



BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

VI LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

23 de octubre de 1997

Núm. 66-9

ENMIENDAS

121/000063 Régimen del suelo y valoraciones.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES de las enmiendas presentadas en relación con el Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones (núm. expte. 121/000063).

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de octubre de 1997.—El Presidente del Congreso de los Diputados, **Federico Trillo-Figueroa Martínez-Conde**.

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya presenta la siguiente enmienda a la totalidad con texto alternativo al Proyecto de Ley sobre Régimen del suelo y valoraciones (núm. expte. 121/000063).

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de septiembre de 1997.—**Julián Fernández Sánchez**, Diputado del Grupo Parlamentario Federal IU-IC.—**Rosa Aguilar Rivero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Federal IU-IC.

ENMIENDA NÚM. 1

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

TEXTO ALTERNATIVO DE LA ENMIENDA
A LA TOTALIDAD DEL PROYECTO DE LEY
SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES

Exposición de Motivos

I

Las sucesivas Leyes del Suelo que se han promulgado desde 1956 hasta el todavía vigente Texto Refundido

de 1992 han repetido una misma concepción de la regulación del suelo, con sucesivos retoques, algunos progresos y grandes dosis de inmovilismo. La privatización del derecho a hacer ciudad y de cuantas expectativas genera ese derecho, unido a la inoperancia en la práctica de las técnicas legales contra la especulación y la retención de los terrenos, ha convertido al suelo en un activo privilegiado mucho más sujeto a las leyes del «mercado financiero de futuros» que a las de la conveniencia y las necesidades colectivas de los ciudadanos.

Debido a ese modelo, el precio del suelo continúa incorporando plusvalías originadas por el capital urbano fijo en su entorno y que ha sido financiado por la colectividad, por todos. Dado ese derecho exclusivo y, en gran medida, forzoso de hacer ciudad, atribuido a los propietarios de suelo, los terrenos y las edificaciones pueden captar, en términos económicos, lo que los demás hacen, aumentando de valor por lo que otros invierten e incrementar su precio con las mejoras globales que se producen en el resto del territorio.

Aún más, el fuerte y artificial incremento del precio del suelo ha contribuido decisivamente a que para la mayoría de los ciudadanos sea cada vez más difícil acceder a una vivienda digna. Incluso ha encarecido y dificultado la creación de empleo industrial y terciario. Finalmente, al acumular expectativas de beneficio inmediato, ha contribuido directamente al deterioro y abuso del medio y del capital natural.

II

Así pues, se impone un cambio de concepción, ya que la realidad ha demostrado que una regulación continuista y que insista sobre el modelo anterior no contribuirá a arreglar los graves déficits que hoy por hoy sufre la orde-

nación y utilización del suelo en nuestro país. Al mismo tiempo, la solución de esos problemas puede coadyuvar a una mayor eficacia en el ejercicio de importantes derechos fundamentales de los ciudadanos, que hasta ahora no parecían tener relación con la regulación del urbanismo: trabajo, vivienda, sanidad, educación, cultura, defensa del medio ambiente y del patrimonio histórico cultural y artístico...

En ese sentido, las principales novedades de la presente Ley, que manifiestan la ruptura con el modelo conceptual anterior, son las siguientes:

1. La Ley culmina las consecuencias de la separación entre propiedad del suelo y «ius aedificandi», separación que venía proclamándose desde la ley del Suelo de 1956 y que se concretó en los Textos de 1976 y 1992, pero sin atreverse a dar el último paso: la presente Ley establece que edificabilidad tiene carácter demanial de modo que su titularidad corresponde a la Administración urbanística, que la asigna según las determinaciones del planeamiento y del mismo título de concesión a los operadores de suelo, ya sean éstos públicos, promotores privados o los mismos propietarios del suelo.

La consideración definitiva de la edificabilidad como propiedad pública independiente de la propiedad del suelo tiene su base constitucional en la competencia del Estado para establecer la regulación de los distintos tipos de propiedad, en virtud de hasta tres títulos competenciales distintos: los incluidos en el artículo 149.1.1.^a 149.1.8.^a y 149.1.18.^a de la Constitución. Al mismo tiempo, la Ley deja entera libertad a las Comunidades Autónomas para que, en el ejercicio de su competencia exclusiva en materia de urbanismo, ideen y regulen los mecanismos de asignación de edificabilidad que sean más apropiados a su modelo urbanístico respectivo.

En el afinamiento de esas técnicas autonómicas, que deben respetar el principio general de considerar la edificabilidad como un bien de dominio público, reside la posibilidad real de hacer desaparecer la especulación del suelo y la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los poderes públicos. Por otra parte, la demanialización de la edificabilidad ayudará a simplificar las técnicas de gestión, cesión, transferencia y equidistribución de los variados tipos de aprovechamientos urbanísticos existentes a día de hoy, técnicas que habían llegado a una complejidad tal que ni los propios profesionales del urbanismo ni las Administraciones sabían, podían o querían aplicar en su quehacer cotidiano. Así por poner un ejemplo, la tan traída y llegada cuestión de la cesión del aprovechamiento lucrativo a la Administración urbanística actuante y de su forma de concreción desaparece, ya que esa Administración es la titular de toda la edificabilidad y decide, de conformidad con el planeamiento, cuándo y en qué cantidad debe asignarse o concederse aquélla al adjudicatario.

2. La Ley introduce la obligación de que el uso del suelo y la ordenación del espacio propicien unos parámetros mínimos de cohesión social. La cohesión social es uno de los objetivos primordiales de la Unión Europea, a la que se reserva el Título XIV del Tratado de la Unión Europea. Pues bien, la base de esa cohesión social como ponen de manifiesto, entre otros, los programas comuni-

tarios «2.000» y «2.000 plus», reside en el logro de una homogeneidad territorial en la que exista una mezcla equilibrada de actividades, grupos sociales y rentas, así como en la construcción de un espacio y de una estructura urbana que cuenten con unos equipamientos y dotaciones públicas mínimas y necesarias, según parámetros críticos tanto en superficie como en distancias, en atención al nivel de cobertura supramunicipal, municipal o local que se pretenda ordenar.

De esa manera, la actividad del mercado (generadora de desigualdad en un marco de generación de riqueza) es matizada por la acción reguladora del Estado, mediante el desarrollo de un espacio urbano dotado de un mínimo de calidad, garantizado mediante la provisión de dotaciones públicas —cuyos mínimos para todo el territorio nacional se encuentran recogidas en el Anexo I de la Ley— que aseguren una misma igualdad de partida para todos los ciudadanos, permitiendo el desarrollo de sus cualidades y la posibilidad de atender a las necesidades de los más débiles.

3. La Ley aborda, de manera inédita hasta ahora, la íntima relación existente entre el disfrute adecuado y racional del suelo por parte de la colectividad y la sostenibilidad ambiental. Más allá de enfoques puramente sectoriales de protección del medio ambiente, la Ley considera que el suelo, recurso no renovable, es el soporte básico de la sostenibilidad o, lo que es lo mismo, de una correcta preservación del capital natural, cuyo fondo de recursos es un patrimonio colectivo que sólo puede ser utilizado en régimen sostenible y de modo equitativo por el conjunto de la población presente para legarlo en perfectas condiciones a las generaciones futuras. Por consiguiente, una Ley sobre urbanismo debía contener ineludiblemente una visión integradora y coordinadora de la protección ambiental a la hora de regular las líneas maestras de cómo hacer ciudad y ordenar el espacio.

Así, la presente Ley acoge los principios del Título XVI del Tratado de la Unión Europea (en especial, del artículo 130.R), así como de otros instrumentos como el Libro Verde sobre el Medio Ambiente Urbano, la Declaración de Río y la Agenda 21, el V Programa Comunitario sobre medio ambiente y, en especial, la reciente Carta de las Ciudades Sostenibles, dada en Aalborg, el 27 de mayo de 1997. En consecuencia, la Ley obliga a que la Administración urbanística competente establezca un régimen de utilización del suelo compatible con la sostenibilidad, previo estudio y evaluación del capital natural del ámbito, de los recursos necesarios para el mantenimiento del modelo propuesto —teniendo en cuenta los precedentes del ámbito ordenado y los ajenos—, la capacidad de absorción de residuos, la fijación de indicadores de sostenibilidad en los distintos niveles territoriales, la creación de un espacio multifuncional, etcétera.

4. La Ley también simplifica y da un toque de racionalidad al confuso panorama actualmente vigente en el campo de las valoraciones urbanísticas, con unos criterios muy sencillos. Independientemente de su clasificación, el suelo atenderá a su valor inicial, obtenido por el método tradicional de capitalización de su rendimiento, pero dando prioridad al valor catastral cuando esté debidamente actualizado. Ciertamente que ese sistema obliga y, al mismo tiempo, requiere de forma paralela la adopción de medi-

das normativas complementarias no estrictamente urbanísticas que, de un vez por todas, adecuen las valoraciones catastrales de las ponencias fiscales municipales a lo que exige la realidad, pero no por ello ha de renunciarse a las ventajas innegables de referir las valoraciones urbanísticas al valor más objetivo que se conoce, el catastral.

Las mejoras —entendidas en un sentido amplio que engloba edificios, viales, infraestructuras, instalaciones, plantaciones y otros vuelos— se valorarán según su coste de reposición (corregido en función de la depreciación por motivos de antigüedad y estado de conservación) si no fuesen conformes con el planeamiento o éste previera su demolición. En caso contrario, las mejoras se valorarán a su precio de mercado, como exige el sentido común.

En tercer lugar, la valoración de otros bienes y derechos se remite a la legislación sobre expropiación forzosa y demás normativa aplicable, según el criterio tradicional en las anteriores Leyes del Suelo.

5. Finalmente, es importante destacar que la Ley se ajusta por completo al posicionamiento de la reciente sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional, que, entre otras cosas, ha acotado la competencia del Estado para legislar en la materia de urbanismo. En efecto, según dicha sentencia, las materias que una Ley estatal puede regular en ese ámbito sin invadir las competencias de las Comunidades Autónomas se encuentran tasadas: valoraciones, régimen urbanístico de la propiedad del suelo, líneas fundamentales y deberes básicos inherentes a la propiedad urbana, la adquisición del contenido urbanístico susceptible de apropiación privada y las bases de la legislación sobre expropiación en el ámbito urbanístico.

