



BOLETIN OFICIAL  
DE LAS CORTES GENERALES

**CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

V LEGISLATURA

Serie B:  
PROPOSICIONES DE LEY

21 de octubre de 1995

Núm. 155-1

**PROPOSICION DE LEY**

**122/000132 Modificación del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.**

**Presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.**

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

(122) Proposición de Ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

122/000132.

AUTOR: Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

Proposición de Ley de Modificación del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín y notificar al autor de la iniciativa, recabando del mismo los antecedentes que, conforme al artículo 124 del Reglamento, deben acompañar a toda Proposición de Ley.

En ejecución de dicho acuerdo, se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 17 de octubre de 1995.—P. D., El Secretario General del Con-

greso de los Diputados, Ignacio Astarloa Huarte-Mendicoa.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 124 y ss. del vigente Reglamento de la Cámara, tiene el honor de presentar la siguiente Proposición de Ley de Modificación del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Madrid, 4 de octubre de 1995.—El Portavoz, Rodrigo de Rato Figaredo.

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

Una nueva política de suelo es, por una parte, uno de los objetivos inexcusables de las reformas que exige nuestra economía para superar sus debilidades estructurales y, por otra, un imperativo de justicia en el marco de una nueva política de vivienda ya que el suelo constituye uno de sus ingredientes fundamentales.

En este contexto y en el de superar los problemas creados por la actual situación del mercado inmobiliario la reforma que se propone de la vigente Ley del Suelo se orienta a la desregulación y liberalización del mercado que posibilite una nueva política urbanística caracterizada por tres notas fundamentales:

- mayor participación de la iniciativa privada en el proceso urbanístico y en la urbanización de suelos.
- reducción de la intervención administrativa en sus diferentes niveles, compatible con la defensa del interés general.
- mayor seguridad jurídica para los agentes económicos en el respeto a las competencias respectivas del Estado, las Comunidades Autónomas y las Corporaciones Locales.

La última reforma de la Ley del Suelo, efectuada por la Ley 8/1990, de 25 de julio, se ha incorporado al Texto Refundido aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Por tanto formalmente la reforma que se propone se refiere al Texto Refundido, pero su motivación se encuentra en los problemas creados por la Ley 8/1990. Tanto ésta como el Texto Refundido, por motivos distintos, han sido impugnados ante el Tribunal Constitucional por varias Comunidades Autónomas sin que, hasta el momento, se haya dictado sentencia.

El fundamento principal de los recursos contra la Ley 8/1990 es la supuesta invasión, por el Estado, de competencias exclusivas de las Comunidades.

Con independencia de los problemas de inconstitucionalidad que han denunciado las Comunidades, la vigente Ley del Suelo estatal ha creado problemas desde su nacimiento porque responde a un principio intervencionista que resulta incompatible con la economía de mercado y con la libre empresa.

El punto de partida es una regulación del régimen urbanístico del suelo que disocia del derecho de propiedad las facultades de urbanizar, edificar y el derecho a la edificación, y convierte a la propiedad en un derecho cuasi concesional que no se corresponde con el concepto que la sociedad europea actual tiene de la misma, ni con el derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución.

De acuerdo con el texto vigente el cumplimiento de los plazos para cumplir los deberes urbanísticos determina la adquisición de facultades; el incumplimiento impide su adquisición, o provoca, una vez adquiridas, su pérdida, que debe ser declarada a través de un expediente contradictorio, así como la expropiación o venta forzosa de los terrenos, o la reducción del 50% del aprovechamiento patrimonializable si no se incoa el expediente de extinción de facultades.

Otro grave problema que plantea el nuevo régimen urbanístico es el de la inseguridad patrimonial que crea.

Como resulta imposible a todos los Ayuntamientos realizar un seguimiento completo, permanente y al día de todas las actuaciones urbanísticas y edificatorias, abriendo expedientes de extinción de derechos por incumplimiento, expropiando e incluyendo terrenos en Registros de Edificación Forzosa para su venta forzosa, o imponiendo reducciones de aprovechamiento, tampoco es posible conocer en cada momento el valor que para los propietarios tienen los terrenos porque, aquél, depende de las facultades que legalmente se puedan reconocer a éstos.

La consecuencia de esta incertidumbre es la crisis del sistema de garantías hipotecarias. Una valoración urbanística del suelo realizada con criterios objetivos de nada vale si se extinguen o se reducen los aprovechamientos reconocibles al propietario.

Por último, otro grave defecto del que adolece el régimen urbanístico del suelo, instaurado por la Ley 8/1990 y consolidado por el Texto Refundido, que en realidad es el primero que debería señalarse, es su falta de generalidad para todos los municipios.

Existen dos regímenes urbanísticos del suelo: uno, para los municipios de más de 25.000 habitantes y asimilados; y, otro, para los de población inferior. Considerando que el régimen urbanístico no es otra cosa que la regulación del contenido del derecho de propiedad, resulta altamente cuestionable, desde una perspectiva constitucional, el mantenimiento de esta diferencia, sólo basada en la mayor complejidad de la aplicación íntegra.

