



BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

VI LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

9 de junio de 1997

Núm. 66-1

PROYECTO DE LEY

121/000063 Régimen del suelo y valoraciones.

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

(121) Proyecto de ley.

121/000063.

AUTOR: Gobierno.

Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones.

Acuerdo:

Encomendar su aprobación con competencia legislativa plena, conforme al artículo 148 del Reglamento, a la Comisión de Infraestructuras. Asimismo, disponer su tramitación por el procedimiento de urgencia y publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES, estableciendo plazo de enmiendas, por un período de ocho días hábiles, que finaliza el día 18 de junio de 1997.

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, 3 de junio de 1997.—El Presidente del Congreso de los Diputados, **Federico Trillo-Figueroa Martínez-Conde**.

PROYECTO DE LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES

1. Las sucesivas reformas de nuestra legislación urbanística han ido incrementando la complejidad de este sec-

tor del ordenamiento jurídico, al multiplicar innecesariamente las intervenciones administrativas en las distintas fases de los procesos de desarrollo urbano y, consiguientemente, las cotas de discrecionalidad del sistema, lo que, unido a la limitación artificial de la oferta de suelo, ha contribuido decisivamente a demorar hasta extremos irrazonables la conclusión de las operaciones de urbanización y ulterior edificación, haciendo imprevisible su coste e impidiendo una adecuada programación de las correspondientes actividades empresariales, con el consiguiente encarecimiento del producto final.

La última de dichas reformas, llevada a cabo por la Ley 8/ 1990 de 25 de julio y recogida en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio que ha sido objeto de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (B.O.E. de 25 de abril de 1997), llevó esta línea de tendencia a sus últimas consecuencias y su fracaso, que hoy es imposible ignorar, reclama una enérgica rectificación cuyo norte no puede ser otro que la búsqueda de una mayor flexibilidad que, de un lado, elimine los factores de rigidez que se han ido acumulando y, de otro, asegure a las Administraciones Públicas responsables de la política urbanística una mayor capacidad de adaptación a una coyuntura económica cambiante, en la que los ciclos de expansión y recesión se suceden con extraordinaria rapidez.

El legislador estatal, que carece constitucionalmente de competencias en materia de urbanismo y de ordenación del territorio en sentido propio, no puede por sí sólo afrontar la tarea indicada, a la que sólo puede aportar una solución parcial poniendo a contribución su indiscutible competencia para, como ha reconocido la citada Sentencia del Tribunal Constitucional, regular el derecho de propiedad del suelo a fin de garantizar la igualdad de las condiciones básicas de su ejercicio en todo el territorio nacional, así como

regular otras materias que inciden en el urbanismo como son la expropiación forzosa, las valoraciones, la responsabilidad de las administraciones públicas o el procedimiento administrativo común.

Por ello, su obra reclama una continuación por parte de los legisladores de las diferentes Comunidades Autónomas, sin la cual la reforma que ahora se inicia quedaría incompleta.

2. Dentro de estos concretos límites, que comprenden inequívocamente la determinación de las distintas clases de suelo como presupuesto mismo de la definición de las condiciones básicas del derecho de propiedad urbana, la presente Ley pretende facilitar el aumento de la oferta de suelo, a cuyos efectos considera en principio susceptible de ser urbanizado todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones objetivas determinantes de su preservación de acuerdo con el planeamiento y la legislación territorial o sectorial, en razón de sus valores ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales, de su riqueza agrícola, forestal, ganadera o de otra índole, o de su justificada inadecuación para el desarrollo urbano. Hay que tener presente, asimismo, que la reforma del mercado del suelo en el sentido de una mayor liberalización que incrementa su oferta forma parte de la necesaria reforma estructural de la economía española, para la que el legislador estatal tiene las competencias que le atribuye el artículo 149.1.13ª de la Constitución Española.

