

3. Serán nulos de pleno dereito os actos administrativos de intervención que se diten con infracción da ordenación das zonas verdes ou espazos libres previstos nos instrumentos de ordenación urbanística. Mentres as obras estean en curso de execución, procederase á suspensión dos efectos do acto administrativo lexítimador e á adopción das demais medidas que procedan. Se as obras estiveren terminadas, procederase á súa revisión de oficio polos trámites previstos na lexislación do procedemento administrativo común.

#### 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 con ese 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 débense publicar na forma e co contido que determinen as leis.

2. Os acordos de aprobación definitiva de todos os instrumentos de ordenación territorial e urbanística publicaranse no «Boletín Oficial» correspondente. Respecto ás

normas e ordenanzas contidas en tales instrumentos, observarse o disposto na lexislación aplicable.

3. 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 aspectos:

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

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

4. 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 á información pública.

5. Cando a lexislación urbanística 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 a indemnizar os 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.

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

7. En todo caso, na tramitación dos instrumentos de ordenación territorial e urbanística deberase asegurar o trámite de audiencia ás administracións públicas cuxas competencias poidan resultar afectadas.

#### Artigo 12. *Situacións básicas do solo.*

1. Todo o solo se encontra, 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 desa 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 concurrentes, 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 prevexa a lexislación de ordenación territorial ou urbanística.

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

3. Encóntrase 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 ocorre 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 se encontren no solo rural utilízanse 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 deban situarse 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 se poderán realizar neles:

a) Con carácter excepcional, usos e obras de carácter provisorio 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.

O arrendamento e o dereito de superficie dos terreos a que se refire o parágrafo anterior, ou das construcións provisorias que se levanten neles, estarán excluídos do réxime especial de arrendamentos rústicos e urbanos e, en todo caso, finalizarán automaticamente coa orde da Administración urbanística que acorde a demolición ou desaloxo para executar os proxectos de urbanización. Nestes supostos non resultará aplicable o establecido na disposición adicional décimo primeira, número 2.

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

4. Non obstante o disposto nos números 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 deses 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 deles, cando así o xustificquen os cambios provocados neles pola súa evolución natural, cientificamente demostrada. A alteración deberase someter 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, enténdese 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 reaxustar 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. Unicamente para os 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, comece 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 se encontraba ao inicio da actuación.

A terminación das actuacións de urbanización producirase cando conclúan as obras urbanizadoras de conformidade cos instrumentos que as lexitiman, téndose cumprido os deberes e levantado as cargas correspondentes. A terminación presumirase no momento da recepción das obras pola Administración ou, na súa falta, ao termo do prazo en que se debía 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, cando sexa 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 pedir 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, se for o caso.

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

Os informes a que se refire este número serán determinantes para o contido da memoria ambiental, que só poderá disetir 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, ao 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 cumpra 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 o ámbito concreto da actuación os efectos significativos que xera aquela 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 preveña 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 enténdese 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 5 por cento nin superior ao 15 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 20 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 condicións en que caiba substituír a entrega do solo por outras formas de cumprimento do deber, excepto 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 alínea b) do número 1 do artigo 10.

c) Custear e, se for 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 se reintegrar 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, fornecemento 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 alínea anterior que deban formar parte do dominio público como soporte inmovible das instalacións propias de calquera rede de dotacións e servizos, así como tamén esas instalacións cando estean destinadas á prestación de servizos de titularidade pública.

e) Garantir o realoxamento dos ocupantes legais que se precise desaloxar de inmobles situados dentro da área da actuación e que constitúan a súa residencia habitual, 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 número anterior. Estes deberes presúmense cumpridos coa recepción pola Administración competente das obras de urbanización ou, na súa falta, ao termo do prazo en que debía terse producido a recepción desde a súa solicitude acompañada de 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 eles.*

##### 1. Constitúe:

a) Predio: a unidade de solo ou de edificación atribuída exclusiva e excluínamente 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 como 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 a que 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 dereito de utilización exclusiva.

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

Os notarios e rexistradores da propiedade farán constar na descrición dos predios, cando sexa o caso, a súa calidade de indivisibles.

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 se poida computar para os efectos do cumprimento do deber legal a que se refire a alínea a) do número 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 o subsolo ou o voo, á edificación ou uso privado e ao dominio público, poderase constituír complexo inmobiliario en que aquelas e esta teñan o carácter de predios especiais de atribución privativa, precedendo a desafectación e coas limitacións e servidumes que procedan para a protección do dominio público.

5. O acto administrativo que lexitime a edificación dunha parcela indivisible, por esgotamento da edificabilidade permitida nela ou por ser a superficie restante inferior á parcela mínima, comunicaráse ao Rexistro da Propiedade para a súa constancia na inscrición do predio.

#### Artigo 18. *Operacións de distribución de beneficios e cargas.*

1. O acordo aprobatorio dos instrumentos de distribución de beneficios e cargas produce 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 alíneas a) e b) do número 1 do artigo 16. Neste suposto, se procede a distribución de beneficios e cargas entre os propietarios afectados pola actuación, entenderase que o titular do solo de que se trata achega tanto a superficie da súa rasante como a do subsolo ou voo que del se segrega.

