

l'Estat la competència sobre els transports terrestres que discorren per més d'una comunitat autònoma i sobre trànsit i circulació de vehicles de motor.

Disposició final tercera. *Desplegament del dret de la Unió Europea.*

Aquest Reial decret s'aprova en desplegament del Reglament (CE) núm. 561/2006 del Parlament Europeu i del Consell, de 15 de març de 2006, relatiu a l'harmonització de determinades disposicions en matèria social en el sector dels transports per carretera i pel qual es modifiquen els reglaments (CEE) núm. 3821/85 i (CE) núm. 2135/98 i es deroga el Reglament (CEE) núm. 3820/85 del Consell.

Disposició final quarta. *Entrada en vigor.*

Aquest Reial decret entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 18 de maig de 2007.

JUAN CARLOS R.

La vicepresidenta primera del Govern
i ministra de la Presidència,

MARÍA TERESA FERNÁNDEZ DE LA VEGA SANZ

CAP DE L'ESTAT

10701 LLEI 8/2007, de 28 de maig, de sòl. («BOE» 128, de 29-5-2007.)

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.
Sapigueu: que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

La història del dret urbanístic espanyol contemporani es va forjar a la segona meitat del segle XIX, en un context socioeconòmic d'industrialització i urbanització, entorn de dos grans tipus d'operacions urbanístiques: l'eixamplament i la reforma interior, la creació de nova ciutat i el sanejament i la reforma de l'existent. Aquesta història va cristal·litzar a mitjan segle XX amb la primera llei completa en la matèria, de la qual segueix sent tributària la nostra tradició posterior. En efecte, les grans institucions urbanístiques actuals conserven una forta inèrcia respecte de les concebudes llavors: la classificació del sòl com a tècnica per excel·lència de la qual es valen tant l'ordenació com l'execució urbanístiques, on la classe d'urbanitzable és la veritable protagonista i la del sòl rústic o no urbanitzable no mereix a penes atenció perquè té un paper exclusivament negatiu o residual; la instrumentació de l'ordenació mitjançant un sistema rígid de desagregació successiva de plans; l'execució dels plans esmentats pràcticament identificada amb la urbanització sistemàtica, que es pot emprendre mitjançant formes de gestió

pública o privada, a través d'un conjunt de sistemes d'actuació.

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

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

Tot i que el legislador estatal s'ha adaptat a aquest ordre, no es pot dir encara que l'hagi assumit o interioritzat plenament. Els últims anys, l'Estat ha legislat d'una manera una mica accidentada, en part forçat per les circumstàncies, ja que ho ha fet a cavall de successives sentències constitucionals. Així, des que el 1992 es va promulgar l'últim Text refós estatal de la Llei sobre règim de sòl i ordenació urbana, s'han succeït sis reformes o innovacions d'importància diversa, a més de les dues operacions de «legislació negativa» en sengles sentències constitucionals, la número 61/1997 i la número 164/2001. No es pot dir que una evolució tan atropellada –vuit innovacions en dotze anys– constitueixi el marc idoni en què les comunitats autònomes han d'exercir les seves pròpies competències legislatives sobre ordenació del territori, urbanisme i habitatge.

Aquesta situació no es pot superar afegint nous retocs i correccions, sinó mitjançant una renovació més profunda plenament inspirada en els valors i principis constitucionals abans esmentats, sobre els quals es puguin establir unes bases comunes en què l'autonomia pugui coexistir amb la igualtat. Per a això, es prescindeix per primera vegada de regular tècniques específicament urbanístiques, com ara els tipus de plans o les classes de sòl, i s'evita l'ús dels tecnicismes propis d'aquestes per no prefigurar, encara que sigui indirectament, un model urbanístic concret i per facilitar als ciutadans la comprensió d'aquest marc comú. No és una Llei urbanística, sinó una Llei que es refereix al règim del sòl i la igualtat en l'exercici dels drets constitucionals que hi estan associats pel que fa als interessos la gestió dels quals està constitucionalment encomanada a l'Estat. Una Llei, per tant, concebuda a partir de la separació competencial establerta en aquestes matèries pel bloc de la constitucionalitat i que es pot aplicar i s'ha d'aplicar respectant les competències exclusives atribuïdes a les comunitats autònomes en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge i, en particular, sobre patrimonis públics de sòl.

Amb independència dels avantatges que pugui tenir la tècnica de la classificació i categorització del sòl pel planejament, el cert és que és una tècnica urbanística, per la qual cosa no correspon a aquest legislador jutjar-ne l'oportunitat. A més, no és necessària per fixar els criteris legals de valoració del sòl. Encara més, des d'aquesta perspectiva concreta, que competeix plenament al legislador estatal, la classificació ha contribuït històricament a la inflació dels valors del sòl, incorporant expectatives de revaloració molt abans que es realitzessin les operacions

necessàries per materialitzar les determinacions urbanístiques dels poders públics i, per tant, també ha fomentat les pràctiques especulatives, contra les quals hem de lluitar per imperatiu constitucional.

En segon lloc, aquesta Llei abandona el caire amb què, fins ara, el legislador estatal abordava l'estatut dels drets subjectius afectats per l'urbanisme. Aquest reduccionisme és una altra de les peculiaritats històriques de l'urbanisme espanyol que, per raons que aquí no cal desenvolupar, va reservar a la propietat del sòl el dret exclusiu d'iniciativa privada en l'activitat d'urbanització. Una tradició que ha pesat, sens dubte, des que el bloc de constitucionalitat reserva a l'Estat l'important títol competencial per regular les condicions bàsiques de la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures constitucionals, ja que ha provocat la identificació simplista d'aquests drets i deures amb els de la propietat. Però també hi ha altres drets constitucionals afectats, com el de participació ciutadana en els assumptes públics, el de lliure empresa, el dret a un medi ambient adequat i, sobretot, el dret a un habitatge digne i també adequat, que la mateixa Constitució vincula directament amb la regulació dels usos del sòl en el seu article 47. Després, més enllà de regular les condicions bàsiques de la igualtat de la propietat dels terrenys, és necessari tenir present que la ciutat és el mitjà en què es desenvolupa la vida cívica, i per tant que s'han de reconèixer així mateix els drets mínims de llibertat, de participació i de prestació dels ciutadans en relació amb l'urbanisme i amb el seu medi tant rural com urbà. En definitiva, la Llei es proposa garantir en aquestes matèries les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures constitucionals dels ciutadans.