El problema debe resolverse, no estableciendo un nivel de población —poco indicativo de la capacidad de gestión municipal— sino simplificando y unificando el régimen urbanístico.

La evidencia de lo insatisfactorio del nuevo régimen urbanístico lo ha puesto de manifiesto la experiencia desde la entrada en vigor de la Ley 8/1990. Los supuestos de aplicación y control del régimen de adquisición y pérdida de facultades, con la consiguiente expropiación o venta forzosa de terrenos, han brillado por su ausencia.

Las deficiencias del régimen legal vigente son tan evidentes que el propio Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente creó una Comisión de Expertos para estudiar la situación y proponer medidas y criterios para la actuación urbanística y para una posible reforma normativa.

La señal de alerta surgió de un informe del Tribunal de Defensa de la Competencia que puso sobre la mesa la necesidad de modificar la legislación urbanística en sentido simplificador, porque la finalidad perseguida por la Ley 8/1990, resulta imposible de alcanzar con el sistema legal vigente, cuya revisión en sentido liberalizador es indispensable.

La reforma de la Ley del Suelo tiene que tener en cuenta el principio de que las competencias urbanísticas corresponden, en exclusiva, a las Comunidades

Autónomas, principio con el que tiene que ser rigurosamente respetuosa para no incurrir en los mismos motivos de rechazo de la Ley 8/1990; y, más aún, para tratar de conseguir un grado de aceptación generalizada.

De los títulos competenciales invocados por el legislador en 1990, existen dos, basados en los apartados 8.º y 18.º del artículo 149.1 de la Constitución, cuya validez a estos efectos ofrece escasa duda. Se trata de la competencia del Estado para establecer la legislación civil y para regular los criterios de valoración en el marco de la expropiación forzosa.

El alcance de la reforma debe quedar limitado, por tanto, en una primera etapa, a la revisión del régimen urbanístico del suelo y del régimen de valoraciones, de donde proceden las graves deficiencias que se han señalado en el ámbito de la legislación estatal.

Ambas materias están reguladas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo con disposiciones calificadas como básicas —las que se refieren al régimen urbanístico del suelo— y de aplicación plena —las que atañen a la valoración del suelo—. El resto del Texto Refundido, en general, está integrado por normas de derecho supletorio de la normativa autonómica.

La limitación de la revisión legal a las normas básicas y plenas, que regulan el régimen urbanístico del suelo y las valoraciones tiene, pues, la justificación constitucional y estatutaria mencionada y tiene en cuenta, además, el respeto de las competencias de las Comunidades Autónomas.

En efecto, el legislador de 1990 se sintió habilitado, también, para modificar preceptos de la anterior Ley del Suelo, o para añadirle otras normas, con el carácter de derecho supletorio. Esto mismo podría realizarse en esta reforma pero en aras de la estabilidad del ordenamiento jurídico y por el respeto debido a las competencias urbanísticas exclusivas, o plenas, de las Comunidades Autónomas, no se modifican los preceptos supletorios del Texto Refundido, a no ser que, en algún caso, la modificación fuera una consecuencia impuesta por las nuevas disposiciones básicas o plenas.

No puede olvidarse que mientras las Comunidades no legislen sobre la materia, el derecho supletorio estatal es Derecho de las Comunidades que, de este modo negativo, lo aceptan implícitamente. Por tanto, el respeto de las Comunidades aconseja no alterar el derecho supletorio, reservando esta eventualidad para el supuesto de que las Comunidades legislen directamente estableciendo la regulación que estimen pertinente en sus respectivos territorios.

Por esta razón la presente reforma no afecta, salvo en casos aislados, a aspectos importantes de la política de suelo como los relativos al planeamiento urbanístico del territorio, ejecución del planeamiento, intervención administrativa en la edificación, y del suelo en el mercado inmobiliario, disciplina urbanística o régi-

men jurídico (Títulos III, IV, VII, VIII y IX del Texto Refundido), materias todas ellas que constituyen ámbito propio de la legislación autonómica. A este ámbito específico de las Autonomías corresponde asimismo la normativa que asegure la protección medioambiental en el marco de la legislación básica del Estado.

En definitiva, el contenido de la reforma de la Ley del suelo, que se propone, es consecuencia directa de los defectos de la legislación vigente que se han señalado y se centra, por tanto, en la regulación del régimen urbanístico del suelo y de las valoraciones.

A) En cuanto al régimen urbanístico del suelo, las modificaciones se pueden resumir en los siguientes puntos:

1.º Se unifica el régimen urbanístico de todos los municipios, sin establecer diferencias por razón de su población ni por cualquier otro motivo.

2.º Se sustituye el régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas por el régimen urbanístico que regulaba la Ley del Suelo, Texto Refundido de 9 de mayo de 1976. Las facultades de urbanizar y de edificar son inherentes al derecho de propiedad pero su ejercicio queda condicionado al cumplimiento de los deberes y cargas impuestos al propietario y al promotor, por la Ley y por el planeamiento. Se establece, por tanto, el principio de inherencia de aquellas facultades sin que ello signifique la exoneración de las obligaciones legales.