2. Nos supostos de subrogación real, se existiren dereitos reais ou cargas que se consideren incompatibles coa ordenación urbanística, o acordo aprobatorio da dis-

tribución de beneficios e cargas declarará a súa extinción e fixará a indemnización correspondente a cargo do propietario respectivo.

3. Existindo subrogación real e compatibilidade coa ordenación urbanística, se a situación e características do novo predio foren incompatibles coa subsistencia dos dereitos reais ou cargas que deberían ter recaído sobre elas, as persoas a que estes dereitos ou cargas favoreceren poderán obter a súa transformación nun dereito de crédito con garantía hipotecaria sobre o novo predio, na contía en que a carga for valorada. O rexistrador da propiedade que aprecie tal incompatibilidade farao constar así no asento respectivo. Na falta de acordo entre as partes interesadas, calquera delas poderá acudir ao xulgado competente da orde civil para obter unha resolución declarativa da compatibilidade ou incompatibilidade e, neste último caso, para fixar a valoración da carga e a constitución da mencionada garantía hipotecaria.

4. Cando non teña lugar a subrogación real, o acordo aprobatorio da distribución de beneficios e cargas producirá a extinción dos dereitos reais e cargas constituídos sobre o predio achegado, e será por conta do propietario que a achegou a indemnización correspondente, cuxo importe se fixará no mencionado acordo.

5. Non obstante o disposto nos números 2 e 4, as indemnizacións pola extinción de servidumes prediais ou dereitos de arrendamento incompatibles co instrumento de ordenación urbanística ou a súa execución, consideraranse gastos de urbanización no instrumento de distribución de beneficios e cargas correspondente.

6. Unha vez firme en vía administrativa o acordo de aprobación definitiva da distribución de beneficios e cargas, procederase á súa inscrición no Rexistro da Propiedade na forma que se establece no artigo 54.

7. As transmisións de terreos a que dean lugar as operacións distributivas de beneficios e cargas por achega dos propietarios incluídos na actuación de transformación urbanística, ou en virtude de expropiación forzosa, e as adxudicacións a favor dos ditos propietarios en proporción aos terreos achegados por eles, estarán exentas, con carácter permanente, se cumpren todos os requisitos urbanísticos, do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, e non terán a consideración de transmisións de dominio para os efectos da exacción do imposto sobre o incremento do valor dos terreos de natureza urbana.

Cando o valor das parcelas adxudicadas a un propietario exceda o que proporcionalmente corresponda aos terreos achegados por el, xiraranse as liquidacións procedentes canto ao exceso.

#### Artigo 19. *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 exhibibles polos actos de execución dela. 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, aluguer 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 número 1 do artigo 14.

3. A infracción de calquera das disposicións do número 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, na súa falta, 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 solicitaron e obtiveron información urbanística, dentro dos dez días seguintes ao do seu outorgamento. Esta copia non xerará arancel.

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

#### Artigo 20. *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 competente e acreditativa do axuste da descrición da obra ao proxecto que fose obxecto dese acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nova terminada, 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 prevexa 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 número anterior.

### TÍTULO III

#### Valoracións

#### Artigo 21. *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, na falta de acordo entre todos os suxeitos afectados.

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



c) A fixación do prezo para 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 determinadas na alínea a) do número 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, no momento da entrada en vigor da disposición ou do comezo da eficacia do acto causante da lesión.

#### Artigo 22. *Criterios xerais para a valoración de inmobles.*

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 como se fosen de nova creación, cuxa valoración se determinará segundo a situación básica dos terreos en que se sitúan ou polos que discorren de conformidade co disposto nesta lei.

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

No solo urbanizado, as edificacións, construcións e instalacións que se axusten á legalidade taxaranse conxuntamente co solo na forma prevista no número 2 do artigo 24.

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 inmobles, para os efectos da súa constitución, modificación ou extinción, efectuarase conxuntamente as disposicións sobre expropiación que especificamente determinen o prezo xusto deles 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 escoller 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 inmueble 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 23. *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, disfrute ou explotación de que sexan susceptibles os terreos conforme a lexislación que lles sexa aplicable, utilizando os medios técnicos normais para a súa produción. Inclúirase, se for 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 localización en medios de singular valor ambiental ou paisaxístico, cuxa aplicación e ponderación deberá ser xustificada 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 sementeirás preexistentes, así como as indemnizacións por razón de arrendamentos rústicos ou outros dereitos, taxaranse consonte os criterios das leis de expropiación forzosa e de arrendamentos rústicos.

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

#### Artigo 24. *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 se encontra en situación de ruína física:

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

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 inclúise.

b) Aplicarase á referida 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 for 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 número 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 números anteriores considerará os usos e edificabilidades atribuídos pola ordenación na súa situación de orixe.

*Artigo 25. 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 desa 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 exercicio, ou despois se a execución non se levou a cabo por causas imputables á Administración.

d) Que a valoración non derive 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 alínea b) do número 1 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 estiver terminada a actuación, cando se impida o exercicio desta facultade.