En ese amplio espacio podrán, por lo tanto, promoverse actuaciones urbanísticas, previa aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo en los términos que precise la legislación urbanística en cada caso aplicable, siempre, naturalmente, que sean conformes con la estructura general del territorio que el planeamiento general haya fijado, que no incidan en usos declarados por éste incompatibles con los previstos por aquella estructura ni rebasen las intensidades máximas de edificación que dicho planeamiento pueda haber establecido y que se asegure por su promotor la ejecución, a su costa, de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales que la naturaleza e intensidad de dichas actuaciones demande en cada caso o, incluso, el reforzamiento y mejora de dichos sistemas generales cuando ello resulte necesario, exigencias mínimas éstas que por su carácter de tales contribuyen a delimitar las condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad.

El régimen urbanístico del suelo prescinde así de imponer a los propietarios un sistema de actuaciones programadas por la Administración, sin datos ni garantías efectivas que aseguren su ejecución, que ésta sólo está en condiciones de ofrecer en relación a sus propias actuaciones. Ello no implica, en ningún caso, una renuncia a la función directiva y orientadora que es consustancial a la idea de Plan. Muy al contrario, la Ley parte del efectivo ejercicio de esa función por el planeamiento general, que debe fijar en todo caso la estructura general del territorio, esto es, la imagen de la ciudad que la comunidad que lo aprueba considera deseable, ya que esa es una referencia de la que, en ningún caso, puede prescindirse. Más allá de ella no debe, sin em-

bargo, prejuzgarse y, menos aún desde una Ley como ésta, la ordenación concreta del suelo exterior a las poblaciones, para el cual debe bastar, como regla general y de acuerdo con lo que al efecto disponga la legislación urbanística, el establecimiento de los usos incompatibles con aquella estructura general y el señalamiento de intensidades máximas de edificación, de forma que se posibiliten cualesquiera desarrollos que respeten estos límites. Sólo en el suelo urbanizable más próximo a los núcleos urbanos, que tendrá la consideración de urbano sólo a los efectos de su valoración catastral, enmarcado en la red de los sistemas generales existentes y de la ampliación de los mismos que la Administración esté en condiciones de asegurar, podrá el planeamiento general proponer una oferta más concreta a la iniciativa privada, aunque sin imponérsela a ésta en ningún caso, ya que siempre tendrá a su alcance la opción de actuar en suelos más alejados si está dispuesta a afrontar los mayores costes que inevitablemente supondrá para ella la financiación de la imprescindible conexión con dichos sistemas.

Esta es la idea general de la que la Ley parte con el propósito de no introducir, desde la definición del estatuto jurídico básico de la propiedad del suelo rigideces innecesarias que puedan impedir el despliegue por los legisladores autonómicos y por las Administraciones Públicas competentes, de políticas urbanísticas más flexibles y con mayor capacidad de adaptación a las cambiantes circunstancias en el contexto de una economía cuya globalización la hace especialmente sensible a los cambios de coyuntura.

De este modo la necesaria flexibilidad, que tanto se ha echado en falta en el pasado, se cohonesto con la imprescindible salvaguardia de los intereses públicos, eludiendo la rigidez inherente a una ordenación y una programación omnicomprendivas, fruto de un maximalismo cuyos efectos perturbadores ha puesto inequívocamente de manifiesto la experiencia de los últimos cuarenta años.

La flexibilidad que la Ley persigue con el fin de evitar la escasez de suelo artificialmente generada por la programación cuatrienal no debe, sin embargo, conducir a un régimen de absoluta discrecionalidad de las autoridades urbanísticas a la hora de decidir acerca de la viabilidad de las iniciativas que se promuevan en el ámbito del suelo urbanizable. Si no se pusiera algún límite a este tipo de decisiones, la reforma legal sería rigurosamente inútil, pues nadie afrontaría los gastos inherentes a la adquisición del suelo y a la elaboración del correspondiente planeamiento de desarrollo si todo ello quedara finalmente al arbitrio de una decisión libérrima e incontrolable de la autoridad urbanística en cada caso competente. Para evitarlo, la Ley ha previsto un sistema voluntario de consulta previa, de carácter vinculante, a la que dicha autoridad debe responder razonadamente identificando, si los hay, los obstáculos que eventualmente puedan oponerse a la viabilidad de las iniciativas que se le sometan y las condiciones que éstas deben satisfacer para asegurar su encaje en la estructura general del territorio que el planeamiento general haya podido establecer, de forma que no haya sorpresas a la hora de promover el correspondiente planeamiento de desarrollo. De este modo, se pre-

tende asegurar un mínimo de consistencia al derecho del propietario del suelo clasificado por el planeamiento como urbanizable, que como tal mínimo, debe entenderse comprendido sin discusión dentro de las condiciones básicas del estatuto jurídico de la propiedad, sin perjudicar la libertad de la que han de gozar las Administraciones competentes para valorar, en cada caso, los intereses públicos en juego.