3.º Como consecuencia, se suprimen la pérdida de derechos y sus secuelas de expropiación y venta forzosa, así como la reducción del valor de los terrenos. El valor será el que objetivamente les corresponda. El incumplimiento de los deberes urbanísticos habilita a la Administración para expropiar o para declarar los terrenos en situación de venta forzosa.

4.º Se mantiene la clasificación básica del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable (que pasa a denominarse rústico), o clases equivalentes que establezca la legislación autonómica.

Como novedad en el suelo urbano se admite la existencia de dos situaciones diferentes: el suelo urbano consolidado, donde no se precisan actuaciones sistémicas e integrales; y el suelo urbano no consolidado, donde tales actuaciones son necesarias según el Plan o Normas.

En el suelo rústico se establecen, como novedad, dos categorías: «rústico común» y «rústico de especial protección».

La diferencia estriba en que en el «rústico de especial protección» los terrenos no pueden ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico; mientras que en el «rústico común» se pue-

de acoger en supuestos restrictivos, con las garantías debidas, iniciativas privadas o públicas para su urbanización siempre de acuerdo con la legislación urbanística aplicable. De este modo se amplían las posibilidades de urbanización intencionadamente limitadas por la legislación estatal vigente.

5.º El aprovechamiento, cuyo disfrute está condicionado al cumplimiento de los deberes exigidos por la Ley, en suelo urbano consolidado será el que directamente establezca el Plan o Normas, que, normalmente, será el que exista en la realidad, salvo alteración por el planeamiento. En el suelo urbano consolidado la actual distribución del aprovechamiento entre propietarios y Ayuntamiento representa una expropiación sin indemnización, por lo que dicha distribución, y la correspondiente cesión de suelo, o pago de valor, desaparece.

En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable la distribución del aprovechamiento será del 85% del aprovechamiento tipo para el propietario y del 15% para el Ayuntamiento, como en la normativa vigente, en tanto en cuanto no se revise y mejore el sistema de financiación de las Corporaciones Locales.

6.º Como consecuencia de lo anterior, en el suelo urbano consolidado no resulta obligatorio establecer áreas de reparto ni aprovechamiento tipo, que se mantienen para el urbano no consolidado y para el urbanizable. La supresión del área de reparto en suelo urbano consolidado, donde el proceso urbano ha llegado al final, supone una simplificación importante para el planeamiento y la gestión de este suelo.

B) La nueva regulación de las valoraciones se caracteriza por las siguientes notas:

1.º Se suprime la injustificable distinción entre los criterios de valoración, en general, y los criterios de valoración a efectos expropiatorios. Los criterios valorativos deben ser los mismos cualquiera que sea la finalidad de la valoración.

2.º Se mantiene el valor urbanístico y el valor inicial. El primero se fundamenta en el aprovechamiento urbanístico que corresponde al suelo urbano, y el segundo corresponde al valor propio del suelo rústico.

3.º El valor urbanístico se aplica al suelo urbano consolidado y el inicial al suelo urbanizable no programado y al rústico, si bien en estas dos últimas se tiene en cuenta el valor de posición.

4.º En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable programado se aplica el 50% del valor urbanístico por el incremento de valor que en el mercado produce la nueva situación urbanística del suelo, frente al arbitrario criterio del texto vigente que agrega, al valor inicial, un porcentaje del coste de urbanización. El valor urbanístico íntegro se alcanza con la plena ejecución del Plan.

C) Además de algunas modificaciones de preceptos que se refieren a la aplicación del aprovechamiento tipo y a los efectos del incumplimiento de plazos, congruentes con lo expuesto sobre la modificación de la regulación del régimen urbanístico del suelo, se modifican las Disposiciones Transitorias primera y séptima y la Disposición final, y se incluye una disposición derogatoria para aquellos preceptos que resultarían incompatibles con la reforma que se propone.

En las disposiciones finales se revisan los preceptos que deben tener carácter básico y pleno, de acuerdo con los títulos competenciales respectivos del Estado y Comunidades Autónomas que parecen incuestionables, y se incluye una Disposición otorgando una delegación legislativa al Gobierno para que apruebe un nuevo Texto Refundido, con facultades para regularizar, aclarar y armonizar las Disposiciones refundidas.

## ARTICULO PRIMERO

«Los artículos 4, 5, 6, 9.1, 10, 12, 15, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28.1, 30, 31, 33, 35.2, 36, 37.1, 38, 39, 40, 42, 48, 49, 50.1, 51, 53.1, 55, 56.2, 62, 78.2, 94, 148, 149.4 regla 2.ª, 149.4 regla 3.ª, 151.1, 173, 186, 187, 194.1, 195, 207, 227, 228.3, 237.1, 277.3, 279, Disposición Transitoria Primera, Disposición Transitoria Sexta, Disposición Transitoria Séptima y Disposición Final Unica apartados 1 y 2, del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, quedarán redactados de la forma siguiente:

### Artículo 4

1. La dirección y control de la gestión urbanística corresponde a la Administración urbanística competente.

2. La actividad urbanística puede desarrollarse por iniciativa privada o pública. La gestión de la actividad urbanística pública puede desarrollarse a través de las formas previstas en la legislación urbanística aplicable y de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante. En todo caso, las facultades que impliquen el ejercicio de la autoridad sólo podrán desarrollarse a través de una forma de gestión directa y en régimen de Derecho Público.