Pues bien, la presente Ley es consciente de ese acotamiento constitucional y únicamente se ha propuesto regular los caracteres fundamentales de dichas materias para asegurar las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, pero con la suficiente amplitud como para que las Comunidades Autónomas legislen las figuras de planeamiento del territorio y sus determinaciones, así como las técnicas de ejecución y de control de los modelos urbanos correspondientes.

III

El objeto de la Ley se expone en el Título I, donde es de destacar la introducción ya comentada de los objetivos de cohesión social y sostenibilidad del uso del suelo

El Título II define la actividad urbanística y enumera, sin ánimo exhaustivo, las acciones más importantes que están comprendidas en aquella. A continuación, entra en la descripción global del planeamiento urbanístico y de su ejecución, así como del control de la edificación y la intervención pública en el mercado del suelo. Por último, consagra la función pública de las acciones urbanísticas y detalla las garantías mínimas de participación e información pública de las mismas.

El Título III es la clave de bóveda de la Ley, pues regula el derecho a edificar y a la edificación, sobre cuyo contenido ya se ha hecho referencia en el apartado II.1 de esta Exposición de Motivos.

El Título IV trata el régimen y el aprovechamiento urbanístico del suelo, su clasificación, los deberes y derechos de los adjudicatarios de la edificabilidad y de los propietarios de suelo no urbanizable, así como la definición y expresión del aprovechamiento urbanístico.

El Título V se refiere a las valoraciones del suelo, de las mejoras y de los demás bienes y derechos valorables urbanísticamente.

El Título VI habla de la expropiación urbanística, en lo que respecta a su aplicación, la opción por el sistema de tasación conjunta, el posible pago del justiprecio en parcelas (obligado o de mutuo acuerdo, según los terrenos donde se localice el pago), el derecho de realojo o reinstalación y la nueva regulación de los supuestos de reversión.

El Título VII regula la relación de las acciones urbanísticas con el medio ambiente. Introduce el criterio de multifuncionalidad del entorno, la preeminencia de los instrumentos de ordenación y gestión de los recursos naturales y la inclusión de una evaluación estratégica de impacto ambiental en todos los planes, políticas y programas urbanísticos. Dicha regulación debe asegurar el objetivo comentado en los apartados II.2 y II.3 de esta Exposición de Motivos, sobre generación de cohesión social y compatibilidad de desarrollo urbanístico con la sostenibilidad ambiental.

La Disposición transitoria dispone en qué momento los distintos instrumentos de ordenación y desarrollo, tanto vigentes, como en tramitación deben acomodarse a los preceptos de la Ley.

Finalmente, el Anexo I detalla las definiciones y fija los estándares mínimos que deben garantizar la cohesión social de los distintos niveles territoriales objeto de ordenación, sin perjuicio de su posterior desarrollo reglamentario.

TÍTULO I

DEL OBJETO DE LA LEY

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto establecer:

- a) El contenido fundamental del derecho a edificar y la adquisición del aprovechamiento urbanístico, como garantías de la participación de la comunidad en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos.
- b) El régimen y las facultades y deberes urbanísticos del suelo.
- c) Los criterios de las valoraciones urbanísticas.
- d) Las bases de la legislación sobre expropiación en el ámbito urbanístico.
- e) Las condiciones mínimas y comunes que deben reunir los distintos modelos urbanos para garantizar la cohesión social.
- f) Los principios generales que hagan compatibles las acciones urbanísticas con el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado al desarrollo de la persona y de su calidad de vida, así como con la sostenibilidad y la utilización racional de los recursos naturales afectados por aquéllas.

TÍTULO II

DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 2. Acciones urbanísticas

1. La actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación y el control de la utilización del suelo, incluido el subsuelo y, en su caso, las construcciones, instalaciones, edificaciones u otros vuelos erigidos sobre ambos.

2. La actividad urbanística comprende las siguientes acciones: el planeamiento urbanístico, la ejecución de dicho planeamiento, la edificación y uso de los inmuebles, la intervención pública en el mercado del suelo y las demás que resulten de la legislación urbanística aplicable.

Artículo 3. El planeamiento urbanístico

1. El planeamiento urbanístico, a través de los diferentes instrumentos y planes generales y de desarrollo, sirve a los siguientes fines, sin perjuicio de la competencia autonómica para regular los tipos de planes, su alcance vinculante, su contenido y sus efectos:

a) Clasificar el territorio en áreas de suelo urbano consolidado y no consolidado, urbanizable y no urbanizable o categorías equivalentes.

b) Emplazar los centros residenciales, industriales, terciarios, comerciales, culturales, dotacionales, de ocio y el resto de usos determinados en el planeamiento, así como las infraestructuras, de la manera más conveniente, según la programación o política urbanística que sirva de base al planeamiento.

c) Establecer las ordenanzas o normas particulares para cada zona reguladoras de la densidad de su población, porcentajes de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios y demás caracteres propios de dichas zonas.

d) Señalar la localización y características del viario, de los espacios libres y de los equipamientos de uso y servicio público en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

e) Determinar el uso del suelo, del subsuelo y de las edificaciones, construcciones e instalaciones y otros vuelos.

f) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a los diferentes regímenes de protección pública, así como para el fomento de la implantación de actividades económicas que el planeamiento considere relevantes.

g) Definir los objetivos básicos del modelo urbano que tiendan a la consecución de la cohesión social.

Para lograr dicho fin, entre otras posibles medidas, las Administraciones urbanísticas competentes en materia de planeamiento estarán obligadas a respetar los estándares mínimos recogidos en el Anexo I de esta Ley.

h) Determinar un uso racional del suelo que asegure la preservación del capital natural y la satisfacción de las necesidades actuales sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas, de manera que:

— El consumo de recursos materiales, hídricos y energéticos renovables no supere la capacidad de los sistemas naturales para reponerlos.

— El consumo de los recursos no renovables no supere el ritmo de sustitución de los recursos renovables duraderos.

— El ritmo de emisión de los contaminantes no supere la capacidad del aire, del agua y del suelo para absorberlos y procesarlos.

Artículo 4. La ejecución

1. La ejecución o gestión del planeamiento, a través de los mecanismos que la legislación aplicable disponga, deberá asegurar el correcto cumplimiento de los deberes urbanísticos y la consecución de los objetivos que el planeamiento se haya propuesto.

2. Entre otras actuaciones, la ejecución irá dirigida a la intervención sobre el suelo no urbanizable para conservar, mejorar o recuperar los recursos y valores medioambientales o para adecuar su utilización o implantar mejoras específicas, la parcelación del suelo, su transmisión de dominio o titularidad, reparcelación u otros actos análogos precisos para cumplir los objetivos del planeamiento, así como las obras de urbanización necesarias para posibilitar la edificación y uso de los inmuebles.

Artículo 5. La edificación y la intervención pública en el mercado del suelo

1. La edificación y el uso de los inmuebles requerirán la técnica de intervención administrativa previa que corresponda, tales como la licencia o la autorización.

2. La intervención en el mercado del suelo, por medio de los instrumentos que las Comunidades Autónomas determinen en cada caso, deberá tender a garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y a asegurar el uso racional del suelo en beneficio del bienestar de la población y de la cohesión social.

Artículo 6. Competencia urbanística

Corresponde a las Comunidades Autónomas la regulación y el ejercicio de las acciones urbanísticas, debido a su competencia exclusiva en la configuración del modelo urbano respectivo y en la adopción de las técnicas propias más adecuadas para la ordenación de las ciudades.

Artículo 7. Función pública de las acciones urbanísticas

1. La titularidad y la dirección de las acciones mencionadas en el artículo anterior son funciones públicas atribuidas a la Administración urbanística competente, que será la que cada Comunidad Autónoma haya establecido o establezca en el ejercicio de sus competencias exclusivas.

2. El ejercicio de tales acciones se gestionará directamente por la Administración urbanística, o indirecta-

mente, mediante las técnicas mas adecuadas de colaboración con la iniciativa privada o con otras Administraciones.

3. En ningún caso podrán ser objeto de gestión indirecta la tramitación administrativa y la aprobación de los instrumentos que las Comunidades Autónomas regulen y dispongan al servicio de las acciones urbanísticas, así como tampoco las actividades que impliquen o requieran el ejercicio de autoridad.

Artículo 8. Información y participación pública

1. Las acciones urbanísticas se realizarán garantizándose, en todo caso, la información y la participación pública, de conformidad con los artículos aplicables de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. A tal efecto, las Administraciones competentes asegurarán el libre acceso de los administrados a los documentos que integran los instrumentos de planeamiento y ejecución, durante los periodos de información pública y también con posterioridad a su aprobación.

3. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución, sector o ámbito de gestión equivalente.

4. Los organismos competentes de garantizar la información y la participación pública procurarán utilizar en sus expresiones y comunicaciones un lenguaje claro y entendible por los administrados, de modo que el contenido de los instrumentos urbanísticos les sea comprensible en la medida de lo posible.

5. La participación y la información pública de las acciones urbanísticas se llevarán a cabo en los organismos, órganos o unidades administrativas más cercanas a los interesados directos de tales acciones urbanísticas, además de en los boletines oficiales, medios de comunicación y tabloneros de anuncios o edictos correspondientes.

TÍTULO III

DEL DERECHO A EDIFICAR Y A LA EDIFICACIÓN

Artículo 9. Definición de derecho a edificar

1. La edificabilidad es un bien de dominio público independiente del derecho de propiedad del suelo.

2. El derecho a edificar consiste en la facultad de materializar la edificabilidad en obras, instalaciones o construcciones, de conformidad con las características de volumen, altura, uso, tipología y demás condiciones que la legislación urbanística, el planeamiento y los mecanismos de ejecución elegidos en cada caso determinen.

Artículo 10. Titularidad del derecho a edificar

1. La creación, la cuantía, el contenido y el destino de la edificabilidad y las condiciones de su asignación son facultades que pertenecen a la Administración urbanística

competente, y se ejercerán dentro de los límites que los instrumentos de planeamiento y gestión determinen.