En tercer i últim lloc, la de l'urbanisme espanyol contemporani és una història desenvolupista, bolcada sobretot en la creació de nova ciutat. Sens dubte, el creixement urbà segueix sent necessari, però avui també sembla clar que l'urbanisme ha de respondre als requeriments d'un desenvolupament sostenible, que minimitzi l'impacte del creixement i aposti per la regeneració de la ciutat existent. La Unió Europea insisteix clarament en això, per exemple en l'Estratègia Territorial Europea o en la més recent Comunicació de la Comissió sobre una Estratègia Temàtica per al Medi Ambient Urbà, i amb aquesta idea proposa un model de ciutat compacta i adverteix dels greus inconvenients de la urbanització dispersa o desordenada: impacte ambiental, segregació social i ineficiència econòmica pels elevats costos energètics, de construcció i manteniment d'infraestructures i de prestació dels serveis públics. El sòl, a més d'un recurs econòmic, també és un recurs natural, escàs i no renovable. Des d'aquesta perspectiva, tot el sòl rural té un valor ambiental digne de ser ponderat i la liberalització del sòl no es pot fundar en una classificació indiscriminada, sinó, suposada una classificació responsable del sòl urbanitzable necessari per atendre les necessitats econòmiques i socials, en l'obertura a la lliure competència de la iniciativa privada per a la seva urbanització i en l'arbitri de mesures efectives contra les pràctiques especulatives, obstructives i retenidores de sòl, de manera que el sòl amb destí urbà es posi en ús àgilment i efectivament. I el sòl urbà –la ciutat ja feta– té així mateix un valor ambiental, com a creació cultural col·lectiva que és objecte d'una recreació permanent, per la qual cosa les seves característiques han de ser expressió de la seva naturalesa i l'ordenació ha d'afavorir-ne la rehabilitació i fomentar-ne l'ús.

II

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

III

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

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

Segon, el règim de la iniciativa privada per a l'activitat urbanística, que –en els termes en què la configuri la legislació urbanística en el marc d'aquesta Llei– és una activitat econòmica d'interès general que afecta tant el dret de la propietat com la llibertat d'empresa. En aquest sentit, si bé l'edificació té lloc sobre una finca i accedeix a la seva propietat –d'acord amb la nostra concepció històrica d'aquest institut–, pel que pot ser considerat així mateix com una facultat del dret corresponent, la urbanització és un servei públic, la gestió del qual pot reservar-se l'Administració o pot encomanar a privats, i que sol afectar una pluralitat de finques, per la qual cosa excedeix tant lògicament com físicament els límits propis de la propietat. Després, allà on es confii la seva execució a la iniciativa privada, ha de poder ser oberta a la competència de tercers, fet que està cridat a més a redundar en l'agilitat i eficiència de l'actuació.

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

IV

Correlatius dels drets de les persones són els deures bàsics de les administracions amb què la Llei obre el seu títol II.

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

tracta i la celeritat dels procediments en què s'insereixen.

Mereix menció a part la reserva de sòl residencial per a l'habitatge protegit perquè, com ja s'ha recordat, és la mateixa Constitució la que vincula l'ordenació dels usos del sòl amb l'efectivitat del dret a l'habitatge. En vista del camí extraordinàriament prolongat i intens d'expansió dels nostres mercats immobiliaris, i en particular del residencial, avui sembla raonable encaixar en el concepte material de les bases de l'ordenació de l'economia la garantia d'una oferta mínima de sòl per a habitatge assequible, per la seva incidència directa sobre els esmentats mercats i la seva rellevància per a les polítiques de sòl i habitatge, sense que això sigui obstacle perquè pugui ser adaptada per la legislació de les comunitats autònomes al seu model urbanístic i les seves diverses necessitats.

Pel que fa al règim urbanístic del sòl, la Llei opta per diferenciar situació i activitat, estat i procés. Quant al primer, defineix els dos estats bàsics en què es pot trobar el sòl segons quina sigui la seva situació actual –rural o urbana–, estats que esgoten l'objecte de l'ordenació de l'ús així mateix actual del sòl i per això són els determinants per al contingut del dret de propietat, i així atorguen caràcter estatutari al règim d'aquest. Quant al segon, estableix el règim de les actuacions urbanístiques de transformació del sòl, que són les que generen les plusvàlues en què ha de participar la comunitat per exigència de la Constitució. La Llei preveu, de conformitat amb la doctrina constitucional, la forquilla en què es pot moure la fixació de l'esmentada participació. Ho fa possibilitant una adequació més àmplia i més flexible a la realitat i, en particular, al rendiment net de l'actuació de què es tracti o de l'àmbit de referència en què s'insereixi, aspecte que fins ara no es tenia en compte.

V

El títol III aborda els criteris de valoració del sòl i les construccions i edificacions, a efectes de reparcel·lació, d'expropiació i de responsabilitat patrimonial de les administracions públiques. Des de la Llei de 1956, la legislació del sòl ha establert ininterrompudament un règim de valoracions especial que desplaça l'aplicació dels criteris generals de la Llei d'expropiació forçosa de 1954. Ho ha fet recurrent a criteris que han tingut sense excepció un denominador comú: el de valorar el sòl a partir de quina sigui la seva classificació i categorització urbanístiques, és a dir, partint de quin sigui el seu destí i no la seva situació real. De vegades s'ha pretès amb això aproximar les valoracions al mercat, presumint que al mercat del sòl no es produeixen fallades ni tensions especulatives, contra les quals els poders públics han de lluitar per imperatiu constitucional. D'aquesta manera s'arribava a la paradoxa de pretendre que el valor real no consistia a taxar la realitat, sinó també les meres expectatives generades per l'acció dels poders públics. I fins i tot en les ocasions en què amb els criteris esmentats es pretenia contenir els preus justos, es va contribuir més aviat a tot el contrari i, el que és més important, a enterrar el vell principi de justícia i de sentit comú contingut a l'article 36 de la vella però encara vigent Llei d'expropiació forçosa: que les taxacions expropiatòries no han de tenir en compte les plusvàlues que siguin conseqüència directa del pla o projecte d'obres que donen lloc a l'expropiació ni les previsibles per al futur.

Per facilitar la seva aplicació i garantir la necessària seguretat del trànsit, la recomposició d'aquest panorama ha de buscar la senzillesa i la claredat, a més, per descomptat, de la justícia. I és la mateixa Constitució la que extreu expressament –en aquesta matèria concreta i no en altres– del valor de la justícia un mandat dirigit als poders públics per impedir l'especulació. Això és perfectament possible desvinculant classificació i valoració.

S'ha de valorar el que hi ha, no el que el pla diu que hi pot arribar a haver en un futur incert. En conseqüència, i amb independència de les classes i categories urbanístiques de sòl, la Llei parteix de les dues situacions bàsiques ja esmentades: hi ha un sòl rural, és a dir, el que no està funcionalment integrat en la trama urbana, i un altre d'urbanitzat, entenent per tal el que ha estat efectivament i adequadament transformat per la urbanització. Tots dos es valoren d'acord amb la seva naturalesa, i només en el segon aquesta naturalesa integra el seu destí urbanístic, perquè l'esmentat destí ja s'ha fet realitat. Des d'aquesta perspectiva, els criteris de valoració establerts persegueixen determinar amb la necessària objectivitat i seguretat jurídica el valor de substitució de l'immoble al mercat per un altre de similar en la seva mateixa situació.