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

*Artigo 26. Indemnización da iniciativa e a promoción de actuacións de urbanización ou de edificación.*

1. Cando se tornen 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 pagas.

2. Unha vez iniciadas, as actuacións de urbanización valoraranse na forma prevista no número anterior ou en proporción ao grao alcanzado na súa execución, o que sexa superior, sempre que a execución se desenvolva de conformidade cos instrumentos que a lexitimen e non se incumprisen os prazos neles establecidos. Para isto, 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 terminada a actuación, cando a disposición, o acto ou o feito que motiva a valoración impida a súa terminación.

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

A indemnización obtida polo método establecido neste número 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 estean ao día no cumprimento dos seus deberes e obrigas serán indemnizados polos gastos e custos a que se refire o número 1, que se taxarán no importe en que efectivamente se incorreu.

*Artigo 27. Valoración do solo en réxime de equidistribución de beneficios e cargas.*

1. Cando, na falta 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 alínea c) do número 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 terminada 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 terminada a actuación, descontados os gastos de urbanización correspondentes incrementados pola taxa libre de risco e a prima de risco.

*Artigo 28. 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) Consonte 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 29. 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 desa 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 implicará a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos bens e dereitos correspondentes, cando tales instrumentos habiliten para a súa execución e esta se deba producir por expropiación.

A declaración estenderase aos terreos precisos para conectar a actuación de urbanización coas redes xerais de servizos, cando sexan necesarios.

3. Cando na superficie obxecto de expropiación existan bens de dominio público e o destino deles, segundo o instrumento de ordenación, sexa distinto do que motivou a súa afectación ou adscrición ao uso xeral ou aos servizos públicos, seguirase, se for o caso, o procedemento previsto na lexislación reguladora do ben correspondente para a mutación demanial ou desafectación, segundo proceda.

As vías rurais que se encontren comprendidas na superficie obxecto de expropiación entenderanse de propiedade municipal, salvo proba en contrario. Canto ás vías urbanas que desaparezan, entenderanse transmitidas de pleno dereito ao organismo expropiante e subrogadas polas novas que resulten da ordenación urbanística.

4. Terán a consideración de beneficiarios da expropiación as persoas naturais ou xurídicas subrogadas nas facultades do Estado, das comunidades autónomas ou das entidades locais para a execución de plans ou obras determinadas.

**Artigo 30. Prezo xusto.**

1. O prezo xusto dos bens e dereitos expropiados fíxase 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.

2. As actuacións do expediente expropiatorio seguiranse cos que figuren como interesados no proxecto de delimitación, redactado conforme a Lei de expropiación forzosa ou demostren, en legal forma, ser os verdadeiros titulares dos bens ou dereitos en contra do que diga o proxecto. No procedemento de taxación conxunta, os erros non denunciados e xustificados na fase de información pública non darán lugar a nulidade ou reposición de actuacións; non obstante, os interesados conservarán o seu dereito a ser indemnizados na forma que corresponda.

3. Chegado o momento do pagamento do prezo xusto, só se procederá a facelo efectivo, consignándose en caso contrario, a aqueles interesados que presenten certificación rexistral ao seu favor, na cal conste terse consignado a nota do artigo 32 do Regulamento hipotecario ou, na súa falta, os títulos xustificativos do seu dereito, completados con certificacións negativas do Rexistro da Propiedade referidas ao mesmo predio descrito nos títulos. Se existiren cargas deberán comparecer os titulares delas.

4. Cando existan pronunciamentos rexistrais contrarios á realidade, poderase pagar o prezo xusto aos que os

rectificaron ou desvirtuaron mediante calquera dos medios sinalados na lexislación hipotecaria ou con acta de notoriedade tramitada conforme o artigo 209 do Regulamento notarial.

**Artigo 31. Ocupación e inscrición no Rexistro da Propiedade.**

1. A acta de ocupación para cada predio ou ben afectado polo procedemento expropiatorio será título inscritable, 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 se acompañe da acta de pagamento ou xustificante da consignación do prezo correspondente.

Para 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 rexistrais, sen que sexa obstáculo para isto a falta de inmatriculación dalgún destes predios. Nos predios afectados e a seguir da nota a que se refire a lexislación hipotecaria sobre asentos derivados de procedementos de expropiación forzosa, consignarase outra en que se identificará a porción expropiada se a actuación non afectar a totalidade do predio.

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

3. Os actos administrativos de constitución, modificación ou extinción forzosa de servidumes serán inscribibles no Rexistro da Propiedade, na forma prevista para as actas de expropiación.

**Artigo 32. Adquisición libre de cargas.**

1. Finalizado o expediente expropiatorio, e unha vez redactada a acta ou actas de ocupación cos requisitos previstos na lexislación xeral de expropiación forzosa, entenderase que a Administración adquiriu, libre de cargas, o predio ou predios comprendidos no expediente.

A Administración será mantida na posesión dos predios, unha vez inscrito o seu dereito, sen que caiba exercer ningunha acción real ou interdita contra ela.

2. Se con posterioridade á finalización do expediente, unha vez feita a acta de ocupación e inscritos os predios ou dereitos en favor da Administración, apareceren terceiros interesados que non se tiveron en conta no expediente, estes conservarán e poderán exercer cantas accións persoais lles poidan corresponder para percibir o prezo xusto ou as indemnizacións expropiatorias e discutir a súa contía.