2. Las Comunidades Autónomas regularán los mecanismos para conceder el derecho a edificar a las personas públicas o privadas interesadas en materializar la edificabilidad correspondiente. Tales mecanismos señalarán a quién y de qué modo corresponde realizar la urbanización previa o simultánea a la edificación del suelo.

3. En todo caso, dichos mecanismos deberán respetar los principios de igualdad, publicidad, libre concurrencia y mejor servicio al interés público. No obstante, el propietario del suelo afectado tendrá el derecho preferente a la edificabilidad si igualara la postura del adjudicatario.

4. Cuando, en virtud de los mecanismos de concesión, la Administración competente conceda la edificabilidad a una persona distinta del propietario del suelo sobre el que se ha de edificar, el adjudicatario de la edificabilidad será el beneficiario de la expropiación del terreno en cuestión, si no se ha llegado a otro tipo de acuerdo o convenio de adquisición con dicho propietario.

5. En todo lo no previsto por tales mecanismos de concesión de la edificabilidad, será de aplicación la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas y sus normas de desarrollo.

Artículo 11. Titularidad de la edificación y de sus reformas

1. La edificación, una vez realizada de conformidad con las características que el planeamiento y el título de adjudicación dispongan, pasará a integrar el patrimonio del adjudicatario o, en su caso, de la Administración que la ejecute directamente.

2. En las operaciones de reforma interior que afecten al suelo urbano consolidado, el incremento de aprovechamiento de las edificaciones preexistentes será objeto de nueva concesión.

Artículo 12. Destino de los ingresos por concesión

Los ingresos que la Administración actuante obtenga de la concesión de la edificabilidad serán destinados exclusivamente a la financiación de la actividad urbanística, a la consecución del derecho constitucional a una vivienda digna, a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otras infraestructuras o equipamientos urbanos públicos de interés general.

Artículo 13. Control del proceso edificador

La Administración urbanística competente controlará la adecuación del proceso edificador al planeamiento y al título de adjudicación de la edificabilidad mediante las técnicas administrativas de intervención, disciplina y sanción que correspondan.

Artículo 14. Deber de mantenimiento de la edificación

Los propietarios de las edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad, ornato

público y con sujeción a las normas sobre protección del medio ambiente, protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico y rehabilitación urbana, en los términos que la normativa aplicable determine.

TÍTULO IV

DEL RÉGIMEN Y DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.º

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 15. Clasificación del suelo

1. La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

2. El planeamiento clasificará todo el territorio de ámbito municipal conforme a su pertenencia a alguna de las siguientes situaciones, independientemente de las denominaciones y categorías que las Comunidades Autónomas determinen en el ejercicio de su competencia urbanística:

a) Suelo urbano consolidado: es el suelo ya transformado urbanísticamente, que cumple el grado mínimo de urbanización y de edificación que la normativa aplicable y el planeamiento dispongan.

b) Suelo urbano no consolidado: es el que, inserto en suelo consolidado, no cumple las condiciones mínimas de esa clase de suelo, adquiriéndolas en ejecución del planeamiento mediante la finalización de su urbanización, la reurbanización, la remodelación de su estructura o edificaciones o la adaptación parcelaria de sus terrenos.

c) Suelo urbanizable: es el que, no siendo suelo consolidado ni no consolidado, el planeamiento considera apto para ser dotado de urbanización y edificación, conforme a la correspondiente política de ordenación de la ciudad.

d) Suelo no urbanizable: es el que el planeamiento preserva del proceso urbanizador por alguna de las siguientes causas:

— Por estar sujeto a un régimen específico de preservación, protección, mejora, servidumbre o limitación, incompatible con su transformación urbanística.

— Por sus valores naturales, agropecuarios, forestales, paisajísticos, cinegéticos, arqueológicos, culturales, históricos, científicos o por disponer de cualquier otro recurso o característica que aconsejen dicha preservación

— Porque, conforme a la estrategia territorial adoptada deba excluirse temporal o definitivamente del proceso de urbanización.

3. Las autoridades competentes, en el ejercicio de sus competencias de planificación de los recursos natura-

les, culturales o históricos, podrán delimitar áreas de especial protección o denominación equivalente que prohíban cualquier utilización contraria al fin protector específico, incluida, en su caso, la construcción o edificación.

Artículo 16. Derechos y deberes de los adjudicatarios de edificabilidad en suelo consolidado, no consolidado y urbanizable

1. Los adjudicatarios de la edificabilidad están sujetos a los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones de uso y servicio público fijados en la legislación autonómica, que serán, como mínimo, los establecidos en el Anexo I de la presente Ley.

b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

c) Edificar.

d) Cumplir los deberes de cohesión social y sostenibilidad de los recursos y valores naturales que imponga el planeamiento, de conformidad con los artículos 1 y 3 de este texto legal.

e) Cumplir las demás obligaciones contenidas en el pliego o en las bases del procedimiento de selección del adjudicatario.

2. La legislación urbanística aplicable fijará el alcance de la cesión de las dotaciones públicas, asegurando los mínimos del citado Anexo I, así como los plazos, condiciones y controles administrativos previos y posteriores a los demás deberes citados en el apartado anterior.

3. Los adjudicatarios de la edificabilidad tienen el derecho a incorporar la edificación resultante a su patrimonio y disponer de ella, una vez que haya cumplido los anteriores deberes, con el límite del artículo 11 de esta Ley.

Artículo 17. Derechos y deberes de los propietarios del suelo y adjudicatarios de edificabilidad en suelo no urbanizable

1. Los propietarios de suelo no urbanizable deben destinar sus terrenos a los fines que el artículo 15.2.d) de esta Ley dispone y a los objetivos de sostenibilidad que el planeamiento fije para esa clase de suelo.

2. Los adjudicatarios de las construcciones autorizadas sobre suelo no urbanizable tienen los mismos derechos y deberes que rigen para el suelo consolidado, no consolidado y urbanizable, con las modulaciones de régimen que la legislación urbanística fije.

3. Son derechos de los propietarios y los adjudicatarios de la edificabilidad sobre suelo no urbanizable, la conservación y explotación de los terrenos y, en su caso, de las edificaciones, conforme a su destino y según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no urbanizables no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

5. En esa clase de suelo quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales.

CAPÍTULO 2.º

El aprovechamiento urbanístico

Artículo 18. Definición y forma de expresión del aprovechamiento urbanístico

1. El aprovechamiento urbanístico es la expresión de la edificabilidad que el adjudicatario puede materializar. Podrá estar referido, bien al uso que el planeamiento haya asignado, bien homogeneizado o ponderado a un uso que le sirva de referente.

2. El aprovechamiento urbanístico se formulará en metros cuadrados edificables o de techo por cada metro cuadrado de suelo o de superficie, o en metros cuadrados edificables o de techo totales.

TÍTULO V

DE LAS VALORACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 19. Valoración a efectos urbanísticos

1. La valoración a efectos urbanísticos se aplicará para:

a) Las expropiaciones realizadas con finalidad urbanística.

b) Servir de término de referencia en la tasación y gestión de los instrumentos de intervención pública en el mercado del suelo y otras actividades referidas a la ejecución del planeamiento.

2. La valoración a efectos urbanísticos incluye:

a) El valor del suelo.

b) El valor de las mejoras existentes, entendiendo por tales los edificios, viales, infraestructuras, instalaciones, plantaciones y otros vuelos.

c) El valor de los demás derechos e intereses legítimos susceptibles de indemnización.

Artículo 20. Valoración del suelo

1. La valoración del suelo a efectos urbanísticos se realizará según su valor inicial. Ese criterio se aplicará para toda expropiación de suelo, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

2. En ningún caso se considerarán integrantes de dicho valor las expectativas, usos o edificabilidades, valores o rendimientos, vinculados directa o indirectamente con una posible utilización urbana del suelo.

Artículo 21. Valoración de las mejoras

La valoración de las mejoras se realizará:

a) Por su costo de reposición, si no fuesen conformes con el planeamiento o éste previese su demolición, corregidas con el correspondiente factor de depreciación, en atención a su antigüedad y estado de conservación.

b) Por su valor de mercado, si fuesen conformes con el planeamiento o resultado de su desarrollo.

Artículo 22. Valor inicial

1. El valor inicial de un terreno se determinará por capitalización del rendimiento rústico neto actual que correspondiera al terreno o del que fuera naturalmente susceptible según el aprovechamiento agropecuario, forestal, cinegético o cualquier otro que sea el dominante en su entorno.

2. El rendimiento neto será el que se obtenga de deducir del valor del producto bruto medio real o potencial de los cinco años anteriores, las cantidades correspondientes a gastos directos o indirectos de explotación más el porcentaje de beneficio aplicable al explotador de la tierra.

3. Los rendimientos netos obtenidos en virtud del apartado anterior se capitalizarán al tipo del interés general del dinero de esos cinco años.

4. Si, en la fecha de valoración, el valor catastral vigente para el impuesto sobre bienes inmuebles fuese mayor que el obtenido por capitalización de rentas, se utilizará como valor inicial el catastral. Se entiende, a los solos efectos de esta Ley, que el valor catastral está vigente si no han transcurrido más de cinco años desde la aprobación definitiva de la ponencia fiscal en la que aquél conste y el uso y la clasificación urbanística que figuran en dicha ponencia no han sido modificados por el planeamiento vigente en el momento de la valoración.

Artículo 23. Criterios de valoración de las mejoras

1. La valoración por precio de mercado de las mejoras conformes con el planeamiento se hará por comparación con transacciones efectivas en situaciones análogas. En ningún caso se tendrán en cuenta expectativas de mayores precios futuros.

2. La valoración por costo de reposición de las mejoras existentes se hará por el costo de construcción u obtención de otras análogas en tamaño y calidades, minorado en función de amortizaciones y estado de conservación.

3. No intervendrán en las valoraciones las mejoras realizadas por la Administración, salvo cuando se tratase de terrenos de su propiedad y de inversiones realizadas en función de su condición de propietaria de los mismos.

Artículo 24. Criterios de valoración de otros bienes y derechos

La valoración de actividades, negocios, arrendamientos y otros derechos se realizará conforme a lo especificado

cado por la Ley de Expropiación Forzosa y demás normativa aplicable en cada caso.