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

VI

El títol IV s'ocupa de les institucions de garantia de la integritat patrimonial de la propietat: l'expropiació forçosa i la responsabilitat patrimonial. En matèria d'expropiació forçosa, es recullen substancialment les mateixes regles que ja contenia la Llei sobre règim del sòl i valoracions, portades aquí per raons de tècnica legislativa, per evitar la dispersió de les normes i el fraccionament de les disposicions que les recullen. En matèria de reversió i de responsabilitat patrimonial, els supòsits de l'una i l'altra s'adaptan a la concepció d'aquesta Llei sobre els patrimonis públics de sòl i les actuacions urbanitzadores, respectivament, i en la resta es mantenen també els criteris de la Llei anterior. S'introdueix, a més, un dret a la retaxació quan una modificació de l'ordenació augmenti el valor dels terrenys expropiats per executar una actuació urbanitzadora, de manera que se salvaguardi la integritat de la garantia indemnitzadora sense obstinar l'eficàcia de la gestió pública urbanitzadora.

VII

L'últim títol de la Llei conté diverses mesures de garantia del compliment de la funció social de la propietat immobiliària. Són moltes i autoritzades les veus que, des de la societat, el sector, les administracions i la comunitat acadèmica denuncien l'existència de pràctiques de reten-

ció i gestió especulatives de sòls que obstrueixen el compliment de la seva funció i, en particular, l'accés dels ciutadans a l'habitatge. Els avenços en la capacitat d'obrar dels diversos agents pels quals aposta aquesta Llei (obertura de la iniciativa privada, més proporcionalitat en la participació de l'Administració en les plusvàlues) han d'anar acompanyats de la garantia que aquesta capacitat s'exerceix efectivament per complir la funció social de la propietat i amb el destí urbanístic del sòl que aquella té per objecte, tant si el titular és públic com privat.

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

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

TÍTOL PRELIMINAR

Disposicions generals

Article 1. *Objecte d'aquesta Llei.*

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

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

1. Les polítiques públiques relatives a la regulació, ordenació, ocupació, transformació i ús del sòl tenen com a fi comú la utilització d'aquest recurs d'acord amb l'interès general i segons el principi de desenvolupament sostenible, sense perjudici dels fins específics que els atribueixin les lleis.

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

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

b) La protecció, adequada al seu caràcter, del medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o inidoni per atendre les necessitats de transformació urbanística.

c) Un medi urbà en què l'ocupació del sòl sigui eficient, que estigui suficientment dotat per les infraestructures i els serveis que li són propis i en què els usos es combinin de forma funcional i s'implantïn efectivament, quan compleixin una funció social.

La persecució d'aquests fins s'ha d'adaptar a les peculiaritats que resultin del model territorial adoptat en cada

cas pels poders públics competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística.

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

El sòl vinculat a un ús residencial per l'ordenació territorial i urbanística està al servei de l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes que disposi la legislació en la matèria.

Article 3. *Ordenació del territori i ordenació urbanística.*

1. L'ordenació territorial i la urbanística són funcions públiques no susceptibles de transacció que organitzen i defineixen l'ús del territori i del sòl d'acord amb l'interès general, i determinen les facultats i deures del dret de propietat del sòl de conformitat amb el seu destí. Aquesta determinació no confereix dret a exigir indemnització, excepte en els casos que estableixen expressament les lleis.

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

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

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

b) La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció dels ens públics en els termes que preveuen aquesta Llei i les altres que siguin aplicables.

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

3. La gestió pública urbanística i de les polítiques de sòl ha de fomentar la participació privada.

TÍTOL I

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

Article 4. *Drets del ciutadà.*

Tots els ciutadans tenen dret a:

a) Gaudir d'un habitatge digne, adequat i accessible, concebut d'acord amb el principi de disseny per a totes les persones, que constitueixi el seu domicili sense soroll o altres immissions contaminants de qualsevol tipus que superin els límits màxims admesos per la legislació aplicable i en un medi ambient i un paisatge adequats.

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

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

d) Ser informats per l'Administració competent, de forma completa, per escrit i en un termini raonable, del règim i les condicions urbanístiques aplicables a una finca

determinada, en els termes que disposi la seva legislació reguladora.

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

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

Article 5 *Deures del ciutadà.*

Tots els ciutadans tenen el deure de:

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

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

c) Abstenir-se de realitzar qualsevol acte o de desenvolupar qualsevol activitat que comporti risc de pertorbació o lesió dels béns públics o de tercers amb infracció de la legislació aplicable.

d) Complir els requisits i les condicions a què la legislació subjecti les activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, així com utilitzar-hi en cada moment les millors tècniques disponibles de conformitat amb la normativa aplicable.

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

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística ha de regular:

a) El dret d'iniciativa dels particulars, siguin o no propietaris dels terrenys, en exercici de la lliure empresa, per a l'activitat d'execució de la urbanització quan aquesta no l'hagi de realitzar la mateixa Administració competent. L'habilitació a particulars, per a l'exercici d'aquesta activitat, s'ha d'atribuir mitjançant procediment amb publicitat i concurrència i amb criteris d'adjudicació que salvaguardin una adequada participació de la comunitat en les plusvàlues derivades de les actuacions urbanístiques, en les condicions disposades per la legislació aplicable, sense perjudici de les peculiaritats o excepcions que aquesta prevegi a favor de la iniciativa dels propietaris del sòl.

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

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

termes del règim general de la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques.

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

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

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

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

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

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

Les facultats a què es refereix el paràgraf anterior inclouen:

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

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

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

Per exercir aquesta facultat, o per ratificar-s'hi, si l'ha exercit abans, el propietari disposa del termini que fixi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, que no pot ser inferior a un mes ni es pot comptar des d'un moment anterior a aquell en què pugui conèixer l'abast de les càrregues de l'actuació i els criteris de la seva distribució entre els afectats.

2. Les facultats de l'apartat anterior han d'arribar a la volada i al subsòl només fins on determinin els instruments d'ordenació urbanística, de conformitat amb les lleis aplicables i amb les limitacions i servituds que requereixi la protecció del domini públic.

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

1. El dret de propietat del sòl comprèn, sigui quina sigui la situació en què aquest estigui i sense perjudici del règim a què estigui sotmès per raó de la seva classifica-

ció, els deures de dedicar-lo a usos que no siguin incompatibles amb l'ordenació territorial i urbanística; conservar-lo en les condicions legals per servir de suport a l'ús esmentat i, en tot cas, en les de seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament legalment exigibles; així com fer les obres de millora i rehabilitació fins on arribi el deure legal de conservació.

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

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

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

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

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

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

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

TÍTOL II

Bases del règim del sòl

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

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

a) Atribuir en l'ordenació territorial i urbanística un destí que comporti o possibiliti el pas de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat, mitjançant la urbanització, al sòl necessari per satisfer les necessitats que ho justifiquin, impedir que s'hi especuli i preservar de la urbanització la resta del sòl rural.

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

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

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

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

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

1. Tots els instruments d'ordenació territorial i d'ordenació i execució urbanístiques, inclosos els de distribució de beneficis i càrregues, així com els convenis que amb aquest objecte subscriu l'Administració competent, han de ser sotmesos al tràmit d'informació pública en els termes i pel termini que estableixi la legislació en la matèria, que no pot ser mai inferior al mínim exigint en la legislació sobre procediment administratiu comú, i s'han de publicar en la forma i amb el contingut que determinin les lleis.