3. La Administración impulsará, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirá cuando ésta no alcance a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que esta ley establece.

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, los Organos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesa-

dos y en particular los derechos de iniciativa e información por parte de las Corporaciones, Asociaciones y particulares.

#### Artículo 5

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades del derecho de propiedad que se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley.

#### Artículo 6

La ordenación por el planeamiento urbanístico del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios salvo en los supuestos definidos en la legislación aplicable.

#### Artículo 9, apartado 1

1. El planeamiento clasificará el territorio en todas o algunas de las siguientes clases: Suelo urbano, urbanizable, o en su caso apto para urbanizar, y rústico, o clases equivalentes a los efectos de la Ley, reguladas por la legislación autonómica. El suelo clasificado como urbano deberá responder, siempre, a la existencia de elementos de urbanización o edificación que configuren una realidad urbana.

#### Artículo 10

##### 1. Constituirán el suelo urbano:

a) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los espacios, que aun faltando alguno de los servicios antes indicados, se encuentren ocupados por la edificación y sus dotaciones o servicios complementarios según la ordenación que el planeamiento general establezca.

b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

2. El suelo urbano podrá clasificarse en todas o algunas de las siguientes categorías, o equivalentes reguladas por la legislación autonómica:

a) Suelo urbano consolidado, que será aquel que, según la ordenación que el planeamiento general esta-

blezca, no haya de ser incluido en una unidad de ejecución para ser objeto de una actuación sistemática.

b) Suelo urbano no consolidado, que será aquel que, de acuerdo con lo que disponga el planeamiento general, deba incluirse en una unidad de ejecución y someterse a un proceso de actuación sistemática.

#### Artículo 12

1. Constituirán el suelo rústico los terrenos que el planeamiento general no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores y, en particular, los espacios que dicho planeamiento determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

2. En este suelo el planeamiento general podrá distinguir dos categorías: rústico común y rústico de especial protección.

#### Artículo 15

1. Los terrenos clasificados como suelo rústico, o denominación equivalente atribuida por la legislación autonómica, no podrán ser destinados, salvo en el supuesto previsto en el apartado 2 de este artículo, a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. La legislación urbanística aplicable podrá establecer que, en el suelo rústico común, el planeamiento general fije las condiciones precisas para que, terrenos de este suelo, puedan incorporarse al proceso de desarrollo urbanístico mediante la formulación de planes parciales, cuya aprobación determinará, directamente, la clasificación como suelo urbanizable del área afectada. El planeamiento general deberá especificar los usos incompatibles con la estructura y elementos determinantes de la estrategia de dicho planeamiento.

3. En el supuesto previsto en el apartado anterior, el plan parcial deberá:

a) Justificar la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del Plan General y con la estructura general del territorio.

b) Determinar los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.

c) Adoptar las medidas necesarias para la integración de la iniciativa propuesta en el ámbito del suelo rústico en que se plantea y prever las actuaciones a desarrollar para mejorar las condiciones y equipamientos de los núcleos rurales del entorno.

d) Establecer las garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones y compromisos a los que se refieren los apartados anteriores, sin perjuicio de que las empresas suministradoras de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, teléfono y similares que puedan establecerse contribuyan a su financiación en la parte que corresponda. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

e) Fijar el aprovechamiento tipo del plan parcial que constituirá el área de reparto.

#### Artículo 19

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate faculta a los propietarios para incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en la forma y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicable y, en todo caso determina el deber de cumplir las obligaciones y cargas inherentes a la ejecución de dicho planeamiento.

#### Artículo 20

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder los terrenos en que se localice el porcentaje de aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento actuante en los términos que establezca la legislación urbanística.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

#### Artículo 23

El contenido urbanístico del derecho de propiedad inmobiliario, se configura por el ejercicio de los siguientes derechos:

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fi-

jados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución al propietario del suelo de los usos e intensidades determinados en el Plan o Ley aplicable.

c) A edificar, conforme al correspondiente aprovechamiento urbanístico.

#### Artículo 24

1. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del planeamiento preciso para cada clase de suelo.

2. El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:

a) En suelo urbano: Plan General o Normas Subsidiarias y, en su caso, Plan Especial de Reforma interior.

b) En suelo urbanizable programado: Plan General y Plan Parcial.

c) En suelo urbanizable no programado: Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.

d) En suelo apto para urbanizar: Normas Subsidiarias y Plan Parcial.

3. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca la legislación o el planeamiento urbanísticos, de estudio de detalle, proyecto de urbanización u otro instrumento previsto y regulado en aquélla.