TÍTULO VI

DE LA EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 25. Aplicación de los artículos sobre expropiación forzosa por causa urbanística

1. Los artículos comprendidos en el presente Título serán de aplicación a las expropiaciones cuya causa regulen las Comunidades Autónomas por razón de urbanismo, en el ejercicio de sus competencias exclusivas.

2. Igualmente, dichos artículos se podrán aplicar por incumplimiento de la función social de la propiedad del suelo, de conformidad con los instrumentos y técnicas urbanísticas que las mismas Comunidades Autónomas determinen.

3. Al expropiar terrenos o edificaciones, o al rescindir la concesión de edificabilidad según el Título III de esta Ley, la Administración competente adquiere con ellos los derechos y deberes urbanísticos inherentes a los mismos.

Artículo 26. Tasación conjunta

Las Comunidades Autónomas establecerán los supuestos urbanísticos en los que sea aplicable el procedimiento de tasación conjunta, además de los contemplados en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 27. Pago del justiprecio en parcelas

En todas las expropiaciones, la Administración actuante o el beneficiario podrán satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos o aprovechamientos de valor equivalente, situados en el mismo ámbito de gestión que los expropiados o, por acuerdo con el expropiado, mediante adjudicación de terrenos o aprovechamientos de valor equivalente, situados fuera del ámbito de gestión.

Artículo 28. Derecho de realojo o reinstalación

1. El beneficiario deberá asegurar el realojo o reinstalación de los ocupantes legales de los edificios expropiados que fueran residencia habitual o único local de actividad.

2. El realojo se hará efectivo mediante la puesta a su disposición de viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

3. El precio de la unidad de realojo o reinstalación se podrá deducir del pago del justiprecio y de las indemnizaciones.

Artículo 29. Supuestos de reversión

1. Los terrenos de cualquier clase que se expropian por razones urbanísticas deberán ser destinados al fin específico que se establezca en el planeamiento. Si en virtud de redacción, revisión o modificación de dicho planeamiento se alterase el uso que motivo la expropiación, procederá la reversión.

2. Sin embargo, no procederá la reversión de terrenos expropiados en el supuesto del apartado anterior cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Si se hubieran mantenido al menos ocho años en el uso y destino para el que fueron expropiados y haya razones técnicas o urbanísticas para la extinción de ese uso o destino.

b) Si se hubieran expropiado para uso dotacional público y sin haber transcurrido esos ocho años desde la expropiación se les destinase a otro uso igualmente dotacional público.

3. Igualmente, procederá la reversión si la Administración o el concesionario de la edificabilidad no hubieren concluido las obras de urbanización en ocho años desde la aprobación del plan o el inicio del expediente expropiatorio, respectivamente.

TÍTULO VII

DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS Y SU RELACIÓN CON EL MEDIO AMBIENTE

Artículo 30. Principios generales

1. Las acciones urbanísticas y, en especial, la de planeamiento se ejercerán con el fin de crear, ordenar, conservar, mejorar o restaurar un entorno adecuado para el desarrollo de la persona y la mejora de su calidad de vida.

2. En concreto, las acciones urbanísticas garantizarán el desarrollo sostenible y armónico del espacio, preservando el capital natural del ámbito a que aquéllas se refieran.

3. Las acciones urbanísticas desarrollarán formas de movilidad y modelos de redistribución, mezcla y diversificación de usos, actividades y poblaciones, que aseguren un entorno multifuncional.

Artículo 31. Preeminencia de los instrumentos de ordenación y gestión de los recursos naturales

1. El planeamiento urbanístico deberá adaptarse y quedará vinculado por las determinaciones que los distintos instrumentos de ordenación y gestión de los recursos naturales establezcan acerca del posible desarrollo urbanístico de un ámbito físico determinado, así como de su régimen de usos y aprovechamientos.

2. En tanto en cuanto el planeamiento urbanístico no esté adaptado a dichos instrumentos, las determinaciones a que el párrafo anterior hace referencia prevalecerán sobre las del propio planeamiento urbanístico.

Artículo 32. Sometimiento a evaluación estratégica de impacto ambiental

1. Los planes, las políticas y los programas urbanísticos incluirán una evaluación estratégica de impacto ambiental, previa a su aprobación definitiva, de conformidad con la normativa que sea de aplicación.

2. Dicha evaluación estratégica tendrá como objeto determinar y corregir los posibles efectos perjudiciales de tales planes, políticas y programas sobre el territorio y el uso y disfrute de los recursos y valores naturales afectados, desde su fase inicial o de avance, para evitar así las consecuencias perniciosas que pudieran surgir en la etapa de ejecución del planteamiento.

3. Se amplía la lista de obras, actividades y proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental contenida en el anexo I del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, con la inclusión del supuesto citado en el párrafo primero de este artículo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1.^a Los instrumentos de ordenación urbanística o de planeamiento general aprobados definitivamente y vigentes en la fecha de entrada en vigor de esta Ley deberán adaptarse a la misma cuando proceda su nueva redacción o su revisión. En los demás casos, el planeamiento general en tramitación tendrá que ajustarse a las determinaciones de la presente Ley.

No obstante, el Título III de esta Ley se aplicará desde su entrada en vigor a todos los instrumentos de ordenación urbanística y de planeamiento general vigentes en dicha fecha.

2.^a Los instrumentos urbanísticos de desarrollo que estuviesen en curso de ejecución a la entrada en vigor de esta Ley, se terminarán de ejecutar conforme a las previsiones de la legislación a cuyo amparo comenzaron. A esos efectos, se entenderán que están en curso de ejecución:

a) En el sistema de cooperación, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o la declaración de su innecesariedad.

b) En el sistema de compensación, la aprobación de la Junta de Compensación.

c) En el sistema de expropiación, la aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos.

d) En los sistemas distintos a los anteriores que las Comunidades Autónomas hayan regulado, en el momento de la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución de cargas y beneficios que procediere.

3.^a Concretamente, el régimen de valoraciones de la presente Ley será aplicable a los expedientes expropiatorios que estén tramitándose en dicho momento, siempre que no se haya fijado definitivamente el justiprecio, en los términos del artículo 73 del Reglamento de Expropiación Forzosa.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

1.^a Queda derogado el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Re-

fundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, excepto los Capítulos 1.º y 2.º de su Título Noveno.

2.^a Asimismo, quedan derogados los artículos 1, 2, 3 y la Disposición Transitoria Única de la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.

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

ANEXO I

El reto del urbanismo futuro será su transformación en el sentido ecológico, vinculado a que el balance ambiental de cualquier transformación urbana, tanto de expansión como de reforma, tenga que ser siempre positivo.

Las legislaciones autonómicas determinarán, para los distintos niveles territoriales en que se desarrolle la planificación urbanística, las políticas activas de protección y mejora del medio ambiente en estricta colaboración con las políticas ecológicas sectoriales y a través de la fijación de determinados estándares ambientales.

Puesto que la calidad de los asentamientos es cada vez más dependiente de las redes de infraestructuras (energéticas, de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, de comunicaciones o de transportes) y por las consecuencias ecológicas elevadas que tienen, el urbanismo debe medir estándares sobre ellas, de acuerdo a la capacidad de acogida del territorio circundante.

Entre los nuevos estándares ambientales deberá figurar el «índice de permeabilidad», esto es, el porcentaje de suelo destinado a verde permeable garantizado, que debe participar en la purificación de la atmósfera, equilibrio de su temperatura y humedad, y en hacer respirar el suelo y renovar sus aguas subterráneas.

Se exigirá igualmente para cualquier área de transformación la regeneración fisiológica de su suelo, aire y agua, tanto superficial como subterránea, y la edificabilidad asignada a estas áreas no sobrecargará las redes infraestructurales.

Se establecerá un índice de variedad urbana que garantice la mezcla de usos en cada espacio, mediante la fijación de porcentajes que aseguren el uso integrado entre residencia y actividad.

La evolución en el sentido ecológico del urbanismo lleva a la necesidad de reorganizar el modelo de movilidad, asignando espacios y realizando previsiones por tipo de desplazamiento que tiendan a reducir el transporte, sobre todo el motorizado dada la contaminación a él vinculada, y dando mayor protagonismo al ferrocarril, al metro y a los espacios peatonales. Asignando concretamente un estándar de espacio peatonal en relación al viario necesario para cada zona.

La cohesión social, pilar básico de la construcción europea junto a la sostenibilidad ambiental, exige además la construcción de un espacio urbano con unas condiciones mínimas de dotaciones públicas que garanticen una cierta igualdad de partida de todos los ciudadanos.

El propósito de este Anexo es enunciar, como se ha hecho anteriormente, algunos estándares ambientales co-

mo punto de partida de los que deberán desarrollar las legislaciones autonómicas y proporcionar más específicamente unos parámetros urbanísticos capaces de garantizar la calidad de las ciudades españolas a través de la cohesión social y su elemento característico: las dotaciones, inexistentes en la reglamentación actual del suelo urbano y con necesidades emergentes no cubiertas en la regulación vigente del Reglamento de Planeamiento para el urbanizable. En ocasiones estándar ambiental y parámetro dotacional podrán ser coincidentes.

En la determinación de los parámetros, diferenciaremos entre suelo urbano y suelo urbanizable.

El presente anexo se refiere a las dotaciones de ámbito local, permitiendo, mediante su justificación razonada, la modificación del uso de un espacio dotacional dentro del mismo sistema de dotación.

Se entiende como ámbito local el concepto de barrio ampliado, entendiéndose éste como el espacio urbano de máxima complejidad accesible a pie, estimando como parámetros limitadores de éste, el radio de dos kilómetros y una población de treinta mil habitantes. En este espacio debería existir la variedad y complejidad de culturas y poblaciones propia de la vida urbana, conteniendo por tanto las dotaciones necesarias para el desarrollo y satisfacción de las necesidades de sus habitantes.

Las dotaciones previstas en alguno de los sectores o subsectores del sistema de dotaciones son de tal magnitud que en espacios reducidos pueden resultar muy pequeñas, por lo que el parámetro dotacional a respetar será el de la suma de cada sistema.