3. No suposto de que, unha vez finalizado totalmente o expediente, aparezan predios ou dereitos anteriormente inscritos que non se tiveron en conta, a Administración expropiante, de oficio ou por instancia de parte interesada ou do propio rexistrador, solicitará deste que practique a cancelación correspondente. Os titulares de tales predios ou dereitos deberán ser compensados pola Administración expropiante, que formulará un expediente complementario coas correspondentes follas de valoración e se tramitará segundo o procedemento que se segue para o resto dos predios, sen prexuízo de que tales titulares poidan exercer calquera outro tipo de acción que lles poida corresponder.

4. Se o prezo xusto se pagou a quen aparece no expediente como titular rexistral, a acción dos terceiros



non se poderá dirixir contra a Administración expropiante se estes non compareceron durante a tramitación, en tempo hábil.

#### Artigo 33. *Modalidades de xestión da expropiación.*

1. As entidades locais poderán promover, para a xestión das expropiacións, as modalidades asociativas con outras administracións públicas ou particulares, de conformidade coa lexislación de réxime local e urbanística.

2. Para o mellor cumprimento da finalidade expresada no número anterior, poderán igualmente encomendar o exercicio da potestade expropiatoria a outras administracións públicas.

3. O disposto nos números anteriores entenderase sen prexuízo das facultades recoñecidas expresamente por lei a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

#### Artigo 34. *Supostos de reversión e de retaxación.*

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

a) Que o uso dotacional público que motivou a expropiación fose 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 isto 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. Corresponderá ao expropiado ou aos seus habentes causa a diferenza entre ese 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 número 4 do artigo 17, sempre que se manteña o uso dotacional público para o cal foi expropiado ou concorran algunha das restantes circunstancias previstas no número 1.

#### Artigo 35. *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 desa actividade, sempre que se produza antes de transcorrer os prazos previstos para o seu desenvolvemento ou, transcorridos estes, se a execución non se levou 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 poida selo a imposibilidade de usar e desfrutar lícitamente da construción ou edificación incurso en tal 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.

e) A ocupación de terreos destinados pola ordenación territorial e urbanística a dotacións públicas, polo período de tempo que medie desde a ocupación ata a aprobación definitiva do instrumento polo cal se lle adxudiquen ao propietario outros de valor equivalente. O dereito á indemnización fixarase nos termos establecidos no artigo 112 da Lei de expropiación forzosa.

Transcorridos catro anos desde a ocupación sen que se producise a aprobación definitiva do mencionado instrumento, os interesados poderán efectuar a advertencia á Administración competente do seu propósito de iniciar o expediente de prezo xusto, quedando facultados para inicialo, mediante o envío a aquela da correspondente folla de valoración, unha vez transcorridos seis meses desde a advertencia.

## TÍTULO V

### **Función social da propiedade e xestión do solo**

#### CAPÍTULO I

##### **Venda e substitución forzosas**

#### Artigo 36. *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 impor 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 37. *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 rexistrais 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 38. *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 alínea b) do número 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 alínea b) do número 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 39. *Destino.*

1. Os bens e recursos que integran necesariamente os patrimonios públicos de solo en virtude do disposto no número 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 alínea b) do número 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, aluguer ou outras formas de acceso á vivenda, non poderán ser adxudicados, nin na dita 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 deses predios son inscristibles no Rexistro da Propiedade, non obstante 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 número anterior produce os seguintes efectos:

a) Cando se configurasen como causa de resolución, esta inscristirase 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 tal acto non sexa xa susceptible de recurso ordinario ningún, administrativo ou xudicial.

Sen prexuízo da resolución do contrato, a Administración alleante poderá pedir 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 40. *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 ese dereito sobre construcións ou edificacións xa realizadas ou sobre vivendas, locais ou elementos privativos de construcións ou edificacións, atribuíndo ao superficiario a propiedade temporal delas, 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 a un tempo, 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 41. *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 propie-

dade 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 retroventa a favor do propietario do solo, para os casos das transmisións do dereito ou dos elementos a que se refiren, respectivamente, os dous números 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 extingúese 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 for 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 reuniren 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.

## TÍTULO VI

### Réxime xurídico

#### CAPÍTULO I

##### Actuacións co Ministerio Fiscal

#### Artigo 42. *Infraccións constitutivas de delito ou falta.*

Cando, con ocasión dos expedientes administrativos que se instrúan por infracción urbanística ou contra a ordenación do territorio, aparezan indicios do carácter de delito ou falta do propio feito que motivou a súa incoación, o órgano competente para impoñer a sanción porao en coñecemento do Ministerio Fiscal, para os efectos de exixencia das responsabilidades de orde penal en que puidesen incorrer os infractores, absténdose aquel de proseguir o procedemento sancionador mentres a autoridade xudicial non se pronunciase. A sanción penal excluírá a imposición de sanción administrativa sen prexuízo da adopción de medidas de reposición á situación anterior á comisión da infracción.

#### CAPÍTULO II

##### Peticións, actos e acordos

#### Artigo 43. *Peticións.*

As entidades locais e os organismos urbanísticos deberán resolver as peticións fundadas que se lles dirixan.

#### Artigo 44. *Administración demandada en subrogación.*

As decisións que adopten os órganos autonómicos mediante subrogación consideraranse como actos do concello titular, só para os efectos dos recursos admisibles.