2. En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu que expressi els aspectes següents:

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

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

3. Les administracions públiques competents han d'impulsar la publicitat telemàtica del contingut dels instruments d'ordenació territorial i urbanística en vigor, així com de l'anunci de la seva submissió a informació pública.

4. Quan la legislació urbanística obri als particulars la iniciativa dels procediments d'aprovació d'instruments d'ordenació o d'execució urbanística, l'incompliment del deure de resoldre dins el termini màxim establert dona lloc a indemnització als interessats per l'import de les despeses en què hagin incorregut per a la presentació de les seves sol·licituds, llevat dels casos en què s'hagin d'entendre aprovats o resolts favorablement per silenci administratiu de conformitat amb la legislació aplicable.

5. Els instruments d'ordenació urbanística el procediment d'aprovació dels quals sigui iniciat d'ofici per l'Administració competent per a la seva instrucció, però l'aprovació definitiva dels quals competeixi a un òrgan d'una altra Administració, s'entenen definitivament aprovats en el termini que assenyalí la legislació urbanística.

Article 12. *Situacions bàsiques del sòl.*

1. Tot el sòl, als efectes d'aquesta Llei, està en una de les situacions bàsiques de sòl rural o de sòl urbanitzat.

2. Està en la situació de sòl rural:

a) En tot cas, el sòl preservat per l'ordenació territorial i urbanística de ser transformat mitjançant la urbanització, que ha d'incloure, com a mínim, els terrenys exclosos de l'esmentada transformació per la legislació de protecció o policia del domini públic, de la naturalesa o del patrimoni cultural, els que hagin de quedar subjectes a la protecció d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística pels valors que hi concorren, fins i tot els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics, així com aquells amb riscos naturals o tecnològics, inclosos els d'inundació o d'altres accidents greus, i tots els altres que prevegi la legislació d'ordenació territorial o urbanística.

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

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

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

Article 13. *Utilització del sòl rural.*

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

Amb caràcter excepcional i pel procediment i amb les condicions que preveu la legislació d'ordenació territorial i urbanística, es poden legitimar actes i usos específics que siguin d'interès públic o social per la seva contribució a l'ordenació i el desenvolupament rurals o perquè s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

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

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

a) Amb caràcter excepcional, usos i obres de caràcter provisional que s'autoritzi perquè no estan expressament prohibits per la legislació territorial i urbanística o la sectorial. Aquests usos i obres han de cessar i, en tot cas, han de ser demolides les obres, sense dret a cap indemnització, quan ho acordi l'Administració urbanística. L'eficàcia de les autoritzacions corresponents, sota les indicades condicions expressament acceptades pels seus destinataris, queda supeditada a la seva constància en el Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació hipotecària.

b) Obres d'urbanització quan concorrin els requisits que exigeix la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, així com les de construcció o edificació que aquesta permeti realitzar simultàniament a la urbanització.

4. No obstant el que disposen els apartats anteriors, la utilització dels terrenys amb valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics que siguin objecte de protecció per la legislació aplicable, sempre queda sotmesa a la preservació d'aquests valors, i única-

ment comprèn els actes d'alteració de l'estat natural dels terrenys que aquella legislació autoritzi expressament.

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

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

Article 14. *Actuacions de transformació urbanística.*

1. Als efectes d'aquesta Llei, s'entén per actuacions de transformació urbanística:

a) Les actuacions d'urbanització, que inclouen:

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

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

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

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

La terminació de les actuacions d'urbanització es produeix quan conclouen les obres urbanitzadores de conformitat amb els instruments que les legitimen, i s'han complert els deures i aixecat les càrregues corresponents. La terminació es presumeix en el moment de la recepció de les obres per l'Administració o, si no, al final del termini en què s'hauria d'haver produït la recepció des de la seva sol·licitud acompanyada de certificació expedida per la direcció tècnica de les obres.

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

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

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

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

a) El de l'Administració hidrològica sobre l'existència de recursos hídrics necessaris per satisfer les noves demandes i sobre la protecció del domini públic hidràulic.

b) El de l'Administració de costes sobre la delimitació i la protecció del domini públic marítimoterrestre, si s'escau.

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

Els informes a què es refereix aquest apartat són determinants per al contingut de la memòria ambiental, que només en pot dissentir de forma expressament motivada.

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

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

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

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

6. La legislació sobre ordenació territorial i urbanística ha d'establir en quins casos l'impacte d'una actuació d'urbanització obliga a exercir de forma plena la potestat d'ordenació del municipi o de l'àmbit territorial superior en què s'integri, perquè transcendeixen de l'àmbit concret de l'actuació els efectes significatius que aquesta genera en el medi ambient.

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

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

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

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

b) Lliurar a l'Administració competent, i amb destí a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, o de l'àmbit superior de

referència en què aquesta s'inclouï, que fixi la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Constitueix:

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

b) Parcel·la: la unitat de sòl, tant a la rasant com a la volada o el subsòl, que tingui atribuïda edificabilitat i ús o només ús urbanístic independent.

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

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

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

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

5. Els instruments de distribució de beneficis i càrregues produeixen l'efecte de la subrogació de les finques d'origen per les de resultat i el repartiment de la seva titularitat entre els propietaris, el promotor de l'actuació, quan sigui retribuït mitjançant l'adjudicació de parcel·les que hi estan incloses, i l'Administració, a qui correspon el ple domini lliure de càrregues dels terrenys a què es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'article anterior.

En el cas que preveu l'apartat anterior, si és procedent la distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats per una actuació, s'entén que el titular del sòl de què es tracta aporta tant la superfície de la seva rasant com la del subsòl o volada que se'n segrega.

Article 18. Transmissió de finques i deures urbanístics.

1. La transmissió de finques no modifica la situació del titular respecte dels deures del propietari d'acord amb aquesta Llei i els que estableix la legislació de l'ordenació territorial i urbanística aplicable o exigibles pels actes d'execució d'aquesta. El nou titular queda subrogat en els drets i deures del propietari anterior, així com en les obligacions assumides per aquest enfront de l'Administració

competent i que hagin estat objecte d'inscripció registral, sempre que aquestes obligacions es refereixin a un possible efecte de mutació jurídica real.

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

a) La situació urbanística dels terrenys, quan no siguin susceptibles d'ús privat o edificació, tinguin edificacions fora d'ordenació o estiguin destinats a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública que permeti taxar el seu preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge.

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

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

4. En ocasió de l'autorització d'escriptures públiques que afectin la propietat de finques o parcel·les, els notaris poden sol·licitar de l'Administració pública competent informació telemàtica o, si no pot ser, una cèdula o informe escrit que expressi la seva situació urbanística i els deures i obligacions al compliment dels quals estiguin afectes. Els notaris han de remetre a l'Administració competent, perquè en tingui coneixement, una còpia simple en paper o en suport digital de les escriptures per a les quals hagin sol·licitat i obtingut informació urbanística, dins dels deu dies següents a l'atorgament. Aquesta còpia no merita aranzel.