#### Artículo 25

El incumplimiento injustificado de los plazos para urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada facultará al Ayuntamiento para expropiarlos o para declararlos en situación de venta forzosa, previa declaración del incumplimiento con audiencia del interesado, o, a su descalificación, o desclasificación si se tratara de un suelo urbanizable, sin derecho a indemnización, mediante procedimiento de modificación o revisión del planeamiento.

#### Artículo 26

El derecho al disfrute del aprovechamiento quedará condicionado al cumplimiento de los deberes, que en cada caso procedan, de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acredi-

tar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

#### Artículo 27

1. El aprovechamiento urbanístico de la propiedad en suelo urbano será:

a) En los terrenos situados en suelo urbanizado consolidado y no incluidos por el planeamiento en áreas de reparto, el aprovechamiento real, sin perjuicio del derecho de los propietarios al reparto equitativo de cargas y beneficios. El aprovechamiento real será el que resulte de la aplicación directa de las Ordenanzas o Normas Urbanísticas a la parcela.

b) En los terrenos a que se refiere el apartado anterior, pero incluidos por el planeamiento general en áreas de reparto, el aprovechamiento tipo fijado para el área.

c) En los terrenos situados en áreas no consolidadas el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

2. En suelo urbanizable el aprovechamiento urbanístico que corresponde a cada finca será del 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre enclavada, sin que tenga relevancia su clasificación concreta en el planeamiento.

3. La legislación urbanística aplicable podrá regular el régimen de otras clases de suelo que por las especiales características de los asentamientos de población hubieran establecido.

#### Artículo 28, apartado 1

1. El derecho al disfrute del aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada por el artículo 26.

#### Artículo 30

1. El derecho al disfrute del aprovechamiento urbanístico deberá ejercitarse en el plazo fijado en el planeamiento, o en la legislación urbanística aplicable, mediante la solicitud de la correspondiente licencia de edificación. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el programa se formulase como consecuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.

2. En defecto de previsión expresa en el planeamiento o legislación urbanística el plazo será de dos años desde el cumplimiento de las condiciones que dan derecho al disfrute del aprovechamiento ur-

banístico, prorrogable por otros dos años por causa justificada.

3. El incumplimiento de la obligación expresada en el apartado primero de este precepto facultará a la Administración para acordar la expropiación o declarar en situación de venta forzosa las parcelas a las que afecte, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

4. El régimen de plazos previstos en este artículo no será exigible cuando los solares no se destinen a la edificación de viviendas o, destinándose a viviendas, éstas correspondan a desarrollo turístico previstos en el planeamiento general.

#### Artículo 31

En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico será ejercitable por la aprobación del planeamiento previsto en cada caso y previa la obtención de la correspondiente licencia, con aplicación de lo dispuesto en los números 2, 3 y 4 del artículo anterior.

#### Artículo 33

El otorgamiento de la licencia es requisito para el ejercicio del derecho a la edificación y se otorgará si el proyecto fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable y se hubieran cumplido las obligaciones legalmente exigibles.

#### Artículo 35, apartado 2

La caducidad de la licencia se produce por incumplimiento de los plazos fijados, mediante declaración formal previa audiencia del interesado.

#### Artículo 36

1. Caducada la licencia el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna a su amparo, salvo las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada, previa la correspondiente autorización u orden de la Administración.

2. La Administración en tales casos, siempre que hubieran transcurrido los plazos para solicitar licencias, estará facultada para acordar la expropiación o declarar en situación de venta forzosa los terrenos con las obras ya ejecutadas de acuerdo con la legislación urbanística aplicable salvo que, previamente, se hubiera obtenido una nueva licencia.

## Artículo 37, apartado 1

1. La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme a la ordenación sanciona su legalidad urbanística.

## Artículo 38

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente, será demolida sin indemnización, en la forma establecida en la legislación urbanística aplicable.

2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes de los artículos 30 y 31 o habiendo transcurrido no se hubiere decretado la expropiación o venta forzosa, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

## Artículo 39

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo que establezca la legislación urbanística aplicable o, en su defecto, con el de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiesen cumplido las obligaciones que permiten ejercitar el derecho a edificar. Si faltase sólo la realización de la urbanización la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

## Artículo 40

1. La edificación realizada al amparo de licencia concedida ilegalmente, cuando así se declare por acto administrativo firme o por los Tribunales de Justicia, provocará la demolición sin indemnización conforme a lo establecido en el artículo precedente.

No obstante, si no se acreditase la mala fe del solicitante, la Administración responderá de los perjuicios que se le causen.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para debida constancia.

## Artículo 42

1. En los casos de incumplimiento de los deberes urbanísticos el plazo, para que la Administración ejercite las potestades de expropiación o de sujeción al régimen de venta forzosa, será de cuatro años a contar

desde la fecha en que se produjo el incumplimiento de dichos deberes urbanísticos.

2. Si los Ayuntamientos respectivos no ejercitaran las potestades de expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos en el plazo de un año desde que se produjo dicho incumplimiento, las Comunidades Autónomas, previa comunicación al Ayuntamiento respectivo, podrán subrogarse en el ejercicio de la potestad expropiatoria, debiendo destinar los terrenos expropiados a los fines previstos en el artículo 280.1 y siempre que las Comunidades Autónomas tengan previstas con carácter general esta posibilidad en su propia normativa.