#### Artigo 45. *Execución forzosa e vía de constrinximento.*

1. Os concellos poderán utilizar a execución forzosa e a vía de constrinximento para exixir o cumprimento dos seus deberes aos propietarios, individuais ou asociados, e aos promotores de actuacións de transformación urbanística.

2. Os procedementos de execución e constrinximento dirixiranse ante todo contra os bens das persoas que non cumpriron as súas obrigas, e só en caso de insolvencia, fronte á asociación administrativa de propietarios.

3. Tamén poderán exercer as mesmas facultades, por solicitude da asociación, contra os propietarios que incumpriren os compromisos contraídos con ela.

#### Artigo 46. *Revisión de oficio.*

As entidades locais poderán revisar de oficio os seus actos e acordos en materia de urbanismo consonte o disposto na lexislación de réxime xurídico das administracións públicas.

## CAPÍTULO III

### Accións e recursos

#### Artigo 47. *Carácter dos actos e convenios regulados na lexislación urbanística.*

Terán carácter xurídico administrativo todas as cuestións que se susciten con ocasión ou como consecuencia dos actos e convenios regulados na lexislación urbanística aplicable entre os órganos competentes das administracións públicas e os propietarios, individuais ou asociados, ou promotores de actuacións de transformación urbanística, mesmo as relativas a cesións de terreos para urbanizar ou edificar.

#### Artigo 48. *Acción pública.*

1. Será pública a acción para exixir ante os órganos administrativos e os tribunais contencioso-administrativos a observancia da lexislación e demais instrumentos de ordenación territorial e urbanística.

2. Se a dita acción está motivada pola execución de obras que se consideren ilegais, poderase exercer durante a execución delas e ata o transcurso dos prazos establecidos para a adopción das medidas de protección da legalidade urbanística.

#### Artigo 49. *Acción ante tribunais ordinarios.*

Os propietarios e titulares de dereitos reais, ademais do previsto no artigo anterior, poderán exixir ante os tribunais ordinarios a demolición das obras e instalacións que vulneren o disposto respecto á distancia entre construcións, pozos, cisternas ou fosas, comunidade de elementos construtivos ou outros urbanos, así como as disposicións relativas a usos incómodos, insalubres ou perigosos que estiveren directamente encamiñadas a tutelar o uso dos demais predios.



**Artigo 50. Recurso contencioso-administrativo.**

1. Os actos das entidades locais, calquera que for o seu obxecto, que poñan fin á vía administrativa, serán impugnables directamente ante a xurisdición contencioso-administrativa.

2. Os actos de aprobación definitiva dos instrumentos de ordenación territorial e dos de ordenación e execución urbanísticas, sen prexuízo dos recursos administrativos que poidan proceder, poderán ser impugnados ante a xurisdición contencioso-administrativa, nos termos establecidos pola súa lexislación reguladora.

**CAPÍTULO IV****Rexistro da Propiedade****Artigo 51. Actos inscribibles.**

Serán inscribibles no Rexistro da Propiedade:

1. Os actos firmes de aprobación dos expedientes de execución da ordenación urbanística en canto supoñan a modificación dos predios rexistrados afectados polo instrumento de ordenación, a atribución do dominio ou doutros dereitos reais sobre elas ou o establecemento de garantías reais da obriga de execución ou de conservación da urbanización.

2. As condicións especiais a que se suxeiten os actos de conformidade, aprobación ou autorización administrativas, nos termos previstos polas leis.

3. A incoación de expediente sobre disciplina urbanística ou daqueles que teñan por obxecto o constrinximento administrativo para garantir o cumprimento de sancións impostas.

4. As condicións especiais a que se suxeiten os actos de conformidade, aprobación ou autorización administrativas, nos termos previstos polas leis.

5. Os actos de transferencia e gravame do aproveitamento urbanístico.

6. A interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda a anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de execución ou de actos administrativos de intervención.

7. As sentenzas firmes en que se declare a anulación a que se refire o número anterior, cando se concreten en predios determinados e participase o seu titular no procedemento.

8. Calquera outro acto administrativo que, en desenvolvemento dos instrumentos de ordenación ou execución urbanísticos modifique, desde ese momento ou no futuro, o dominio ou calquera outro dereito real sobre predios determinados ou a descrición destes.

**Artigo 52. Certificación administrativa.**

Salvo nos casos en que a lexislación estableza outra cousa, os actos a que se refire o artigo anterior poderanse inscribir no Rexistro da Propiedade mediante certificación administrativa expedida polo órgano urbanístico actuante, na cal se farán constar na forma exixida pola lexislación hipotecaria as circunstancias relativas ás persoas, aos dereitos e aos predios a que afecte o acordo.

**Artigo 53. Clases de asentos.**

1. Faranse constar mediante inscrición os actos e acordos a que se refiren os números 1, 2, 7 e 8 do artigo 51, así como a superficie ocupada a favor da Administración, por tratarse de terreos destinados a dotacións públicas pola ordenación territorial e urbanística.

2. Faranse constar mediante anotación preventiva os actos dos números 3 e 6 do artigo 51. Tales anotacións caducarán aos catro anos e poderán ser prorrogadas por instancia do órgano urbanístico actuante ou resolución do órgano xurisdiccional, respectivamente.