5. En els títols pels quals es transmetin terrenys a l'Administració s'ha d'especificar, als efectes de la seva inscripció en el Registre de la Propietat, el caràcter demanial o patrimonial dels béns i, si s'escau, la seva incorporació al patrimoni públic de sòl.

Article 19. Declaració d'obra nova.

1. Per autoritzar escriptures de declaració d'obra nova en construcció, els notaris han d'exigir, per al seu testimoni, l'aportació de l'acte de conformitat, aprovació o autorització administrativa que requereixi l'obra segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística, així com una certificació expedida per un tècnic competent i que acrediti l'ajust de la descripció de l'obra al projecte que hagi estat objecte de l'acte administratiu esmentat.

Si es tracta d'escriptures de declaració d'obra nova acabada, han d'exigir, a més de la certificació expedida per un tècnic competent que acrediti que aquesta ha finalitzat de conformitat amb la descripció del projecte, l'acreditació documental del compliment de tots els requisits imposats per la legislació reguladora de l'edificació per al lliurament d'aquesta als seus usuaris i l'atorgament, exprés o per silenci administratiu, de les autoritzacions administratives que prevegi la legislació d'ordenació territorial i urbanística.

2. Per practicar les corresponents inscripcions de les escriptures de declaració d'obra nova, els registradors han d'exigir el compliment dels requisits que estableix l'apartat anterior.

TÍTOL III

Valoracions

Article 20. Àmbit del règim de valoracions.

1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre

aquests o en relació amb aquests, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tinguin per objecte:

- a) La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o altres que siguin necessàries per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en què la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats.
- b) La fixació del preu just en l'expropiació, sigui quina sigui la finalitat d'aquesta i la legislació que la motivi.
- c) La fixació del preu que s'ha de pagar al propietari en la venda o substitució forçoses.
- d) La determinació de la responsabilitat patrimonial de l'Administració pública.

2. Les valoracions s'entenen referides:

- a) Quan es tracti de les operacions que preveu la lletra a) de l'apartat anterior, a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que les motivi.
- b) Quan s'apliqui l'expropiació forçosa, al moment d'iniciació de l'expedient de preu just individualitzat o d'exposició al públic del projecte d'expropiació si se segueix el procediment de taxació conjunta.
- c) Quan es tracti de la venda o substitució forçoses, al moment de la iniciació del procediment de declaració de l'incompliment del deure que la motivi.
- d) Quan la valoració sigui necessària als efectes de determinar la indemnització per responsabilitat patrimonial de l'Administració pública, al moment de l'entrada en vigor de la disposició o del començament de l'eficàcia de l'acte causant de la lesió.

Article 21. Criteris generals per a la valoració d'immobles.

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

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

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

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

En el sòl urbanitzat, les edificacions, construccions i instal·lacions que s'ajustin a la legalitat s'han de taxar conjuntament amb el sòl de la forma que preveu l'apartat 2 de l'article 23.

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

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

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

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

Article 22. Valoració en el sòl rural.

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

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

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

El valor del sòl rural obtingut d'aquesta manera pot ser corregit a l'alça fins a un màxim del doble en funció de factors objectius de localització, com l'accessibilitat a nuclis de població o a centres d'activitat econòmica o la ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, l'aplicació i ponderació dels quals ha de ser justificada en l'expedient de valoració corresponent, tot això en els termes que s'estableixin per reglament.

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

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

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

Article 23. Valoració en sòl urbanitzat.

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

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

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

b) S'ha d'aplicar a l'edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

c) De la quantitat resultant de la lletra anterior s'ha de descomptar, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder realitzar l'edificabilitat prevista.

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

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

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

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

Article 24. Indemnització de la facultat de participar en actuacions de nova urbanització.

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

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

b) Que la disposició, l'acte o el fet que motiva la valoració impedeixi l'exercici de l'esmentada facultat o alteri les condicions del seu exercici modificant els usos del sòl o reduint-ne l'edificabilitat.

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

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

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

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

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

Article 25. Indemnització de la iniciativa i la promoció d'actuacions d'urbanització o d'edificació.

1. Quan meriten inútils per a qui hi hagi incorregut per efecte de la disposició, de l'acte o del fet que motivi la valoració, les despeses i els costos següents s'han de taxar pel seu import incrementat per la taxa lliure de risc i la prima de risc:

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

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

c) Les indemnitzacions pagades.

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

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

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

La indemnització obtinguda pel mètode que estableix aquest apartat no ha de ser mai inferior a la que estableix l'article anterior i s'ha de distribuir proporcionalment entre els adjudicataris de parcel·les resultants de l'actuació.

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

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

Article 26. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

1. Quan, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c) de l'apartat 1 de l'article 8, per ponderar-les entre si o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

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

Article 27. Règim de la valoració.

La valoració s'ha de realitzar, en tot el que no disposa aquesta Llei:

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

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

TÍTOL IV

Expropiació forçosa i responsabilitat patrimonial

Article 28. *Règim de les expropiacions per raó de l'ordenació territorial i urbanística.*

1. L'expropiació per raó de l'ordenació territorial i urbanística es pot aplicar per a les finalitats que preveu la legislació reguladora de l'esmentada ordenació, de conformitat amb el que disposen aquesta Llei i la Llei d'expropiació forçosa.

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

3. El preu just dels béns i drets expropiats s'ha de fixar d'acord amb els criteris de valoració d'aquesta Llei mitjançant expedient individualitzat o pel procediment de taxació conjunta. Si hi ha acord amb l'expropiat, es pot satisfer en espècie.

4. L'acta d'ocupació per a cada finca o bé afectat pel procediment expropiatori és títol inscripció, sempre que incorpori la seva descripció, la identificació d'acord amb la legislació hipotecària, la referència cadastral i la representació gràfica mitjançant un sistema de coordenades i que s'acompanyi amb l'acta de pagament o justificant de la consignació del preu corresponent.

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

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

Si en procedir a la inscripció sorgeixen dubtes fundats sobre l'existència, dins de la superfície ocupada, d'alguna finca registral que no s'ha tingut en compte en el procediment expropiatori, s'ha de posar aquesta circumstància en coneixement de l'Administració competent, sense perjudici de practicar-se la inscripció.

Article 29. *Supòsits de reversió i de retaxació.*

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

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

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

c) Que s'hagi produït l'expropiació per a l'execució d'una actuació d'urbanització.

d) Que s'hagi produït l'expropiació per incompliment dels deures o no aixecament de les càrregues pròpies del règim aplicable al sòl d'acord amb aquesta Llei.

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

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

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

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

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

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

Article 30. *Supòsits indemnitzatoris.*

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

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

Les situacions de fora d'ordenació produïdes pels canvis en l'ordenació territorial o urbanística no són indemnitzables, sense perjudici que ho pugui ser la impossibilitat d'usar i gaudir lícitament de la construcció o edificació inclosa en la situació esmentada durant la seva vida útil.