El plazo para ejercer las facultades de subrogación será de un nuevo año contado desde la expiración del anterior.

## Artículo 48

1. El suelo rústico y el urbanizable no programado que no cuente con Programa de Actuación Urbanística se tasarán con arreglo al valor inicial.

2. El suelo urbanizable programado, el no programado que cuente con Programa de Actuación Urbano aprobado o el urbanizable de normas subsidiarias, y el urbano no consolidado se tasarán por el 50% del valor urbanístico.

3. El valor urbanístico se aplicará íntegramente al suelo urbano consolidado. También se aplicará al suelo urbano no consolidado y al urbanizable programado o simplemente urbanizable, así como al incluido en Programas de Actuación Urbanística en el no programado, una vez cumplidas todas las obligaciones que permiten el disfrute del aprovechamiento urbanístico y el ejercicio del derecho a edificar.

4. Si el valor inicial fuera superior a los valores resultantes de la aplicación de los criterios señalados en los apartados 2 y 3 anteriores, el primero prevalecerá sobre estos últimos.

## Artículo 49

El valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones que regulan las valoraciones catastrales del suelo de naturaleza rústica, teniendo en cuenta además su valor de situación.

## Artículo 50, apartado 1

1. El valor urbanístico se fundamentará en el aprovechamiento urbanístico que corresponda al suelo sin perjuicio de que al propietario se le reconocerá el valor del aprovechamiento que al mismo le atribuya esta Ley en los términos del artículo 27.

## Artículo 51

Los terrenos cuyo propietario tenga adquirido el derecho a urbanizar se tasarán añadiendo al valor urbanístico correspondiente a esta fase el importe de los gastos ya efectuados tendentes a la ejecución del planeamiento, siempre que queden debidamente justificados.

## Artículo 53, apartado 1

1. El valor urbanístico de un terreno se determinará por aplicación a dicho aprovechamiento del valor básico de repercusión en el polígono, corregido en función de su situación exacta dentro del mismo.

## Artículo 55

Los terrenos cuyo propietario haya obtenido licencia para edificar se tasarán añadiendo al valor urbanístico del aprovechamiento autorizado por la licencia, el 25% del coste de ejecución del proyecto para el que se obtuvo la misma y la totalidad de los gastos que, justificadamente, estén motivados por la edificación proyectada o iniciada.

## Artículo 56, apartado 2

2. El valor del suelo se determinará con arreglo a las reglas establecidas en esta Ley.

## Artículo 62

En defecto del planeamiento o cuando éste no atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento a tener en cuenta, a los solos efectos de su valoración, será de un metro cuadrado construible por cada metro de suelo, referido al uso predominante en el polígono fiscal en el que resulte incluido.

## Artículo 78, apartado 2

2. En el suelo apto para urbanizar, y en defecto de legislación autonómica, deberán delimitarse una o varias áreas de reparto con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo o establecer los criterios para su delimitación al redactarse el planeamiento de desarrollo.

## Artículo 94

1. Los instrumentos de planeamiento general podrán delimitar en suelo urbano áreas de reparto

de cargas y beneficios, con inclusión o no de los sistemas generales correspondientes a esta clase de suelo, según disponga la legislación urbanística aplicable.

2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable y los afectos a sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo para su obtención, deberán quedar incluidos en áreas de reparto, cuya delimitación se hará conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

3. Para delimitar las áreas de reparto se aplicarán las siguientes reglas:

a) En el suelo urbano consolidado será potestativa la delimitación de áreas de reparto.

b) En el suelo urbano no consolidado se delimitarán áreas de reparto que podrán coincidir con las unidades de ejecución.

c) En suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión, integrarán una sola área de reparto.

d) En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.

e) En suelo apto para urbanizar, en la forma que establezcan las normas subsidiarias de planeamiento.

## Artículo 148

La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

## Artículo 149, apartado 4, regla 2.ª

2.ª Los propietarios que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al 25 por ciento de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen efectivamente las garantías en el plazo y cuantía que la Administración les notifique, conservarán el derecho a ejercer el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Los restantes propietarios podrán ser expropiados, o declarados sus terrenos en situación de venta forzosa, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de esta Ley.

## Artículo 149, apartado 4, regla 3.ª

3.ª Si el sistema sustitutorio elegido fuera el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conserven el derecho a ejercer el aprovechamiento urbanístico será el establecido en esta Ley.

## Artículo 151, apartado 1

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los que pueden ser ejercidos por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

## Artículo 173

El justiprecio expropiatorio de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución o de sistemas generales o locales a desarrollar por expropiación, se determinará conforme a lo establecido en esta Ley.