3. En lo que concierne a los criterios de valoración del suelo, la Ley ha optado por establecer un sistema que trata de reflejar con la mayor exactitud posible el valor real que el mercado asigna a cada tipo de suelo renunciando así formalmente a toda clase de fórmulas artificiosas que, con mayor o menor fundamento aparente, contradicen esa realidad y constituyen una fuente interminable de conflictos, proyectando una sombra de injusticia que resta credibilidad a la Administración y contribuye a deslegitimar su actuación.

Se elimina así la actual dualidad de valores, inicial y urbanístico, a la que habían quedado ya reducidos los cuatro valores diferentes que estableció en su día la versión primera de la Ley del Suelo, de forma, que a partir de ahora, no habrá ya sino un sólo valor, el valor real, único que puede reclamar para sí el calificativo de justo que exige inexcusablemente toda operación expropiatoria.

A partir de este principio básico, la Ley se limita a establecer el método aplicable para la determinación de ese valor, en función, claro está, de la clase de suelo y, en consecuencia, del régimen jurídico aplicable al mismo y de sus características concretas. Este método es, tanto en el suelo no urbanizable como en el urbanizable aún no incluido en un concreto ámbito o sector para su desarrollo, el de comparación con los valores comprobados de otras fincas análogas, habida cuenta de su situación, tamaño y naturaleza, así como de los usos y aprovechamientos permitidos por el planeamiento.

Para los casos en que esa comparación no sea posible, en los citados suelos —sin desarrollo previsible a corto plazo— el método alternativo será el de capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo de acuerdo con su estado y naturaleza, que es el método tradicional. En el suelo urbano y en el urbanizable incluido en sectores o ámbitos delimitados por el propio planeamiento general o con posterioridad al mismo, el método de cálculo consistirá en la aplicación al aprovechamiento correspondiente del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias catastrales para el terreno de que se trate, valor que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/1988 reguladora de las Haciendas Locales, refleja los valores de mercado, puesto que las valoraciones catastrales se fijan a partir de un estudio previo de dichos valores. Finalmente, y para el caso de que no existan o no sean aplicables los valores de las ponencias catastrales por haber perdido vigencia o haberse modificado el planeamiento, el valor básico de repercusión se calculará por el método residual, comúnmente utilizado en el ámbito inmobiliario, en sus distintas modalidades, tanto por el sector público como por el privado.

La aplicación de valores de repercusión, habida cuenta de su correspondencia, en general, con terrenos urbanizados y en condiciones de ser edificados, conlleva la necesidad de deducir la totalidad de los costes de urbanización que en cada caso estuvieran pendientes, así como los costes financieros, de gestión y cualesquiera otros que fueran imprescindibles para dotar al terreno de la condición de solar, tal y como se viene haciendo habitual y pacíficamente en las tasaciones que se realizan a diario en el ámbito inmobiliario y en el financiero.

El estricto realismo al que la Ley ha querido ajustarse en este punto contribuirá, sin duda, a aumentar la seguridad del tráfico jurídico y a reducir la conflictividad, lo que redundará también en una agilización de la gestión urbanística y en una reducción de los costes innecesarios que su prolongación en el tiempo inevitablemente añade.

4. El Título Cuarto de la Ley se ha limitado a incluir los preceptos imprescindibles para enmarcar el ejercicio en este sector, por las distintas Administraciones Públicas, de la potestad expropiatoria, a la que serán aplicables sin más las normas generales vigentes que regulan ésta. Remite, asimismo, para la determinación del justiprecio, a los criterios generales establecidos en el Título Tercero, acabando con la actual e injusta dualidad de criterios que trata de distinta manera al propietario expropiado y al que no lo es.