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

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

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

TÍTOL V

Funció social de la propietat i gestió del sòl

CAPÍTOL I

Venda i substitució forçoses

Article 31. *Procedència i abast de la venda o substitució forçoses.*

1. L'incompliment dels deures d'edificació o rehabilitació que preveu aquesta Llei habilita per a l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat o

l'aplicació del règim de venda o substitució forçoses, sense perjudici que la legislació sobre ordenació territorial i urbanística pugui establir altres conseqüències.

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

3. En els casos d'expropiació, venda o substitució forçoses previstos en aquest article, el contingut del dret de propietat del sòl mai no pot ser minorat per la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística en un percentatge superior al 50 per cent del seu valor, i la diferència correspon a l'Administració.

Article 32. Règim de la venda o substitució forçoses.

1. La venda o substitució forçoses s'inicia d'ofici o a instància de l'interessat i s'adjudica mitjançant procediment amb publicitat i concurrència.

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

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

En la inscripció registral s'han de fer constar les condicions i els terminis d'edificació a què quedi obligat l'adquirent en qualitat de resolutores de l'adquisició.

CAPÍTOL II

Patrimonis públics de sòl

Article 33. Noció i finalitat.

1. Amb la finalitat de regular el mercat de terrenys, obtenir reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública i facilitar l'execució de l'ordenació territorial i urbanística, integren els patrimonis públics de sòl els béns, recursos i drets que adquireixi l'Administració en virtut del deure a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16, sense perjudici dels altres que determini la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

2. Els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat i els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació dels terrenys que els integren o la substitució per diners a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16 es destinen a la conservar-lo, administrar-lo i ampliar-lo, sempre que només es financin despeses de capital i no s'infringeixi la legislació que els sigui aplicable, o als usos propis del seu destí.

Article 34. Destí.

1. Els béns i recursos que integren necessàriament els patrimonis públics de sòl en virtut del que disposa l'apartat 1 de l'article anterior s'han de destinar a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública. També es poden destinar a altres usos d'interès social, d'acord amb el que disposin els instruments d'ordenació urbanística, només quan ho prevegi la legislació en la matèria especificant els fins admissibles, que han de ser urbanístics o de protecció o millora d'espais naturals o dels béns immobles del patrimoni cultural.

2. Els terrenys adquirits per una Administració en virtut del deure a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16, que estiguin destinats a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública que

permeti taxar el seu preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge no poden ser adjudicats, ni en la transmissió esmentada ni en les successives, per un preu superior al valor màxim de repercussió del sòl sobre el tipus d'habitatge de què es tracti, d'acord amb la seva legislació reguladora. A l'expedient administratiu i a l'acte o contracte de l'alienació s'ha de fer constar aquesta limitació.

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

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

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

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

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

CAPÍTOL III

Dret de superfície

Article 35. Contingut, constitució i règim.

1. El dret real de superfície atribueix al superficiari la facultat de realitzar construccions o edificacions a la rasant i a la volada i el subsòl d'una finca aliena, mantenint la propietat temporal de les construccions o edificacions realitzades. També es pot constituir aquest dret sobre construccions o edificacions ja realitzades o sobre habitatges, locals o elements privatis de construccions o edificacions, atribuint al superficiari la propietat temporal d'aquestes, sense perjudici de la propietat separada del titular del sòl.

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

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

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

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

Article 36. *Transmissió, gravamen i extinció.*

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

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

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

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

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

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

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

Si per qualsevol altra causa es reuneixen els drets de propietat del sòl i els del superficiari, les càrregues que recaiguin sobre un dret i l'altre continuen gravant-los separadament fins que transcorri el termini del dret de superfície.

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

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

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

1. Els instruments d'ordenació territorial i urbanística, sigui quina sigui la seva classe i denominació, que incideixin sobre terrenys, edificacions i instal·lacions, incloses les seves zones de protecció, afectes a la Defensa Nacional han de ser sotmesos, respecte d'aquesta incidència, a un informe vinculant de l'Administració General de l'Estat amb caràcter previ a la seva aprovació.

2. No obstant el que disposa aquesta Llei, els béns afectats al Ministeri de Defensa o a l'ús de les Forces Armades i els posats a disposició dels organismes públics que en depenguin, estan vinculats als fins que preveu la seva legislació especial.

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

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

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

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

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

1. És aplicable als béns immobles del patrimoni de l'Estat el que disposa l'article 34 d'aquesta Llei sobre l'accés al Registre de la Propietat de les limitacions, obligacions, terminis o condicions de destí en les alienacions de finques destinades a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública que permeti taxar el seu preu màxim de venda o lloguer.

2. S'afegeix un nou article 190 bis a la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, amb la redacció següent:

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

Quan els instruments d'ordenació territorial i urbanística incloguin en l'àmbit de les actuacions d'urbanització o hi adscriguin terrenys afectats o destinats a usos o serveis públics de competència estatal, l'Administració General de l'Estat o els organismes públics titulars d'aquests que els hagin adquirit per expropiació o una altra forma onerosa han de participar en l'equidistribució de beneficis i càrregues en els termes que estableixi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.»

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

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

4. S'afegeix una lletra e) a l'apartat 2 de l'article 71 de la Llei 50/1998, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, amb la redacció següent:

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

5. S'afegeix un ordinal 7a a l'apartat 2 de l'article 53 de la Llei 14/2000, de 29 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, amb la redacció següent:

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

Disposició addicional cinquena. *Modificació de l'article 43 de la Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954.*

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

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

a) En cap cas és aplicable a les expropiacions de béns immobles, en què, per fixar-ne el preu just, cal atènyer-se exclusivament al sistema de valoració que preveu la Llei que reguli la valoració del sòl.

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

Disposició addicional sisena. *Sòls forestals incendiats.*

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

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

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

La constància de la certificació es fa mitjançant una nota marginal que té durada fins al venciment del termini a què es refereix l'apartat primer. El pla topogràfic s'arxiva d'acord amb el que preveu l'article 51.4 del Regla-

ment hipotecari, i es pot acompanyar d'una còpia d'aquest en suport magnètic o òptic.

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

1. Per a la capitalització de la renda anual real o potencial de l'explotació a què es refereix l'apartat 1 de l'article 22, s'utilitza com a tipus de capitalització l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment del deute públic de l'Estat en mercats secundaris a tres anys.

2. A la Llei de pressupostos generals de l'Estat es pot modificar el tipus de capitalització que estableix l'apartat anterior i fixar valors mínims segons tipus de cultius i aprofitaments de la terra, quan l'evolució observada en els preus del sòl o en els tipus d'interès comporti el risc d'allunyar de forma significativa el resultat de les valoracions respecte dels preus de mercat del sòl rural sense consideració d'expectatives urbanístiques.

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

L'Administració General de l'Estat pot participar en els procediments d'ordenació territorial i urbanística en la forma que determini la legislació en la matèria. Quan ho prevegi aquesta legislació, poden participar representants de l'Administració General de l'Estat, designats per aquesta, en els òrgans col·legiats de caràcter supramunicipal que tinguin atribuïdes competències d'aprovació d'instruments d'ordenació territorial i urbanística.