## Artículo 186

La solicitud de licencia de edificación deberá presentarse en el plazo de dos años a partir del momento en que, por cumplirse las condiciones exigibles por la Ley, pueda ejercitarse el derecho al aprovechamiento urbanístico, salvo que el planeamiento o la legislación urbanística aplicable establezca otro. Este plazo será ampliable por otros dos años por causa justificada. En el momento de la solicitud de la licencia la parcela deberá tener la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización.

## Artículo 187

Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del que pueda ser ejercitado por su titular, sólo podrá materializarse dicho exceso a través de alguno de los procedimientos siguientes:

a) El titular podrá adquirir, por medio de acuerdo de cesión, los aprovechamientos precisos de otro propietario que pudiera ejercitarlos siempre que éstos sean superiores al real asignado a su parcela no incluida en unidad de ejecución. También podrá adquirir dichos aprovechamientos de propietario cuyo terreno está afecto a un uso dotacional público local y no incluido en una unidad de ejecución.

Asimismo, ambos propietarios podrán alcanzar un acuerdo de distribución de aprovechamientos en la parcela con exceso de aprovechamiento real.

b) El titular podrá comprar directamente a la Administración los aprovechamientos precisos.

c) El titular podrá ceder a la Administración otros terrenos de su propiedad afectos a sistemas generales o dotacionales locales no incluidos en unidades de ejecución.

## Artículo 194, apartado 1

Al objeto de facilitar la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá adquirir los aprovechamientos atribuibles a una parcela no susceptible de materialización sobre la misma, por su valor urbanístico, y deberá efectuarlo siempre que el propietario así lo solicite.

## Artículo 195

Con la finalidad expresada en el artículo anterior, la Administración, a instancia de los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real exceda del que pueda ser ejercitable, deberá transmitir los aprovechamientos precisos para su completa materialización al precio resultante de la aplicación del valor urbanístico regulado en el artículo 53.

## Artículo 207

La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se aplicará:

a) Por inobservancia, siempre que la inobservancia no sea debida a causas ajenas al propietario, de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación o, en general, de los deberes básicos establecidos por esta Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

b) En los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

## Artículo 227

1. En los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos contemplados en la presente Ley, cuando la Administración actuante no opte por la expropiación, podrán acordar la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno. La venta forzosa, en los supuestos en que proceda de conformidad con lo dispuesto

en esta Ley se realizará a través del procedimiento que se determine en la legislación urbanística aplicable, indemnizándose al propietario por el valor resultante de la aplicación de las reglas contenidas en los artículos 48, 51, 53, 54, 55, 56 de esta Ley que en cada caso proceda.

2. En defecto de regulación específica en la legislación citada, la venta forzosa se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en la forma prevista en los artículos siguientes. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del justiprecio atribuible al propietario conforme a lo dispuesto en el número anterior, y determinará la imposibilidad para éste de iniciar o proseguir el proceso urbanizador, edificatorio, o el de urbanización y edificación simultáneas, según los casos.

#### Artículo 228, apartado 3

3. El terreno con edificación declarada en ruina se valorará, una vez incurso en situación de venta forzosa, de acuerdo con los criterios establecidos en esta Ley, según su situación urbanística objetiva.

#### Artículo 237, apartado 1

1. La modificación o revisión de los planes sólo conferirá derechos indemnizatorios si los aprovechamientos susceptibles de adquisición derivados del nuevo planteamiento fueran diferentes a los resultantes del anterior, siempre que el derecho al disfrute de éstos al aprovechamiento se hubiera adquirido y no pudieran materializarse, y se acredite la realidad del daño o perjuicio.

#### Artículo 277, apartado 3

3. Los terrenos expropiados revertirán a sus anteriores propietarios en el caso de que la Administración actuante no cumpla, en la ejecución de las obligaciones urbanísticas y edificatorias, los mismos plazos que, incumplidos por el propietario, dieran lugar a la expropiación como sanción por tal incumplimiento. Dicho plazo empezará a contar desde la ocupación de los bienes expropiados.

#### Artículo 279

1. En la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General se podrán clasificar como suelo urbanizable no programado los terrenos no urbanizables señalados en el artículo anterior, que por expro-

piación hubiesen pasado al Patrimonio Municipal del Suelo.

2. La documentación de dicha revisión contendrá las determinaciones que el Plan General ha de fijar para el suelo urbanizable no programado, debiendo observarse para ello el procedimiento de modificación de planes.

#### Disposición Transitoria Primera

1. A partir de la entrada en vigor de esta Ley el régimen urbanístico del suelo aplicable será el establecido en la misma, hayan sido o no adaptados los Planes Generales a la Ley 8/1990, de 25 de julio, y al Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

2. Los criterios de valoración del suelo establecidos en esta Ley se aplicarán desde su entrada en vigor cualquiera que sea el estado del planeamiento.

3. En los procedimientos expropiatorios en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que no hubiera recaído resolución definitiva aprobatoria del justiprecio, deberán aplicarse los criterios valorativos establecidos en la misma, reponiendo el expediente al trámite pertinente, salvo en caso de avenencia.