3. Faranse constar mediante nota marxinal os demais actos e acordos a que se refire o artigo 51. Salvo que outra cousa se estableza expresamente, as notas marxinais terán vixencia indefinida, pero non producirán outro efecto que dar a coñecer a situación urbanística no momento a que se refire o título que as orixinase.

**Artigo 54. Expedientes de distribución de beneficios e cargas.**

1. A iniciación do expediente de distribución de beneficios e cargas que corresponda ou a afección dos terreos comprendidos nunha actuación de transformación urbanística ao cumprimento das obrigas inherentes á forma de xestión que proceda, faranse constar no Rexistro por nota á marxe da última inscrición de dominio dos predios correspondentes.

2. A nota marxinal terá unha duración de tres anos e poderá ser prorrogada por outros tres anos por instancia do órgano ou agrupación de interese urbanístico que solicitase a súa práctica.

3. A inscrición dos títulos de distribución de beneficios e cargas poderase levar a cabo ben mediante a cancelación directa das inscricións e demais asentos vixentes dos predios orixinarios, con referencia ao folio rexistral dos predios resultantes do proxecto, ben mediante agrupación previa da totalidade da superficie comprendida na actuación de transformación urbanística e a súa división en todos e cada un dos predios resultantes das operacións de distribución.

4. Tomada a nota a que se refire o número 1, produciranse os seguintes efectos:

a) Se o título adjudicar o predio resultante ao titular rexistral do predio orixinario, a inscrición practicarase a favor deste.

b) Se o título atribuír o predio resultante ao titular rexistral do predio orixinario segundo o contido da certificación que motivou a práctica da nota, a inscrición practicarase a favor dese titular e cancelaranse simultaneamente as inscricións de dominio ou de dereitos reais sobre o predio orixinario que se practicasen con posterioridade á data da nota.

c) No caso a que se refire a alínea anterior, faranse constar á marxe da inscrición ou inscricións dos predios de resultado a existencia dos asentos posteriores que foron obxecto de cancelación, o título que os motivou e a súa respectiva data.

d) Para a práctica da inscrición do predio ou predios de resultado a favor dos adquirentes do predio orixinario, bastará a presentación do título que motivou a práctica de asentos cancelados posteriores á nota, coa rectificación que corresponda e na cal se fagan constar as circunstancias e descrición do predio ou predios resultantes do proxecto, así como o consentimento para tal rectificación do titular rexistral e dos titulares dos dereitos cancelados conforme a alínea b). Mentres non se leve a cabo a expresada rectificación, non se poderá practicar ningún asento sobre os predios obxecto da nota marxinal a que se refire a alínea c).

5. O título en cuxa virtude se inscribe o proxecto de distribución de beneficios e cargas será suficiente para a modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descricións rexistradas, inmatriculación de predios ou de excesos de cabida, prosecución do tracto sucesivo, e para a cancelación de dereitos reais incompatibles, na forma que regulamentariamente se determine.

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 posibiliten, desde a 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 dos 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 for 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 ao dispor 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, corresponderá á Administración xeral do Estado aprobar definitivamente o plan xeral de ordenación urbana destas cidades e as súas revisións, así como as súas modificacións 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 número 3 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, corresponderá aos órganos competentes das cidades de Ceuta e Melilla, logo do informe preceptivo da Administración xeral do Estado, o cal será vinculante no relativo a cuestións de legalidade ou á afectación de intereses xerais de competencia estatal, deberá emitirse no prazo de tres meses e entenderase favorable se non se emitir nese 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 39 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 aluguer.

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

4. Engádese unha alínea e) ao número 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 ao seu dispor, 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 ditas 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, aluguer ou outras formas de acceso á vivenda. Estes acordos deberán ser autorizados polo Consello Reitor.»

5. Engádese un ordinal 7.<sup>a</sup> no número 2 do artigo 53 da Lei 14/2000, do 29 de decembro, de medidas fiscais, administrativas e da orde social, coa seguinte redacción:

«7.<sup>a</sup> Coadxuvar, coa xestión dos bens inmobles que sexan postos ao seu dispor, 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 con esas 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, aluguer 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 número 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 observarase 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, ao menos durante o prazo previsto no artigo 50 da Lei de montes, coas excepcións nela previstas.

2. A Administración forestal deberá 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 que se presentará 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 número 1. O plano topográfico arquivarase conforme o previsto polo artigo 51.4 do Regulamento hipotecario, e poderase xuntar copia en soporte magnético ou óptico.

Disposición adicional sétima. *Regras 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 número 1 do artigo 23 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 número 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 números 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.

«Corresponden, 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 deses instrumentos.  
(...)

2. Adición dun novo artigo 70 ter.

«1. As administracións públicas con competencias de ordenación territorial e urbanística deberán ter ao dispor 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 á 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 deberán prestarlles esa 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, se for 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 inscribírase no rexistro de actividades constituído en cada entidade local.



b) A declaración sobre bens e dereitos patrimoniais inscribírase 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 con que tiveren relación económica ou profesional poderán realizar a declaración dos seus bens e dereitos patrimoniais ante o secretario ou a secretaria da deputación provincial ou, se for 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, presentarán ante o 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 número 8 no artigo 75.