Disposició addicional novena. *Modificació de la Llei reguladora de les bases del règim local.*

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

1. Modificació de l'article 22.2.

«Corresponen, en tot cas, al Ple municipal als ajuntaments, i a l'Assemblea veïnal en el règim de Consell Obert, les atribucions següents:

(...)

c) L'aprovació inicial del planejament general i l'aprovació que posi fi a la tramitació municipal dels plans i altres instruments d'ordenació previstos en la legislació urbanística, així com els convenis que tinguin per objecte l'alteració de qualssevol dels instruments esmentats.

(...)

o) Les alienacions patrimonials quan el seu valor superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost i, en tot cas, les permutes de béns immobles».

2. Addició d'un nou article 70 ter.

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

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

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

3. Quan una alteració de l'ordenació urbanística, que no s'efectuï en el marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, incrementi l'edificabilitat o la densitat o modifiqui els usos del sòl, s'ha de fer constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o instrument utilitzat als efectes de notifikacions als interessats de conformitat amb la legislació en la matèria.»

3. Modificació de l'article 75.7.

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

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

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

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

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

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

b) La declaració sobre béns i drets patrimonials s'ha d'inscriure en el Registre de béns patrimonials de cada entitat local, en els termes que estableixi el seu respectiu estatut.

Els representants locals i membres no electes de la Junta de Govern Local respecte als quals, en virtut del seu càrrec, resulti amenaçada la seva seguretat personal o la dels seus béns o negocis, la dels seus familiars, socis, empleats o persones amb qui tenien relació econòmica o professional poden fer la declaració dels seus béns i drets patrimonials davant el secretari o la secretària de la diputació provincial o, si s'escau, davant l'òrgan competent de la comunitat autònoma corresponent. Aquestes declaracions s'han d'inscriure en el Registre especial de béns patrimonials, creat a aquests efectes en aquelles institucions.

En aquest cas, han d'aportar al secretari o secretària de la seva respectiva entitat una mera certificació simple i succinta, que acrediti que han formalitzat les seves declaracions, i que aquestes estan inscrites en el Registre especial d'interessos a què es refereix el paràgraf anterior, que sigui expedida pel funcionari que se n'encarrega.»

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

«8. Durant els dos anys següents a la finalització del seu mandat, als representants locals a què es

refereix l'apartat primer d'aquest article que hagin tingut responsabilitats executives en les diferents àrees en què s'organitzi el govern local, els són aplicables en l'àmbit territorial de la seva competència les limitacions a l'exercici d'activitats privades que estableix l'article 8 de la Llei 5/2006, de 10 d'abril, de regulació dels conflictes d'interessos dels membres del Govern i dels alts càrrecs de l'Administració General de l'Estat.

A aquests efectes, els ajuntaments poden preveure una compensació econòmica durant aquest període per a aquells que, com a conseqüència del règim d'incompatibilitats, no puguin desenvolupar la seva activitat professional, ni percebin retribucions econòmiques per altres activitats.»

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

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

No obstant això, els són aplicables les limitacions a l'exercici d'activitats privades que estableix l'article 8 de la Llei 5/2006, de 10 d'abril, de regulació dels conflictes d'interessos dels membres del Govern i dels alts càrrecs de l'Administració General de l'Estat, en els termes que estableix l'article 75.8 d'aquesta Llei.

A aquests efectes, tenen la consideració de personal directiu els titulars d'òrgans que exerceixin funcions de gestió o execució de caràcter superior, ajustant-se a les directrius generals fixades per l'òrgan de govern de la corporació, que adopten a l'efecte les decisions oportunes i disposen per a això d'un marge d'autonomia, dins d'aquestes directrius generals.

2. El règim que preveu l'article 75.7 d'aquesta Llei és aplicable al personal directiu local i als funcionaris de les corporacions locals amb habilitació de caràcter estatal que, d'acord amb el que preveu l'article 5.2 de la disposició addicional segona de la Llei 7/2007, de 12 d'abril, de l'estatut bàsic de l'empleat públic, desenvolupin a les entitats locals llocs que hagin estat proveïts mitjançant lliure designació en atenció al caràcter directiu de les seves funcions o a l'especial responsabilitat que assumeixin.»

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

La reserva per a habitatge protegit que exigeix la lletra b) de l'article 10 d'aquesta Llei s'aplica a tots els canvis d'ordenació el procediment d'aprovació dels quals s'iniciï amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, de la forma que disposa la legislació sobre ordenació territorial i urbanística. En els casos en què les comunitats autònomes no hagin establert reserves iguals o superiors a la que estableix la lletra b) de l'article 10 d'aquesta Llei, transcorregut un any des de la seva entrada en vigor, des de l'esmentat moment fins a la seva adaptació a aquesta Llei és directament aplicable la reserva del 30 per cent que aquesta preveu amb les precisions següents:

a) Estan exempts d'aplicar-la els instruments d'ordenació dels municipis de menys de 10.000 habitants en què, en els dos últims anys anteriors al de l'inici del seu procediment d'aprovació, s'hagin autoritzat edificacions residencials per a menys de cinc habitatges per cada mil

habitants i any, sempre que els instruments no ordenin actuacions residencials per a més de 100 nous habitatges; així com els que tinguin per objecte actuacions de reforma o millora de la urbanització existent en què l'ús residencial no arribi als 200 habitatges.

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

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

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

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

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

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

Disposició transitòria tercera. *Valoracions.*

1. Les regles de valoració que conté aquesta Llei són aplicables en tots els expedients inclosos en el seu àmbit material d'aplicació que s'iniciïn a partir de la seva entrada en vigor.

2. Els terrenys que, en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, formin part del sòl urbanitzable inclòs en àmbits delimitats per als quals el planejament hagi establert les condicions per desenvolupar-los, es valoren de conformitat amb les regles que estableix la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions, tal com van quedar redactades per la Llei 10/2003, de 20 de maig, sempre que en el moment a què s'hagi d'entendre referida la valoració no hagin vençut els terminis per a l'execució del planejament o, si han vençut, sigui per causa imputable a l'Administració o a tercers.

Si no hi ha previsió expressa sobre terminis d'execució en el planejament ni en la legislació d'ordenació territorial i urbanística, s'aplica el de tres anys comptats des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

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

Disposició transitòria quarta. *Criteris mínims de sostenibilitat.*

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

Disposició derogatòria única. *Derogació normativa.*

Queden derogats en el moment d'entrar en vigor aquesta Llei:

a) La Llei 6/1998, de 13 d'abril, de règim del sòl i valoracions.

b) L'article 133, l'apartat 1 de l'article 134, l'apartat 1 de l'article 243, l'article 276, l'apartat 1 de l'article 280 i els articles 287, 288 i 289 del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny.

c) Els articles 38 i 39 de la Llei d'expropiació forçosa de 16 de desembre de 1954.

d) Totes les altres disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al que disposa aquesta Llei.