DEFINICIÓN DE LAS DOTACIONES

La cohesión social es uno de los pilares básicos de la construcción europea, la actividad del mercado (generadora de desigualdad en un marco de generación de riquezas) es matizada por la acción reguladora del Estado, que busca el desarrollo de un espacio urbano dotado de unas mínimas propiedades de calidad y dotaciones públicas que garanticen una cierta igualdad de partida para todos los ciudadanos, permitiendo el desarrollo de las cualidades humanas y la posibilidad de atender las necesidades de los más débiles.

Los objetivos de la cohesión social se desarrollan sobre el espacio urbano a través de un planteamiento urbano que garantice: la mezcla de actividades, grupos sociales y etnias sobre un espacio de propiedad colectiva, gracias a la existencia de suelo público capaz de dar cobertura a las necesidades de las dotaciones necesarias para la cohesión social.

El propio marco de la cohesión social, exige que la titularidad del suelo para determinadas dotaciones sea público, ya que tan sólo la propiedad pública es capaz de permitir responder con rapidez a las demandas sociales que el mercado no puede o no quiere cubrir.

En el desarrollo del planteamiento urbano, éste garantizará la existencia de los parámetros dotacionales fijados en el presente anexo. Para ello se han determinado las diferencias entre los conceptos de dotación, equipamiento y servicio.

Se entiende dotación como el concepto más amplio (que engloba a todos los demás) por extensión de dotar:

proveer, poner en una cosa algo que la mejora. Entendiendo, por tanto, como dotación los espacios y usos necesarios para convertir en ciudad el espacio urbano residencial y abarcando tanto lo imprescindible como lo complementario.

Equipamiento será el conjunto de todas aquellas dotaciones que la comunidad estima imprescindibles para el funcionamiento de la estructura social, coincidiendo con aquellas que requieren de un carácter público.

Por último los servicios serían aquellas dotaciones de consumo universal necesarias para la funcionalidad, en concreto incluyen las dotaciones relacionadas con la seguridad y la actividad administrativa: en muchos casos se extiende la denominación a los espacios necesarios para la provisión de agua, electricidad, transporte, etcétera, no distinguiendo entre la titularidad pública o privada de la empresa que los gestiona.

Las dotaciones son todos aquellos elementos que representan el espacio común donde la comunidad se reconoce a sí misma, formando una red de lugares sobre los que se desarrollan las actividades simbólicas y lúdicas de la colectividad. El conjunto de estos espacios, libres o construidos, constituyen el soporte físico destinado a proveer a los ciudadanos prestaciones sociales o servicios colectivos y definen el sistema de la calidad urbana, integrado por:

- El sistema de espacios libres / El sistema viario local.
- El sistema de equipamiento.
- El sistema de dotaciones al servicio de la ciudad.

SISTEMA DE ESPACIOS DE ZONAS VERDES

Se define como la sucesión de espacios libres y abiertos que junto al viario conforman el sistema de espacios de dominio y uso público. Se reconoce por su carácter público y por la realización de actividades relacionadas con la estancia, comunicación, ocio, práctica de deportes y fomento de los aspectos naturales tendentes a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento, acentuar la variedad urbana, reducir la densidad y optimar las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad.

1. Zonas verdes de ámbito de vecindario, son las áreas de juego y estancia. Recoge todos aquellos elementos de pequeña dimensión que, integrados en áreas de vivienda y accesibles mediante itinerarios peatonales, tiene por objeto resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente.

2. Zonas verdes de ámbito de barrio, son los jardines. Se trata de áreas ajardinadas de barrio de superficie media dedicadas a resolver las necesidades básicas de estancia y esparcimiento en este escalón urbano. Pueden incluir espacios para el juego y el deporte al aire libre.

3. Zonas verdes de ámbito de barrio ampliado, también denominados parques urbanos. Se trata de grandes áreas ajardinadas que sirven como punto de encuentro y reposo a los habitantes de barrio-ciudad. Pueden contener elementos especiales que las caractericen frente al resto de las áreas ajardinadas, así como elementos aptos para el desarrollo de actividades culturales y deportivas.

Parámetro suma del sistema de espacios libres

En los nuevos desarrollos la reserva mínima será de 6 m² por habitante o de 18 m² por vivienda o 100 m² construidos, las zonas estanciales asociadas al espacio peatonal pueden llegar a compensar hasta un 30% de la dotación obligatoria.

En el suelo urbano, las acciones de rehabilitación urbana buscarán garantizar 5 m² de zona verde por habitante o de 15 m² por vivienda o 100 m² construidos. Las zonas estanciales asociadas al espacio peatonal pueden llegar a compensar hasta un 30% de la dotación obligatoria. En las zonas peatonizadas se puede considerar todo el espacio peatonal como espacio libre.

SISTEMA VIARIO LOCAL

La definición más genérica y compleja de la red viaria coincide con la de calle, entendida como canal de comunicaciones y tráfico, soporte de actividades ciudadanas en un ámbito no privado con predominio de la organización lineal de las actividades o infraestructuras. El espacio público es el espacio de la circulación, de la estancia y la comunicación. La situación actual, en la que la sobreventa del vehículo privado ha convertido nuestras calles en un inmenso aparcamiento, nos obliga a realizar la matización funcional de lo que fue un simple problema compositivo. En cualquier caso la calidad de un tejido la definiremos en función de la calidad de su capacidad peatonal.

1. Usos de la calle. La calle como soporte básico de la red urbana, es el colector de distintas actividades. Cuando las actividades a realizar son moderadas, la división funcional de la sección se realizaba bajo criterios estéticos y compositivos, pero cuando se ha sobredensificado la ciudad, cuando el tránsito del vehículo privado (con un consumo de espacio muy elevado) se ha multiplicado vertiginosamente, cuando aumentan o se transforman los usos productivos o funcionales de la calle, la distribución de los usos pasa a ser una prioridad funcional y por lo tanto fundamental en el análisis de las calles. La falta de criterios en la distribución espacial de los usos del viario provocan una disfuncionalidad clara entre el diseño de la distribución de actividades y el uso real de la calle.

Dividimos los usos de la calle en cinco bloques principales, tres asociados con el uso peatonal: banda de circulación, servidumbre y estancia; y dos relacionadas con el uso del tráfico motorizado: aparcamiento y calzada.

Parámetro suma del Sistema Viario:

Los parámetros mínimos serán en las áreas de nuevo crecimiento:

Calzada, 18 m² por vivienda o 15,5 m² por cada 100 m² construidos.

Aparcamiento, 5,6 m² por vivienda o 4,8 m² por cada 100 m² construidos.

Banda de circulación peatonal, 10,5 m² por vivienda o 9,0 m² por cada 100 m² construidos.

La cuantía de las superficies de servidumbre y el área estancial será tal que garantice una distribución de usos de la calle repartida al 50% entre el uso motorizado y el peatonal, pudiéndose reducir el ámbito peatonal (razonablemente) hasta el 40%.

Se garantizará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en espacio privado, asociada a viario público existirá una dotación de aparcamiento complementaria no inferior al 25% de la dotación obligatoria ni superior al 50%.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Bienestar social

Engloba las dotaciones a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales o desprotegidos.

1. Equipamiento de bienestar social de ámbito vecinal o de barrio, son los centros de día de tercera edad u los hogares y clubes de mayores. Constituyen el primer nivel de prestación de servicios y su ámbito de referencia es la unidad vecinal. Se asignan a este nivel los siguientes tipos de equipamiento:

2. Equipamiento de bienestar social de ámbito barrio-ciudad, son los centros de servicios sociales, los centros de bienestar social especializados sin alojamiento y los centros residenciales para mayores.

En los nuevos desarrollos se garantizará una dotación de 1 m² de suelo por habitante o de 3 m² por vivienda o 100 m² construidos.

En suelo urbano se garantizará una dotación de 1 m² construido por habitante (equivalente a 0,3 m² de suelo) por habitante o de 3 m² por vivienda o 100 m² construidos.

Cultural

Agrupar las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa y, en función de tres ámbitos diferentes, vecindario, barrio y barrio-ciudad, está integrado por los siguientes tipos de centros:

1. Cultural de vecindario, son los centros cívicos-asociativos. Constituyen dotaciones de ámbito local adaptables en sus funciones y dimensiones a las necesidades y características específicas tanto de su área de implantación como de sus futuros usuarios.

2. Cultural de barrio, son las bibliotecas de barrio y los centros culturales monofuncionales. Se trata de aquellas bibliotecas cuya capacidad es de 100 puestos de lectura, de

casas de juventud (como oferta de alternativas para la ocupación del tiempo libre de los jóvenes y para promoción y difusión cultural, artística juvenil y, en ocasiones, con perspectiva profesional/semiprofesional), de las salas de exposiciones (pueden aparecer como extensión de los centros culturales polifuncionales, aunque también pueden existir salas de exposiciones de iniciativa privada), etcétera.

En los nuevos desarrollos se garantizará una dotación de 0,5 m² construidos por habitante (equivalente a 0,17 m² de suelo) por habitante o de 1,5 m² por vivienda o 100 m² construidos.

Deportivo

Una concepción amplia del deporte pone de manifiesto la enorme complejidad del sistema deportivo; debido a la gran diversidad de actividades deportivas y al gran número de modalidades de prácticas que se ejercen (competición, educación física escolar, deporte creativo, deporte espectáculo, etcétera), así como a la multiplicidad de espacios en que se practican. No menos importante es subrayar la variedad de agentes promotores de actividades deportivas (públicos, privados no lucrativos como clubes o entidades culturales, escuelas, privados lucrativos, etcétera) que constituyen una oferta de servicios deportivos al ciudadano, también diversa en sus contenidos, a menudo muy desigual según los ámbitos territoriales y el tipo de población que en ellos reside:

1. Espacios deportivos vecinales, son los espacios deportivos elementales. Se definen como aquellos espacios de reducidas dimensiones, destinados a la práctica deportiva mayoritaria y cotidiana, una de cuyas características fundamentales es la proximidad a las viviendas de los usuarios. Esta categoría engloba fundamentalmente a las pistas polideportivas al aire libre, cuyo acceso debe ser libre para toda la población residente en la unidad vecinal.