5. El Título Quinto, por su parte, ajusta simplemente al régimen jurídico de la propiedad del suelo que establecen los Títulos Primero y Segundo de la Ley la regulación precedente de las indemnizaciones por alteración del planeamiento y de las limitaciones o vinculaciones singulares impuestas por éste que no sean susceptibles de distribución equitativa por los mecanismos de reparto de beneficios y cargas que establezca la legislación urbanística.

6. La Ley ha querido mantenerse absolutamente en el marco de las competencias del Estado claramente delimitadas por la Sentencia de 20 de marzo de 1997 del Tribunal Constitucional ya citada, por lo que ha renunciado a incidir lo más mínimo en los aspectos relativos al planeamiento, a la gestión urbanística y al control de aquél y de ésta.

7. Por último, las disposiciones transitorias de la Ley procuran evitar a ultranza las soluciones de continuidad, estableciendo reglas de aplicación directa en función de la situación de los procesos de desarrollo y ejecución del planeamiento y obviando la exigencia de la previa adaptación de los planes para la efectividad de la reforma, en razón de la negativa experiencia acumulada con motivo de las reformas precedentes.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ley.

Es objeto de la presente Ley definir el contenido básico del derecho de propiedad del suelo de acuerdo con su fun-

ción social, regulando las condiciones que aseguren la igualdad esencial de su ejercicio en todo el territorio nacional.

Artículo 2. Facultades del derecho de propiedad.

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

Artículo 3. Participación en las plusvalías.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, se producirá en los términos fijados por la presente Ley y las demás que sean de aplicación.

Artículo 4. Acción urbanística e iniciativa privada.

1. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las Leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá la dirección última del proceso sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquéllos.

2. La gestión pública suscitará, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirá cuando ésta no alcanzase a cumplir los objetivos necesarios.

Artículo 5. Reparto equitativo de beneficios y cargas.

Las Leyes garantizarán en todo caso el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones.

Artículo 6. Información y participación pública en el planeamiento y la gestión.

1. Las Administraciones urbanísticas garantizarán el derecho a la información tanto de las entidades representativas de los intereses afectados por cada actuación como de los particulares, así como la mayor participación pública en todos los procedimientos de planeamiento y gestión.

2. Todo administrado tendrá derecho a que la Administración competente le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 7. Clases de suelo.

1. A los efectos de la presente Ley, el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable.

2. La legislación urbanística podrá reconocer la existencia de suelos que correspondan a formas tradicionales de asentamientos. Dicha legislación regulará los criterios para su determinación y las particularidades de su régimen urbanístico, que no será más gravoso que el del suelo urbano establecido en esta Ley.

Artículo 8. Suelo urbano.

Tendrán la condición de suelo urbano, a los efectos de esta Ley:

a) El suelo ya transformado por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar edificados al menos en las dos terceras partes del espacio servido por las redes de los indicados servicios.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Artículo 9. Suelo no urbanizable.

Tendrán la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere justificadamente inadecuados para un desarrollo urbano racional.

Artículo 10. Suelo urbanizable.

El suelo que, a los efectos de esta Ley, no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, tendrá la considera-

ción de suelo urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

Artículo 11. Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento.

En los municipios que carezcan de planeamiento general, el suelo que no tenga la condición de urbano de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 8, tendrá la consideración de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley.

CAPÍTULO 2

Derechos y deberes de los propietarios

Artículo 12. Ejercicio de derechos y deberes.

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta Ley se ejercerán de acuerdo con la normativa que sobre planeamiento, gestión y ejecución del planeamiento establezca la legislación urbanística en cada caso aplicable.

Artículo 13. Derechos de los propietarios de suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

Artículo 14. Deberes de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen —si aún no la tuvieran— la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada costearán y, en su caso, ejecutarán las obras de urbanización y cederán al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, así como el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales adscritos al ámbito en el que el planeamiento los haya incluido a efectos de gestión. Asimismo, cederán a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística.

Igualmente, edificarán los solares en plazo en el supuesto del número 1 de este artículo.