4. El régimen de aprovechamiento atribuible a los propietarios de suelo y a los Ayuntamientos, de aplicación en los procedimientos de ejecución en curso, será el establecido en esta Ley desde su entrada en vigor, salvo en los casos en los que se hubieran aprobado definitivamente los Proyectos de Compensación o de Reparcelación correspondientes a los sistemas de compensación y de cooperación.

#### Disposición Transitoria Sexta

1. En la primera revisión del programa de actuación de los Planes Generales se determinarán las áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable programado, y se fijarán los correspondientes aprovechamientos tipo.

2. Entre tanto, se asimilan al aprovechamiento tipo el aprovechamiento medio, en el suelo urbanizable programado, de los Planes Generales no adaptados al Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, y el aprovechamiento medio de los Programas de Actuación Urbanística, en suelo urbanizable no programado, de los planes generales no adaptados al citado texto legal.

3. En tanto no se diferencien en los Planes Generales y Normas Subsidiarias del planeamiento municipal, el suelo urbano consolidado y el no consolidado, tendrá la consideración de suelo urbano consolidado todo aquel para el que, el planeamiento general, no

exija el desarrollo sistemático. El aprovechamiento medio de las unidades de ejecución en suelo urbano se asimila al aprovechamiento tipo y el ámbito de dichas unidades tendrá el carácter de áreas de reparto.

4. Si la fijación de los aprovechamientos tipo se realizara sin alteración de los usos e intensidades resultantes del planeamiento general vigente, no será necesaria la observancia del procedimiento de modificación del Plan General, bastando el procedimiento de revisión del programa.

5. En la superficie a computar para el cálculo del aprovechamiento tipo a que se refiere el artículo 96.1 podrán incluirse también los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos que, en ejecución de instrumentos de planeamiento general adaptados a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se hubieran obtenido mediante expropiación forzosa.

6. En la primera revisión de las Normas Subsidiarias municipales habrá de fijarse el aprovechamiento tipo en el suelo apto para urbanizar y, en su caso, en el suelo urbano no consolidado.

7. La legislación urbanística señalará el plazo en que deba aprobarse la revisión del planeamiento general, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria séptima.

#### Disposición Transitoria Séptima

Los Planes Generales y las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal se adaptarán a lo dispuesto en esta Ley cuando se proceda a la revisión del programa de actuación de los primeros o a la revisión de unos y otras.

#### Disposición Final Unica, apartados 1 y 2

1. Tienen el carácter de legislación básica en virtud de lo previsto en el artículo 149.1 1.ª, 8.ª, 13.ª, 18.ª y 23.ª de la Constitución los siguientes preceptos:

3.1; 3.2 c); 4.1; 4.4; 5; 6; 7;8; 9.1; 10; 11.4; 12; 15; 16.1; 16.2; 16.4; 17; 19; 20; 21; 22; 23; 24.1; 24.3; 25; 26; 27; 28.1; 28.5; 29.1; 30.1; 30.3; 36; 43.1; 45.1; 45.2; 45.3; 45.4; 72.1; 78.2; 94.1; 94.2; 104.1; 104.3; 109.1;

113.2; 124; 132; 133; 134.1; 137.5; 138 b); 140; 143; 144.1; 148; 150; 154; 166.1 a); 166.1 c); 166.1 e); 167; 176; 183; 184.2; 210; 213; 228.3; 228.4; 242.1; 242.6; 243.1; 243.2; 245.1; 246.2; 248; 249; 253.3; 254.2; 274; 276; 277; 278.1; 280.1; 282.2; 284.3; 285; 286; y las disposiciones Adicional Tercera, 3 y la Adicional Octava.

2. Son de aplicación plena en virtud del artículo 149.1, 8.ª y 18.ª de la Constitución los preceptos:

43.3; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 53; 54; 55; 56; 63; 64; 136.2; 159.4; 168; 169; 170.1; 173; 174.2; 199.1 b); 199.2 b); 202.1; 202.2; 202.3; 202.4; 204; 206; 207; 211.3; 214; 215; 216; 217; 218; 219; 220; 221; 222; 223; 224; 225; 226; 232; 235; 240; 244.2; 244.3; 244.4; 254.1; 255.2; 258.2; 258.3; 259.3; 278.4; 287.2; 287.3; 288.2; 288.3; 289; 296; 299; 300; 301; 302; 303; 304; 305; 306; 307; 308; 309; 310; y las Disposiciones Adicionales Quinta y Sexta.

#### DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogados los artículos y disposiciones siguientes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

32; 34; 52; 57; 58; 59; 60; 61; 100; 135.2; 160.3; y las Disposiciones Adicionales Primera y Séptima.

Quedan, asimismo, derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.»

#### DELEGACION LEGISLATIVA

El Gobierno, en el plazo de un año desde la publicación de esta Ley, aprobará en Texto Refundido las disposiciones estatales vigentes sobre suelo y ordenación urbana. La Refundición comprenderá también las regularizaciones, aclaración y armonización de dichas disposiciones.

Imprime RIVADENEYRA, S. A. - MADRID

Cuesta de San Vicente, 28 y 36

Teléfono 547-23-00.-28008-Madrid

Depósito legal: M. 12.580 - 1961