2. Espacios deportivos de barrio, son los pequeños complejos deportivos al aire libre y los pequeños complejos cubiertos. Son aquellos espacios deportivos que satisfacen las demandas del ámbito de barrio.

3. Espacios deportivos de barrio-ciudad, son los deportivos intensivos y los polideportivos extensivos. Se conciben como espacios deportivos que integran instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto con otras de uso generalizado.

En los nuevos desarrollos se garantizará una dotación de 2 m² de suelo por habitante o de 6 m² por vivienda o 100 m² construidos, pudiendo estar un 15% asociado a las zonas verdes y áreas estanciales.

En suelo urbano se garantizará una dotación de 0,5 m² construidos por habitante (equivalente a 0,5 m² de suelo) por habitante o de 1,5 m² por vivienda o 100 m² construidos, pudiendo estar hasta el 60% del suelo asociado a las zonas verdes y áreas estanciales.

Educativo

El sistema educativo es el que comprende las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las

personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas.

El sistema propuesto en la LOGSE contempla la creación de los siguientes tipos de centros:

1. Centros de Enseñanzas de régimen general, son las escuelas infantiles, los centros de educación primaria, los centros de educación secundaria, los centros de formación profesional de grado superior, los centros de educación universitaria, los centros de educación especial y los centros de educación de personas adultas. Destinados a impartir la educación primaria y la educación secundaria obligatoria que constituyen la enseñanza básica que será obligatoria y gratuita y comprenderá diez años de escolaridad, iniciándose a los seis años de edad y extendiéndose hasta los dieciséis.

2. Centros de enseñanzas de régimen especial, son los centros de enseñanzas artísticas y los centros de enseñanzas de idiomas. Los centros de enseñanzas de régimen especial incluyen, según se especializa en la LOGSE, aquellos que imparten enseñanzas artísticas y aquellos que imparten las enseñanzas de idiomas.

3. Centros de enseñanza no reglada. Integra los equipamientos educativos en los que se imparten enseñanzas que de alguna manera llevan a un perfeccionamiento de la formación, en orden a una mayor adaptación para el trabajo.

En los nuevos desarrollos se garantizará una dotación de 4,5 m² de suelo por habitante o de 13,5 m² por vivienda o 100 m² construidos.

En suelo urbano se garantizará una dotación de 2,3 m² construidos por habitante (equivalente a 1,7 m² de suelo) por habitante o de 7 m² por vivienda o 100 m² construidos.

Salud

Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización que se clasifican según la Ley General de Sanidad en centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios. Acorde con nuestra distinción en diferentes ámbitos urbanos vamos a clasificar los centros en:

1. Centros de salud de barrio, son los centros de salud y los centros de urgencias y fonográficos. Se trata del nivel más local de atención compuesto por los centros de salud y los centros de urgencias y fonográficos.

2. Centros de salud de barrio-ciudad, son los centros de salud especializados sin internamiento y los hospitales especializados. Son la escala intermedia entre los centros de asistencia primaria y los grandes centros hospitalarios.

En los nuevos desarrollos se garantizará una dotación de 0,4 m² construido por habitante (equivalente a 0,13 m² de suelo) por habitante o de 1,2 m² construidos por vivienda o 100 m² construidos.

Parámetro suma del Sistema de Equipamientos: En los nuevos desarrollos 8,4 m² de suelo por habitante y 25,2 m²

por vivienda. En urbano 4,7 m² construidos por habitante y 14,2 m² por vivienda.

SISTEMA DE SERVICIOS BÁSICOS

Los servicios básicos abarcan una amplia gama de prestaciones a los ciudadanos que, si bien en su mayor parte son de competencia municipal, pueden también ser provistos por otras Administraciones. Se excluyen de esta clasificación las dotaciones ligadas a sistemas de infraestructuras básicas como el abastecimiento de agua potable, el saneamiento y depuración de las aguas residuales, o el suministro de energía eléctrica y gas, y las vinculadas al sistema de transporte y comunicaciones.

Servicios de la administración pública

Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles.

En los nuevos desarrollos se garantizará una dotación de 0,05 m² de suelo por habitante o de 0,15 m² por vivienda o 100 m² construidos.

En suelo urbano se garantizará una dotación de 0,05 m² construido por habitante (equivalente a 0,016 m² de suelo) por habitante o de 0,15 m² por vivienda o 100 m² construidos.

Abastecimiento alimentario y de consumo

Agrupar todas las instalaciones públicas dedicadas al comercio e incluye desde pequeñas dotaciones hasta implantaciones de grandes dimensiones desde los que se garantiza el abastecimiento alimentario de la población.

En los nuevos desarrollos se garantizará una dotación de 0,04 m² construidos por habitante o de 0,12 m² por vivienda o 100 m² construidos.

En suelo urbano se garantizará una dotación de 0,04 m² construido por habitante (equivalente a 0,2 m² de suelo) por habitante o de 0,012 m² por vivienda o 100 m² construidos.

Justicia

Justicia comprende tanto las instalaciones destinadas a localizar los centros penitenciarios como las dirigidas a albergar los servicios relacionados con la administración de justicia.

En los nuevos desarrollos se garantizará una dotación de 0,02 m² construidos por habitante o de 0,06 m² por vivienda o 100 m² construidos.

En suelo urbano se garantizará una dotación de 0,02 m² construido por habitante (equivalente a 0,013 m² de suelo) por habitante o de 0,06 m² por vivienda o 100 m² construidos.

Seguridad y Protección Civil

Los servicios municipales de seguridad y protección civil incluyen las edificaciones destinadas a albergar las instalaciones y servicios de Policía Municipal, Bomberos y Voluntarios de Protección Civil.

En los nuevos desarrollos se garantizará una dotación de 0,05 m² de suelo por habitante o de 0,15 m² por vivienda o 100 m² construidos.

En suelo urbano se garantizará una dotación de 0,05 m² construido por habitante (equivalente a 0,04 m² de suelo) por habitante o de 0,15 m² por vivienda o 100 m² construidos.

Parámetro suma del Sistema de Servicios Básicos: En nuevos desarrollos 0,36 m² de suelo por habitante y 1,08 por vivienda. En suelo urbano 0,36 m² construidos por habitante y 1,08 m² por vivienda.

DOTACIONES COMPLEMENTARIAS Y DE VARIEDAD URBANA

La ciudad debe también proporcionar la variedad de la oferta de la producción humana, tanto en el campo de la producción como del consumo, proporcionando empleo y acceso del individuo a los productos. Los equipamientos y dotaciones están definidos en los apartados anteriores, mientras que aquí queremos definir la necesidad de variedad de usos lucrativos distintos a la residencia, como un elemento necesario para la existencia de una ciudad de calidad.

El índice de variedad urbana sería tal que garantice, en los nuevos crecimientos residenciales y en las operaciones de reforma del suelo urbano, una dotación de usos lucrativos distintos al residencial, con una cobertura de la demanda potencial de empleo del ámbito de referencia comprendida entre el 40% y el 120%, salvo justificación expresa de valores distintos.

José María Chiquillo Barber, Diputado de Unió Valenciana, adscrito al Grupo Parlamentario Mixto, en virtud del vigente Reglamento de la Cámara, por la presente tiene el honor de formular las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley del suelo y valoraciones de 23 de mayo de 1997, comprendidas entre los números uno y trece, ambos inclusivos.

Madrid, 4 de septiembre de 1997.— **José María Chiquillo Barber**, Diputado de Unió Valenciana.— **Pilar Rahola i Martínez**, Portavoz del Grupo Mixto.

ENMIENDA NÚM. 2

PRIMER FIRMANTE:

Don José María Chiquillo Barber
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA NÚM. 1

Al artículo 6, apartado 2.

De adición.

Donde dice «... la Administración competente le informe por escrito...».

Añadir «... y dentro del plazo establecido del régimen».

ENMIENDA NÚM. 3

PRIMER FIRMANTE:
Don José María Chiquillo Barber
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA NÚM. 2

Al artículo 8, apartado A

De supresión.

Suprimir «... o por estar edificado al menos en las dos terceras partes del espacio servido por las redes de los indicados servicios».

ENMIENDA NÚM. 4

PRIMER FIRMANTE:
Don José María Chiquillo Barber
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA NÚM. 3

Al artículo 9, apartado 1

De adición.

Añadir, después de «... o en función de su sujeción a limitaciones...» la palabra «previsiones».

ENMIENDA NÚM. 5

PRIMER FIRMANTE:
Don José María Chiquillo Barber
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA NÚM. 4

Al artículo 14, apartado 1

De adición.

Después de «Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización...» añadir: «no su-

jetos a operaciones de reforma interior que generen plusvalías».

ENMIENDA NÚM. 6

PRIMER FIRMANTE:
Don José María Chiquillo Barber
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA NÚM. 5

Al artículo 14, apartado 2

De supresión.

Suprimir «este porcentaje que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística.»

ENMIENDA NÚM. 7

PRIMER FIRMANTE:
Don José María Chiquillo Barber
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA NÚM. 6

De supresión.

Suprimir totalmente el artículo 17.

ENMIENDA NÚM. 8

PRIMER FIRMANTE:
Don José María Chiquillo Barber
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA NÚM. 7

Al artículo 18, apartado 4

De supresión.

Suprimir «este porcentaje, que tiene carácter de máximo podrá ser reducido por la legislación urbanística.»

ENMIENDA NÚM. 9

PRIMER FIRMANTE:
Don José María Chiquillo Barber
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA NÚM. 8

Al artículo 21, apartado 2, subapartado a)

De modificación.

Donde dice: «Si se tratare de terrenos no susceptibles de edificación», deberá decir: «Si se tratare de terrenos calificados como suelo no urbanizable...»

ENMIENDA NÚM. 10

PRIMER FIRMANTE:
Don José María Chiquillo Barber
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA NÚM. 9

Al artículo 25

De modificación.

Quedará con la redacción siguiente:

«El suelo se valorará según su clase y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.»

ENMIENDA NÚM. 11

PRIMER FIRMANTE:
Don José María Chiquillo Barber
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA NÚM. 10

Al artículo 29

De adición.

«En el supuesto de suelos urbanos sujetos a aportaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones puedan conllevar», añadir después de asimismo... las indemnizaciones y... los costes adiciones que estas operaciones puedan conllevar.