«8. Durante os dous anos seguintes á finalización do seu mandato, aos representantes locais a que se refire o número 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 establecer 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 doutro 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 que 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 isto 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 empregado 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 adicional décima. *Actos promovidos pola Administración xeral do Estado.*

1. Cando a Administración xeral do Estado ou os seus organismos públicos promovan actos suxeitos a intervención municipal previa e razóns de urxencia ou excepcional interese público o exixan, o ministro competente por razón da materia poderá acordar a remisión ao concello correspondente do proxecto de que se trate, para que no prazo dun mes notifique a conformidade ou desconformidade del coa ordenación urbanística en vigor.

En caso de desconformidade, o expediente será remitido polo departamento interesado ao ministro de Vivenda, quen o elevará ao Consello de Ministros, logo de informe do órgano competente da comunidade autónoma, que se deberá emitir no prazo dun mes. O Consello de Ministros decidirá se procede executar o proxecto e, neste caso, ordenará a iniciación do procedemento de alteración da ordenación urbanística que proceda, conforme a tramitación establecida na lexislación reguladora.

2. O Concello poderá, en todo caso, acordar a suspensión das obras a que se refire o número 1 deste artigo cando se pretendesen levar a cabo en ausencia ou en contradición coa notificación, de conformidade coa ordenación urbanística e antes da decisión de executar a obra adoptada polo Consello de Ministros, comunicando a suspensión ao órgano redactor do proxecto e ao ministro de Vivenda, para os efectos previstos nel.

3. Exceptúanse desta facultade as obras que afecten directamente a defensa nacional, para cuxa suspensión deberá mediar acordo do Consello de Ministros, por proposta do ministro de Vivenda, logo de solicitude do concello competente e informe do Ministerio de Defensa.

#### Disposición adicional décimo primeira. *Realoxamento e retorno.*

1. Na execución das expropiacións a que se refire o número 2 do artigo 29, que requiran o desaloxo dos ocupantes legais de inmobles que constitúan a súa residencia habitual, a Administración expropiante ou, se for o caso, o beneficiario da expropiación deberán garantir o dereito daqueles ao realoxamento, pondo ao seu dispor vivendas nas condicións de venda ou aluguer vixentes para as suxeitas a réxime de protección pública e superficie adecuada ás súas necesidades, dentro dos límites establecidos pola lexislación protectora.

2. Nas actuacións illadas non expropiatorias, os arrendatarios das vivendas demolidas terán o dereito de retorno regulado na lexislación arrendaticia, exercible contra o dono da nova edificación, calquera que for este. Nestes casos, deberase garantir o aloxamento provisorio dos inquilinos ata que sexa posible o retorno.

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

A reserva para vivenda protexida exixida na alínea b) do número 1 do artigo 10 desta lei aplicaráselles a todos os cambios de ordenación cuxo procedemento de aprobación se inicie con posterioridade á entrada en vigor da

Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo, na forma disposta pola lexislación sobre ordenación territorial e urbanística. Naqueles casos en que as comunidades autónomas non tivesen establecido reservas iguais ou superiores á que se establece na alínea b) do número 1 do artigo 10 desta lei, desde o 1 de xullo de 2008 e ata a súa adaptación a ela, será directamente aplicable a reserva do 30 por cento prevista nesta lei 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 autorizasen edificacións residenciais para menos de 5 vivendas por cada mil habitantes e ano, sempre que eses 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 da Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo. Se, transcorrido un ano desde a súa entrada en vigor, a dita lexislación non ten establecidas as regras precisas para a súa aplicación, desde ese 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 descontinuo, 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 isto, 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 entrada en vigor da Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo.

2. Os terreos que, no momento da entrada en vigor daquela, 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 de solo e valoracións, tal e como quedaron redactadas pola Lei 10/2003, do 20 de maio, sempre que 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 da Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo.

3. Mentres non se desenvolva regulamentariamente o disposto nesta lei sobre criterios e método de cálculo da valoración e no que sexa compatible con ela, observarase o disposto no número 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 da Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo, 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 implique, 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 transitoria quinta. *Edificacións existentes.*

As edificacións existentes no momento da entrada en vigor da Lei 8/1990, do 25 de xullo, situadas en solos urbanos ou urbanizables, realizadas de conformidade coa ordenación urbanística aplicable ou respecto das cales xa non proceda ditar medidas de restablecemento da legalidade urbanística que impliquen a súa demolición, entenderanse incorporadas ao patrimonio do seu titular.

Disposición derradeira primeira. *Título competencial e ámbito de aplicación.*

1. Teñen o carácter de condicións básicas da igualdade no exercicio dos dereitos e o cumprimento dos correspondentes deberes constitucionais e, se for 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.<sup>a</sup>, 13.<sup>a</sup>, 18.<sup>a</sup> e 23.<sup>a</sup> da Constitución, os artigos 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; números 1 e 2; 11, números 1, 2, 3, 4, 6 e 7; 12; 13; números 1, 2, 3, alínea a) parágrafo primeiro e alínea b) e número 4; 14; 15; 16; 29, números 2, parágrafo segundo e 3; 33; 36, número 3; 42; as disposicións adicionais primeira; sexta, números 1 e 2, e décimo primeira, e as disposicións transitorias primeira; segunda; cuarta e quinta.