Artículo 15. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos y a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

Artículo 16. Reglas básicas para el ejercicio del derecho.

El ejercicio del derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, se ajustará a las siguientes reglas:

1. Cuando en parte de dicho suelo el planeamiento general haya delimitado sectores o ámbitos estableciendo las condiciones para su desarrollo, bastará para promover su transformación con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo, para su tramitación y aprobación de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

2. Cuando el planeamiento general se haya limitado a señalar los criterios para la delimitación de los sectores o ámbitos, los usos incompatibles con la estructura general del territorio y las intensidades máximas de edificación u otras condiciones similares, con carácter previo a la presentación del planeamiento de desarrollo los propietarios que deseen promover la transformación de dicho suelo tendrán derecho a consultar a la Administración actuante —comunicando las características básicas de la actuación— sobre la adecuación de la misma al planeamiento y a las previsiones de la ordenación territorial o de los planes y proyectos sectoriales, así como sobre las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación de conformidad con lo dispuesto en el punto 3 del artículo 18 de esta Ley.

3. La anterior consulta tendrá carácter vinculante en relación con la tramitación ulterior del planeamiento de desarrollo.

Artículo 17. Usos y obras provisionales.

En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La au-

torización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

En el resto del suelo urbanizable podrán autorizarse, antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, los usos previstos en el artículo 20 de la presente Ley.

Artículo 18. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del sector o ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector o ámbito correspondiente.

3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística.

5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

6. Costear o ejecutar la urbanización del sector.

Artículo 19. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Artículo 20. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las Leyes o el planeamiento.

De acuerdo con la legislación urbanística aplicable, podrán levantar, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, construcciones destinadas a las explotaciones agrícolas o ganaderas y a vivienda que guarden relación con la naturaleza, extensión y destino de las fincas. Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en aquella legislación y de acuerdo con ella, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 9 de la presente Ley.

2. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Artículo 21. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

1. La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

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

a). Si se tratare de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.

b). Si se tratare de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.

c). En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

3. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 1 de este artículo, facultará al adquirente para rescindir el contrato

en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

Artículo 22. Declaración de obra nueva.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad, exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al Proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir escritura de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente de que la descripción de la obra nueva se ajusta al Proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

TÍTULO III

VALORACIONES

Artículo 23. Aplicación general de las reglas de valoración.

A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

En defecto de acuerdo entre los propietarios afectados, dichos criterios se aplicarán igualmente en los procedimientos de distribución de beneficios y cargas que establezca la legislación urbanística.

Artículo 24. Momento al que han de referirse las valoraciones.

Las valoraciones se entenderán referidas a:

a) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.

b) En otros supuestos de actuación, al momento de iniciación del correspondiente procedimiento.

c) En la determinación de indemnizaciones por cambio de planeamiento, en los supuestos previstos en el Título V de la presente Ley, al momento de la publicación de la aprobación definitiva del nuevo planeamiento.

Artículo 25. Criterio general de valoración.

El suelo se valorará con arreglo a su valor real, calculado según su clase y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.

Artículo 26. Valor del suelo no urbanizable.

1. El valor real de este suelo se determinará por el método de comparación a partir de valores comprobados de fincas análogas. A estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos permitidos por el planeamiento.

2. Cuando por la inexistencia de valores comparables no sea posible la aplicación del método indicado en el punto anterior, el valor del suelo no urbanizable se determinará mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración.

Artículo 27. Valor del suelo urbanizable.

1. El valor del suelo urbanizable no incluido en sectores o ámbitos delimitados por el planeamiento, se determinará en la forma definida en el artículo anterior.

2. Cuando el suelo urbanizable estuviese incluido en un sector o ámbito delimitado por el planeamiento, el valor del mismo se obtendrá por aplicación, al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales.

En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Artículo 28. Valor del suelo urbano.

1. El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinará, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.

2. En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los sólo efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior.

3. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará:

a) Por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto del valor bá-

sico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.

b) En los supuestos de carencia de planeamiento o cuanto éste no atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta, a los sólo efectos de su valoración, será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos de las fincas colindantes, referido al uso predominante en el polígono de valoración en el que, a efectos catastrales, esté incluido el mismo.

4. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Artículo 29. Deducción de gastos de urbanización pendiente.

Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, en su caso, los costes financieros y de gestión, y los de la urbanización precisa y no ejecutada, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de obras correspondiente o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar. En el supuesto de suelos urbanos sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones puedan conllevar.

Artículo 30. Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos.

1. Las plantaciones, sembrados, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se valorarán con independencia del mismo con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble, salvo que, por su carácter de mejoras permanentes, hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. El valor de las edificaciones se determinará de acuerdo con la normativa catastral, en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

Artículo 31. Valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles.

1. La valoración de las concesiones administrativas y los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que especí-

ficamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

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

TÍTULO IV

EXPROPIACIONES

Artículo 32. Legitimación de expropiaciones.

La aprobación de Planes de ordenación urbana y de delimitaciones de ámbitos de gestión a desarrollar por expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 33. Funciones de la expropiación.

1. La expropiación por razón de urbanismo podrá aplicarse, entre otros fines, para:

a) Ejecutar el planeamiento, cuando se haya establecido este sistema para un determinado ámbito.

b) Obtener el suelo destinado a dotaciones públicas, así como el necesario para la implantación, ampliación o mejora de los servicios públicos de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento y en la legislación urbanística.

c) Constituir o ampliar el Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.

2. La expropiación podrá asimismo aplicarse, por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los supuestos y con los requisitos previstos en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 34. Ejercicio de la potestad expropiatoria.

El ejercicio de la potestad expropiatoria se ajustará a lo dispuesto en la presente Ley y en la legislación urbanística. En todo lo no previsto en ellas, será de aplicación la legislación general de Expropiación Forzosa.

Artículo 35. Procedimiento y determinación del justiprecio.

El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará conforme a lo establecido en el Título Tercero

de la presente Ley, mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

Artículo 36. Pago del justiprecio mediante adjudicación de terrenos.

En todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

Artículo 37. Aprobación y efectos del procedimiento de tasación conjunta.

El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el Proyecto de Expropiación habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Provincial de Expropiación y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio.

Artículo 38. Ocupación e inscripción en el Registro.

1. Una vez efectuado el pago o consignación se levantará el Acta de ocupación correspondiente a cada finca afectada por el expediente expropiatorio. La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales. El hecho de que alguna de estas fincas no estuviese inmatriculada no será obstáculo para que pueda practicarse directamente aquella inscripción. En las fincas afectadas, a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Será título inscribible el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas. Dicho título, además de la descripción conforme a la legislación hipotecaria, incorporará la oportuna referencia catastral e identificará la nueva finca mediante un adecuado sistema gráfico de coordenadas.

3. Si al procederse a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre si dentro de la superficie ocupada existiese alguna finca registral no tenida en cuenta en el expediente expropiatorio, sin perjuicio de practicarse la inscripción, se pondrá tal circunstancia en conocimiento del Organismo expropiante.

Artículo 39. Supuestos de reversión.

1. Los terrenos de cualquier clase que se expropian por razones urbanísticas deberán ser destinados al fin

específico que se estableciese en el Plan correspondiente.

2. Si en virtud de modificación o revisión del planeamiento se alterara el uso que motivó la expropiación procederá la reversión salvo que concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el nuevo uso asignado estuviera adecuadamente justificado y fuera igualmente dotacional público.

b) Que el uso dotacional que motivó la expropiación hubiese sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años.

3. Procederá la reversión de los terrenos expropiados para la formación o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo si, como consecuencia de una modificación del planeamiento se alteraran los usos, intensidades o aprovechamientos y ello supusiera un incremento de valor de los mismos.

4. Igualmente, procederá la reversión en los supuestos de terrenos incluidos en un ámbito delimitado para su desarrollo por el sistema de expropiación, cuando hubieren transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se hubiera concluido.

5. El mismo plazo y condición se aplicará en las expropiaciones de terrenos motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos vinculados al proceso de urbanización.

TÍTULO V

SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS

Artículo 40. Indemnización por alteración de planeamiento.