ENMIENDA NÚM. 12

PRIMER FIRMANTE:
Don José María Chiquillo Barber
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA NÚM. 11

Al artículo 35

De supresión.

Suprimir «o por el procedimiento de tasación conjunta».

ENMIENDA NÚM. 13

PRIMER FIRMANTE:
Don José María Chiquillo Barber
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA NÚM. 12

Al artículo 39, apartado 3

De adición.

«Procederá la revisión de los terrenos expropiados para la formación o ampliación del patrimonio municipal del suelo...» añadir a continuación así como otros patrimonios públicos del suelo.

ENMIENDA NÚM. 14

PRIMER FIRMANTE:
Don José María Chiquillo Barber
(Grupo Mixto-UV).

ENMIENDA NÚM. 13

Al artículo 41.2

De adición.

Después de «... ya se hubiera iniciado», añadir «pero no estuviese concluido».

El Grupo Parlamentario Mixto, a iniciativa de Guillermo Vázquez Vázquez, Diputado por Pontevedra (BNG), al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente enmienda a la totalidad, de devolución del Proyecto de Ley de Régimen de suelo y valoraciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de septiembre de 1997.—**Guillermo Vázquez Vázquez.**

ENMIENDA NÚM. 15

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

JUSTIFICACIÓN

El Bloque Nacionalista Galego presenta una enmienda de devolución del Proyecto de Ley de Régimen de suelo y valoraciones por:

1.^a Afectar a las competencias exclusivas de las CC. AA. en materia de planeamiento.

2.^a Rebajar el porcentaje de cesión del suelo hasta un máximo del 10% con un perjuicio claro para los Ayuntamientos y la construcción de viviendas de Protección Oficial de promoción pública.

3.^a Falta de unificación de los criterios a seguir en el trámite de valoraciones, que homogeneice las actuaciones de las Administraciones, tanto en procesos indemnizatorios como expropiatorios o de plusvalías.

El Grupo Parlamentario Mixto, a iniciativa de Begoña Lasagabaster Olazábal, Diputada por Guipúzcoa (EA), al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente enmienda a la totalidad, de devolución del Proyecto de Ley de Régimen del suelo y valoraciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de septiembre de 1997.—**Begoña Lasagabaster Olazábal.**

ENMIENDA NÚM. 15

PRIMER FIRMANTE:

Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Mixto-EA).

JUSTIFICACIÓN

El principio sustentador de la propuesta es la necesidad de modificar definitivamente una práctica política que no se corresponde con el reparto competencial establecido por la Constitución y los diferentes Estatutos de Autonomía en el marco del Estado de las Autonomías.

El Estado tiene competencia exclusiva en las siguientes materias:

— La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (artículo 149.1.1.º CE).

— Legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan. En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros instrumentos públicos, bases de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del derecho, con respecto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial (artículo 149.1.8.º CE).

— Las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del régimen estatuario de sus funcionarios que, en todo caso, garantizarán a los administrados un tratamiento común ante ellas; el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades deri-

vadas de la organización propia de las Comunidades Autónomas; legislación sobre expropiación forzosa; legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas y el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones Públicas (artículo 149.1.18.ª CE).

La propia Constitución establece en su artículo 148.1.3.º que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Por su parte el Estatuto de autonomía del País Vasco en su artículo 10.31 establece la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda para la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La política urbanística debe residenciarse íntegramente en el ámbito autonómico debiendo el Estado renunciar a intervenir en la misma y por tanto renunciar a promulgar una nueva Ley del Suelo por dos razones fundamentales:

1.^a Porque como bien se reconoce en la exposición de motivos del Proyecto de Ley propuesto, el Estado tiene unas competencias tan limitadas que su virtualidad es mínima.

2.^a Porque el urbanismo como disciplina dirigida fundamentalmente a una ocupación racional y coherente del territorio que dé respuesta a las necesidades de los ciudadanos en materia de vivienda, actividades económicas y ocio y esparcimiento debe liderarse desde las Comunidades Autónomas partiendo de un conocimiento particularizado de su medio físico, sus habitantes y las necesidades de éstos.

3.^a Porque las diferentes políticas urbanísticas no pueden hoy ofrecer diferencias importantes en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de los deberes de los ciudadanos en general.

Creemos que se puede afirmar tajantemente que la competencia en materia urbanística es una competencia autonómica y además exclusiva, en el sentido de que solamente las CC. AA. deben regular esta materia sin intervención ninguna del legislador estatal.

La reciente sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 ha significado en este sentido un importante avance en esta concepción, el dato más relevante viene dado por la superación de la categoría de la supletoriedad debiendo en este momento atenernos estrictamente al reparto competencial establecido.

La sentencia del Tribunal Constitucional ha reconocido al Estado su competencia para garantizar la igualdad de todos los propietarios del suelo en el ejercicio de su derecho de propiedad urbana, es decir, la igualdad básica en lo que se refiere a las valoraciones y al régimen urbanístico de la propiedad del suelo, señalando al mismo tiempo que la propiedad no es «la ordenación de la ciudad, el urbanismo entendido en sentido objetivo».

La frontera entre estos conceptos es muy difícil de establecer porque si la sentencia del Tribunal Constitucional reconoce una propiedad urbana y atribuye a la competencia estatal el garantizar la igualdad respecto a la misma, posteriormente encorseta esta competencia de tal manera que cualquier intervención estatal debe ser tan li-

mitada que difícilmente va a ser operativa. En otros términos las posibles diferencias entre las políticas urbanísticas de las CC. AA. se encuentran en unos marcos tan estrechos por los que la intervención del Estado difícilmente puede encontrar justificación y sus disposiciones no van a significar ninguna incidencia en la normativa autonómica, salvo que bajo el manto de «aparentes» títulos competenciales como el establecimiento de «condiciones básicas» atribuidas al Estado en virtud del artículo 149.1.1 CE se pretenda configurar un título competencial horizontal a través del cual se incida en ámbitos como el urbanismo de competencia autonómica, vaciándolos de contenido.

Esto es lo que sucede con el Proyecto de Ley del Gobierno, un gran número de sus disposiciones superan la materia atribuida a la competencia del Estado y entran dentro de la materia urbanística de competencia autonómica. La intervención del Estado mediante esta técnica se entiende que produce una complejización del ordenamiento sin que contribuya a garantizar ningún derecho. (Artículo 4.8.9.10,11,14.2, 16.1 y 2, 18.4, 33 y 39.3 del Proyecto).

La racionalización del ordenamiento exige que exista una ordenación clara y separada atendiendo a los distintos ámbitos competenciales. La existencia de diferentes títulos competenciales que nos llevan a una confusión permanente en la que hay que recurrir sistemáticamente a la interpretación de qué norma es aplicable, debería invitarnos a situar todos los preceptos atribuidos a la competencia estatal en sus leyes específicas, es decir, regular lo que compete al Estado a través de la legislación civil, de la Ley de expropiación forzosa, de una posible Ley de valoraciones y de la Ley de procedimiento administrativo común, evitándose en todo momento una mezcla de preceptos con títulos habilitantes diferentes incidiendo en el mismo campo, que nos sitúan ante un panorama de confusión e inseguridad jurídica permanente.

El Estado debe de plantearse muy claramente el papel que le corresponde en esta materia; parece imprescindible exigir el absentismo del Estado para que las Comunidades Autónomas encuentren el lugar que les corresponde en el nuevo Estado de las Autonomías. La experiencia ha demostrado hasta el momento que la intervención estatal en esta materia sólo ha añadido complejidad debiendo en este momento cumplir con el mandato constitucional y de los diferentes Estatutos de Autonomía ratificado por la sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional.

El Grupo Parlamentario Mixto, a iniciativa de Begoña Lasagabaster Olazábal, Diputada por Guipúzcoa (EA), al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta la siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de Régimen del suelo y valoraciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de septiembre de 1997.—**Begoña Lasagabaster Olazábal.**

ENMIENDA NÚM. 16

PRIMER FIRMANTE:

Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA NÚM. 1

Al artículo 4

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

El Estado debería limitarse a garantizar la participación tanto de los agentes públicos como privados en el proceso urbanizador, correspondiendo a las Comunidades Autónomas señalar el mayor o menor protagonismo de una u otra iniciativa y dirección así como a través de qué procedimientos específicos o sistemas de actuación.

ENMIENDA NÚM. 17

PRIMER FIRMANTE:

Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA NÚM. 2

Al artículo 7, apartado 2

De supresión de la última línea.

JUSTIFICACIÓN

La determinación del régimen urbanístico es de competencia autonómica.

ENMIENDA NÚM. 18

PRIMER FIRMANTE:

Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA NÚM. 3

Al artículo 8

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

El Estado está capacitado únicamente para establecer las hipótesis básicas de división del suelo al efecto de vincular a cada situación determinadas facultades domi-

nicales y criterios de valoración, pero siempre y cuando no impliquen la predeterminación de un concreto modelo urbanístico y territorial. Las clases de suelo expresan una opción de la política urbanística, para cuya configuración carece de título competencial el Estado.

ENMIENDA NÚM. 19

PRIMER FIRMANTE:
Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA NÚM. 4

Al artículo 9

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

El Estado está capacitado únicamente para establecer las hipótesis básicas de división del suelo al efecto de vincular a cada situación determinadas facultades dominicales y criterios de valoración, pero siempre y cuando no impliquen la predeterminación de un concreto modelo urbanístico y territorial. Las clases de suelo expresan una opción de la política urbanística, para cuya configuración carece de título competencial el Estado.

ENMIENDA NÚM. 20

PRIMER FIRMANTE:
Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA NÚM. 5

Al artículo 10

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

El Estado está capacitado únicamente para establecer las hipótesis básicas de división del suelo al efecto de vincular a cada situación determinadas facultades dominicales y criterios de valoración, pero siempre y cuando no impliquen la predeterminación de un concreto modelo urbanístico y territorial. Las clases de suelo expresan una opción de la política urbanística, para cuya configuración carece de título competencial el Estado.