Disposició final primera. *Caràcter del contingut dispositiu d'aquesta Llei.*

1. Tenen el caràcter de condicions bàsiques de l'igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures constitucionals corresponents i, si s'escau, de bases del règim de les administracions públiques, de la planificació general de l'activitat econòmica i de protecció del medi ambient, dictades en exercici de les competències reservades al legislador general a l'article 149.1.1a, 13a, 18a i 23a de la Constitució, els articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, apartats 1, 2, 3 i 5, 12, 13, 14, 15, 16, 31, apartat 3, les disposicions addicionals primera i sisena, apartats 1 i 2, i les disposicions transitòries primera, segona i quarta.

2. Els articles 33 i 34, apartats 1 i 2, tenen el caràcter de bases de la planificació general de l'activitat econòmica dictades en exercici de la competència reservada al legislador estatal a l'article 149. 1. 13a de la Constitució, sense perjudici de les competències exclusives sobre sòl i urbanisme que tinguin atribuïdes les comunitats autònomes.

3. Tenen el caràcter de disposicions establertes en exercici de la competència reservada al legislador estatal per l'article 149.1.4a, 8a i 18a sobre defensa, legislació civil, expropiació forçosa i sistema de responsabilitat de les administracions públiques, els articles 11, apartats 4, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, apartats 1 i 2, 32, 34, apartats 3 i 4, 35 i 36, les disposicions addicionals segona, cinquena, sisena, apartat 3, i setena i la disposició transitòria tercera.

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

a) La potestat que la lletra b) de l'article 10 reconeix a la Llei per reduir el percentatge de reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública i la de determinar els possibles destins del patrimoni públic del sòl, d'entre els que preveu l'apartat 1 de l'article 34, poden ser exercides directament en el pla general.

b) El percentatge a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16 és el del quinze per cent, que el pla general pot incrementar motivadament i proporcionadament fins al vint per cent en les actuacions o àmbits en què el valor dels solars resultants o del seu increment, si

s'escau, sigui sensiblement superior al mitjà dels inclosos en la seva mateixa classe de sòl.

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

Disposició final segona. *Delegació legislativa.*

Es delega en el Govern, per un any a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, la potestat de dictar un Reial decret legislatiu que refongui el text d'aquesta i els preceptes que queden vigents del Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, i s'ha d'aclarir, regularitzar i harmonitzar la terminologia i el contingut d'aquest als d'aquesta Llei.

Disposició final tercera. *Desplegament.*

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

Disposició final quarta. *Entrada en vigor.*

Aquesta Llei entra en vigor el dia 1 de juliol de 2007.

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 28 de maig de 2007.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,

JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ ZAPATERO

MINISTERI D'AGRICULTURA, PESCA I ALIMENTACIÓ

10705 *ORDRE APA/1470/2007, de 24 de maig, per la qual es regula la comunicació de comercialització de determinats mitjans de defensa fitosanitària. («BOE» 128, de 29-5-2007.)*

El capítol IV del títol III de la Llei 43/2002, de 20 de novembre, de sanitat vegetal, regula la comercialització i utilització dels organismes de control biològic i altres mitjans de defensa fitosanitària diferents dels productes fitosanitaris. Les normes que regulen els productes fitosanitaris, cada vegada més exigents i restrictives, i la progressió de l'agricultura ecològica, en la qual el seu ús està molt limitat, determinen la importància d'aquests altres mitjans per controlar o mitigar els danys que poden produir les plagues dels conreus.

D'altra banda, hi ha productes de diferent naturalesa, com determinades feromones, que poden millorar de diferents formes l'eficiència de les activitats fitosanitàries, o altres que poden afavorir que els conreus desenvolupin vigor o tolerància davant de patògens o a condicions ambientals adverses, com els denominats fortificants o fitofortificants, anteriorment catalogables com a fertilitzants, que amb l'entrada en vigor del Reial decret 824/2005, de 8 de juliol, sobre productes fertilitzants, han quedat exclosos d'aquesta normativa, per la qual cosa correspon establir les disposicions necessàries per enquadrar-los com a altres mitjans de defensa fitosanitària.

La recent proliferació d'aquests mitjans, substitutius dels productes fitosanitaris, que cal controlar, requereix regular la comunicació a què es refereixen els articles 44 i 45 de l'esmentada Llei 43/2002, de 20 de novembre, així com el seu registre, cosa que és objecte de la present Ordre.

Se n'exclouen els organismes de control biològic exòtics, pel que fa a la comunicació, perquè la seva comercialització està condicionada a l'autorització prèvia conforme al que estableix l'article 44 de la Llei 43/2002, de 20 de novembre.

En l'elaboració d'aquesta Ordre han estat consultades les comunitats autònomes i les entitats representatives dels sectors afectats.

En virtut d'això, dispenso:

Article 1. *Objecte i àmbit d'aplicació.*

1. L'objecte d'aquesta Ordre és regular les comunicacions de comercialització dels mitjans de defensa fitosanitaris, a què es refereixen els articles 44 i 45 de la Llei 43/2002, de 20 de novembre, de sanitat vegetal, així com el seu registre per a coneixement de les administracions públiques i de qualssevol altres parts interessades.

2. Estan inclosos en el seu àmbit d'aplicació els organismes de control biològic, les trampes i altres mitjans o dispositius per al control de plagues, així com els productes no fitosanitaris que puguin afavorir que els conreus desenvolupin vigor o resistències davant de patògens o de condicions ambientals adverses, o permetin mitigar d'una altra manera els estralls que puguin causar.

3. S'exclouen de l'àmbit d'aplicació d'aquesta Ordre:

- Els productes fitosanitaris.
- Els fertilitzants.
- Els organismes de control biològic exòtics, pel que fa a la comunicació.
- Els mitjans d'aplicació dels productes fitosanitaris, sotmesos a normativa específica.

Article 2. *Comunicació de comercialització.*

1. Els operadors que produeixen o siguin responsables de la posada al mercat d'organismes de control biològic, productes, dispositius o altres mitjans compresos en l'àmbit d'aplicació d'aquesta Ordre han de presentar una comunicació de comercialització específica per a cadascun d'aquests productes, organismes, dispositius o mitjans.

2. A la comunicació, que ha de contenir com a mínim la informació relativa a la identitat i característiques específiques del mitjà de defensa fitosanitària de què es tracti, que figura a l'annex d'aquesta Ordre, s'hi ha d'adjuntar l'etiqueta, les instruccions d'ús o qualsevol altra informació amb què es pretengui comercialitzar, la documentació tècnica existent que li correspongui, així com el justificant del pagament de les taxes fitosanitàries conforme a l'article 67 de la dita Llei 43/2002, de 20 de novembre.

3. Les comunicacions s'han d'adreçar a:

a) La Direcció General d'Agricultura del Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació, en cas que es refereixin a organismes de control biològic.

b) L'òrgan competent de la comunitat autònoma on tingui el domicili social l'operador interessat, per a les comunicacions restants.

4. Les comunitats autònomes han de trametre a la Direcció General d'Agricultura del Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació les comunicacions rebudes conforme a l'apartat 3.b), acompanyades d'un informe sobre la utilitat i comportament del mitjà de defensa fitosanitària de què es tracti.