2. Os artigos 38 e 39, números 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup> e 18.<sup>a</sup> sobre defensa, lexislación civil, expropiación forzosa e sistema de responsabilidade das administracións públicas, os artigos 10, número 3; 11, número 5; 13, número 3, alínea a), parágrafo segundo; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29, números 1, 2

parágrafo primeiro e 4; 30; 31; 32; 34; 35; 36, números 1 e 2; 37; 39, números 3 e 4; 40; 41; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53 e 54 e as disposicións adicionais segunda; quinta; sexta, número 3; sétima e décima 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 alínea b) do número primeiro do artigo 10 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 número 1 do artigo 39, poderán ser exercidas directamente no plan xeral.

b) A porcentaxe a que se refire a alínea b) do número 1 do artigo 16 será a do 15 por cento, que o plan xeral poderá incrementar motivada e proporcionadamente ata o 20 por cento nas actuacións ou ámbitos en que o valor dos soares resultantes ou do seu incremento, se for 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. *Desenvolvemento.*

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

## MINISTERIO DA PRESIDENCIA

**10893** *CORRECCIÓN de erros do Real decreto 821/2008, do 16 de maio, polo que se regulan as condicións de aplicación da normativa comunitaria en materia de hixiene dos pensos e se establece o rexistro xeral de establecementos no sector da alimentación animal.* («BOE» 153, do 27-6-2008.)

Advertidos erros no Real decreto 821/2008, do 16 de maio, polo que se regulan as condicións de aplicación da normativa comunitaria en materia de hixiene dos pensos e se establece o rexistro xeral de establecementos no sector da alimentación animal, publicado no Boletín Oficial del Estado, suplemento en lingua galega número 7, do 2 de xuño, procédese a efectuar as oportunas rectificacións:

Na páxina 754, artigo 7.1, onde di: «...no artigo 6.2 deste real decreto e nos anexos I e II do Regulamento (CE) n.º 183/2005,...», debe dicir: «no artigo 6.2.g) e nos anexos I e II do Regulamento (CE) n.º 183/2005...».

Na páxina 755, anexo I, alínea a), onde di: «Número de autorización...», debe dicir: «Número de identificación...».

Na páxina 756, anexo IV, número 1 (2), letra l, onde di: « establecementos que realicen unha actividade de fabricación incluída nos números 1.a, 1.b e 1.c do artigo 10 ...», debe dicir: «establecementos que realicen unha actividade de comercialización incluídos nos números 1.a e 1.b do artigo 10...».

## MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, E MEDIO RURAL E MARIÑO

**10971** *ORDE ARM/1859/2008, do 25 de xuño, pola que se modifica o anexo I do Real decreto 1999/1995, do 7 de decembro, relativo aos alimentos para animais destinados a obxectivos de nutrición específicos.* («BOE» 156, do 28-6-2008.)

A Directiva 94/39/CE, do Consello, do 25 de xullo, pola que se establece unha lista de usos previstos dos alimentos para animais destinados a obxectivos de nutrición específicos, foi incorporada ao noso ordenamento xurídico polo Real decreto 1999/1995, do 7 de decembro, relativo aos alimentos para animais destinados a obxectivos de nutrición específicos

A Directiva 2008/4/CE, da Comisión, do 9 de xaneiro de 2008, pola que se modifica a Directiva 94/39/CE con respecto aos alimentos previstos para a redución do risco de febre puerperal, modificou o contido do mencionado alimento en función do ditame do 12 de xuño de 2007, da Autoridade Europea de Seguraza Alimentaria.

Por iso, procede a incorporación ao noso ordenamento da devandita directiva a través da oportuna modificación do anexo I do Real decreto 1999/1995, do 7 de decembro.

Na tramitación desta norma foron consultadas as comunidades autónomas e as entidades representativas dos intereses dos sectores afectados.

Esta orde dítase ao abeiro da disposición derradeira primeira do Real decreto 1999/1995, do 7 de decembro, que faculta o ministro de Agricultura, Pesca e Alimentación para que, no ámbito das súas competencias, poida ditar as disposicións necesarias para adaptar o contido dos seus anexos ás correspondentes modificacións da normativa comunitaria.

Na súa virtude, dispoño:

Artigo único. *Modificación do anexo I do Real decreto 1999/1995, do 7 de decembro, relativo aos alimentos para animais destinados a obxectivos de nutrición específicos.*

Na parte B do anexo I do Real decreto 1999/1995, do 7 de decembro, relativo aos alimentos para animais destinados a obxectivos de nutrición específicos, o contido do obxectivo de nutrición específico «redución do risco de febre puerperal» substitúese polo que figura no anexo.

Disposición derradeira primeira. *Incorporación de dereito da Unión Europea.*

Mediante esta orde incorpórase ao dereito español a Directiva 2008/4/CE, da Comisión, do 9 de xaneiro de 2008, pola que se modifica a Directiva 94/39/CE con respecto aos alimentos previstos para a redución do risco de febre puerperal.

Disposición derradeira segunda. *Entrada en vigor.*

Esta orde entrará en vigor o 30 de xullo de 2008.

Madrid, 25 de xuño de 2008. -A ministra de Medio Ambiente, e Medio Rural e Mariño, Elena Espinosa Mangana.