1. La modificación o revisión del planeamiento sólo podrá dar lugar a indemnización por reducción de aprovechamiento si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución en el ámbito en el que a dichos efectos se encuentre incluido el terreno, o transcurridos aquéllos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

2. Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables, a excepción de lo previsto en el apartado anterior.

Artículo 41. Indemnización por alteración del planeamiento, con licencia en vigor.

1. Si en el momento de entrada en vigor de la modificación o revisión del planeamiento se hubiera obtenido la licencia de construcción, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se declarará extinguida, con audiencia del interesado, la eficacia de la licencia en cuanto sea disforme con la nueva ordenación, debiendo fijarse la indemnización, en el mismo expediente, por la reducción del

aprovechamiento resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten de conformidad con la legislación general de expropiación forzosa.

2. Si la edificación ya se hubiera iniciado, la Administración podrá modificar o revocar la licencia, fijándose la indemnización de acuerdo con lo establecido en el número anterior.

Artículo 42. Indemnización por limitaciones singulares.

Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares en orden a la conservación de edificios, en lo que excedan de los deberes legalmente establecidos, o que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.

Artículo 43. Otros supuestos indemnizatorios.

1. Serán en todo caso indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes inherentes al proceso urbanizador, dentro de los plazos establecidos al efecto, que resulten inservibles como consecuencia de un cambio de planeamiento o por acordarse la expropiación.

2. Cuando se produzca la anulación de una licencia, demora injustificada en su otorgamiento o su denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

Los instrumentos de planificación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que puedan afectar a las exigencias de la Defensa Nacional deberán ser sometidos a estos efectos a informe vinculante de la Administración General del Estado, con carácter previo a su aprobación.

Segunda

A los sólo efectos de lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, de acuerdo con la redacción otorgada por el artículo 21 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, tendrán la consideración de

urbanizables los terrenos que así clasifique el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Régimen urbanístico

El régimen urbanístico del suelo establecido en esta Ley, sin perjuicio de las especialidades sobre gestión y uso del suelo de la legislación urbanística que resulten compatibles, será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano y al suelo no urbanizable, se les aplicará respectivamente el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbano y para el no urbanizable.

b) Al suelo urbanizable programado, al suelo apto para urbanizar y al suelo urbanizable no programado se les aplicará el régimen de derechos y deberes establecido en esta Ley para el suelo urbanizable.

Segunda. Planeamiento general vigente

El planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la presente Ley deberá adaptar su clasificación de suelo a lo dispuesto en ella cuando se proceda a su revisión.

Tercera. Planeamiento general en tramitación

1. El planeamiento general en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley podrá seguirse tramitando sin adaptar sus clasificaciones de suelo a la misma.

2. Se entenderá que se encuentra en la situación prevista en el apartado anterior al planeamiento general, o su revisión, en cuya tramitación haya recaído acuerdo de aprobación inicial.

Cuarta. Planeamiento en ejecución

En los procedimientos de distribución de beneficios y cargas que no hubieran alcanzado la aprobación definitiva a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, será de aplicación el régimen urbanístico establecido en la misma, según la clase de suelo.

Quinta. Valoraciones

En los expedientes expropiatorios, serán aplicables las disposiciones sobre valoración contenidas en esta Ley siempre que no se haya alcanzado la fijación definitiva del justiprecio.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

1. Quedan derogados los Títulos Preliminar, Primero, Segundo y Sexto del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Quedan asimismo derogados los artículos 1, 2 y Disposición Transitoria de la Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales.

3. Quedan igualmente derogados cuantos preceptos legales se opongan o sean incompatibles con lo previsto en la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL

Tienen el carácter de legislación básica en virtud de lo previsto en el artículo 149.1. 13ª, 18ª y 23ª de la Constitución Española y, en su caso, de condiciones básicas del ejercicio de los derechos a tenor de lo dispuesto por el artículo 149.1.1ª del propio texto constitucional, los siguientes preceptos: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 33.1; 34; 40; 41; 42; 43.1; Disposición Adicional Segunda; y Disposiciones Transitorias 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, correspondiendo los restantes preceptos a la competencia exclusiva del Estado en virtud del artículo 149.1.4ª, 8ª y 18ª del citado texto.