ENMIENDA NÚM. 21

PRIMER FIRMANTE:
Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA NÚM. 6

Al artículo 11

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

El Estado está capacitado únicamente para establecer las hipótesis básicas de división del suelo al efecto de vincular a cada situación determinadas facultades dominicales y criterios de valoración, pero siempre y cuando no impliquen la predeterminación de un concreto modelo urbanístico y territorial. Las clases de suelo expresan una opción de la política urbanística, para cuya configuración carece de título competencial el Estado.

ENMIENDA NÚM. 22

PRIMER FIRMANTE:
Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA NÚM. 7

Al artículo 16

De supresión de las cuatro últimas líneas del párrafo 2.º «O de los planes (...) de esta Ley».

JUSTIFICACIÓN

La vinculación a las cargas será más rigurosa una vez realizado el planeamiento de desarrollo.

ENMIENDA NÚM. 23

PRIMER FIRMANTE:
Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA NÚM. 8

Al artículo 16

De adición al párrafo 3.º

Texto que se propone:

«Que determinará los deberes a cumplir por el promotor.»

JUSTIFICACIÓN

La vinculación a las cargas será más rigurosa una vez realizado el planeamiento de desarrollo.

ENMIENDA NÚM. 24

PRIMER FIRMANTE:
Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA NÚM. 9

Al artículo 17

De supresión de la sexta línea del párrafo 2.º desde «asimismo, cederán (...) la legislación urbanística».

JUSTIFICACIÓN

Establecimiento de un margen más amplio en el que las Comunidades Autónomas puedan establecer la concreción de las cesiones pudiendo dar acogida a situaciones preexistentes.

ENMIENDA NÚM. 25

PRIMER FIRMANTE:
Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA NÚM. 10

Al artículo 17

De adición de un párrafo 3.º

Texto que se propone:

«3.º La cesión de suelo a la Administración actuante en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se determinará por las Comunidades Autónomas entre el quince y el cinco por ciento del aprovechamiento previsto en el planeamiento vigente.»

JUSTIFICACIÓN

Establecimiento de un margen más amplio en el que las Comunidades Autónomas puedan establecer la concreción de las cesiones pudiendo dar acogida a situaciones preexistentes.

ENMIENDA NÚM. 26

PRIMER FIRMANTE:
Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA NÚM. 11

Al artículo 18

De sustitución del párrafo 4.º

Texto que se propone:

«4.º Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos el suelo a determinar por las CC. AA. entre un quince y un cinco por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente.»

JUSTIFICACIÓN

Establecimiento de un margen más amplio en el que las Comunidades Autónomas puedan establecer la concreción de las cesiones pudiendo dar acogida a situaciones preexistentes.

ENMIENDA NÚM. 27

PRIMER FIRMANTE:
Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA NÚM. 12

Al artículo 39

De supresión del párrafo 3.º

JUSTIFICACIÓN

No puede establecerse un aforo fijo del urbanismo que es cambiante por su propia naturaleza debiendo atenderse a la valoración de los terrenos que corresponda al momento de adquisición de los mismos.

ENMIENDA NÚM. 28

PRIMER FIRMANTE:
Doña Begoña Lasagabaster Olazábal (Grupo Mixto-EA).

ENMIENDA NÚM. 13

A la Disposición Adicional Primera

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Constituye una aplicación más del principio de información pública y audiencia que rige en todos los procedimientos administrativos.

El Grupo Parlamentario Mixto, a iniciativa de Guillermo Vázquez Vázquez, Diputado por Pontevedra (BNG), al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de Régimen de suelo y valoraciones.

Madrid, 15 de septiembre de 1997.—**Guillermo Vázquez Vázquez.**

ENMIENDA NÚM. 29

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 1

Al artículo 1

De supresión, desde «regulando las condiciones...» hasta el final del artículo.

ENMIENDA NÚM. 30

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 2

Al artículo 4

De sustitución.

Texto que se propone:

«Artículo 4

1. La Administración urbanística competente comprenderá la dirección y el contra de la gestión urbanística, especialmente y en exclusiva los instrumentos de planeamiento general.

2. La gestión pública incentivará la realización de los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, mediante fórmulas de colaboración con la iniciativa privada, que salvaguarden el papel de control público de la administración actuante.»

ENMIENDA NÚM. 31

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 3

Al artículo 7

De sustitución.

Texto que se propone:

«1. Las nacionalidades históricas y Comunidades Autónomas que tengan competencia exclusiva en la materia, clasificarán el suelo de acuerdo con sus leyes propias, atendiendo a las formas de desarrollo urbanístico previstas en las mismas.

2. En aquellos casos en que no exista legislación propia, las nacionalidades históricas y Comunidades Autónomas podrán clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.

3. El suelo urbanizable podrá clasificarse en programado y no programado.»

ENMIENDA NÚM. 32

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 4

Al artículo 8

De adición de un apartado c).

Texto que se propone:

«c) En todo caso las nacionalidades históricas y Comunidades Autónomas fijarán en sus respectivas leyes las condiciones de definición del suelo urbano, para las que podrían ser orientativas las explicitadas en los apartados a) y b) del presente artículo.»

ENMIENDA NÚM. 33

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 5

Al artículo 11

De supresión.

ENMIENDA NÚM. 34

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 6

Al artículo 14.1

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 14. Deberes de los propietarios del suelo urbano

1. Los propietarios en suelo urbano consolidado por la urbanización, además de completar a su coste la urbanización necesaria para que los podios alcancen la condición de solar y su edificación dentro de los plazos establecidos deberán ceder a la Administración el 15% del aprovechamiento edificatorio del sector o área de reparte en que se encuentren.»

ENMIENDA NÚM. 35

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 7

Al artículo 14.2

De modificación a partir del primer punto.

Texto que se propone:

«2. (...). Asimismo, cederán a la Administración actuante el quince por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito. Igualmente, edificarán los solares en lazo en el supuesto del número 1 de este artículo.»

ENMIENDA NÚM. 36

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 8

Al artículo 15

De modificación.

Texto que se propone:

«Los propietarios de suelo urbanizable programado y no programado, podrán promover ante la administración los correspondientes planeamientos de desarrollo, para conmutar las facultades urbanísticas derivadas del planeamiento general.»

ENMIENDA NÚM. 37

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 9

Al artículo 16

De adición de un apartado 1.bis.

Texto que se propone:

«1.bis. El ejercicio de los derechos derivados del planeamiento y en la ejecución y transformación del suelo urbanizable sea programado o no programado, se realizará siempre mediante la adquisición gradual de las facultades urbanísticas; a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, a edificar materializando el aprovechamiento y a la edificación.»

ENMIENDA NÚM. 38

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 10

Al artículo 18, apartado 4

De sustitución.

Texto que se propone:

«4. Ceder obligatoriamente y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento del sector correspondiente.»

ENMIENDA NÚM. 39

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 11

Al artículo 26, apartado 1

De adición de un nuevo párrafo.

Texto que se propone:

«A tal efecto y por la Administración actuante se publicará anualmente el valor de mercado de los predios así calificados, y en todo caso el valor catastral de los mismos.»

ENMIENDA NÚM. 40

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 12

Al artículo 27

De sustitución del último párrafo.

Texto que se propone:

«A tal efecto y por la Administración actuante se publicará anualmente el valor de mercado de los predios así calificados, y en todo caso el valor catastral de los mismos.»

ENMIENDA NÚM. 41

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 13

Al artículo 28.4

De sustitución.

Texto que se propone:

«A tal efecto y por la administración actuante se publicará anualmente el valor de mercado de los predios así calificados, y en todo caso el valor catastral de los mismos.»

ENMIENDA NÚM. 42

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 14

Al artículo 30.2

De modificación.

Texto que se propone:

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

ENMIENDA NÚM. 43

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 15

Al artículo 33

De adición de un apartado 3.

Texto que se propone:

«3. El incumplimiento de los plazos urbanísticos fijados una vez promovidas por el propietario, el ejercicio de las facultades adquiridas por los propietarios o promotores en función del planeamiento, facultará con arreglo a la Ley, a la Administración para expropiación de los bienes y derechos.»

ENMIENDA NÚM. 44

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 16

Al artículo 33

De adición de un apartado 4.

Texto que se propone:

«4. Obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial de promoción pública, así como a usos declarados de interés social.»

ENMIENDA NÚM. 45

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 17

Al artículo 39 a)

De sustitución.

Texto que se propone:

«a) Que el nuevo uso asignado fuera igualmente dotacional público, a estos efectos se equipara al uso dotacional público la calificación para construcción de viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección pública.»

ENMIENDA NÚM. 46

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 18

Al artículo 39.3

De sustitución.

Texto que se propone:

«3. No procederá la revisión de los terrenos expropiados para la formación o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo cuyo destino sea la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública si, como consecuencia de una modificación de planeamiento, se alteraran las intensidades de uso o aprovechamiento.»

ENMIENDA NÚM. 47

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 19

A la Disposición Adicional Tercera

De modificación.

Texto que se propone:

«A los efectos de valoración se establecerá la equivalencia del suelo no urbanizable y de los suelos urbanizables, en la legislación propia de las nacionalidades históricas y en Comunidades Autónomas.»

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario de Izquierda Unida-Ini-

ciativa per Catalunya, presenta las siguientes enmiendas parciales al Proyecto de Ley del Régimen del suelo y valoraciones (121/000063).

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de septiembre de 1997.—**Julián Fernández Sánchez**, Diputado del Grupo Parlamentario Federal IU-IC.—**Rosa Aguilar Rivero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Federal IU-IC.

ENMIENDA NÚM. 48

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 1

De modificación.

Se sustituye por el siguiente texto:

«Artículo 1. Objeto de la Ley. La presente Ley tiene por objeto establecer

- a) El contenido fundamental del derecho a edificar y la adquisición del aprovechamiento urbanístico, como garantías de la participación de la comunidad en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos.
- b) El régimen y las facultades y deberes urbanísticos del suelo.
- c) Los criterios de las valoraciones urbanísticas.
- d) Las bases de la legislación sobre expropiación en el ámbito urbanístico.
- e) Las condiciones mínimas y comunes que deben reunir los distintos modelos urbanos para garantizar la cohesión social.
- f) Los principios generales que hagan compatibles las acciones urbanísticas con el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado al desarrollo de la persona y de su calidad de vida, así como con la sostenibilidad y la utilización racional de los recursos y valores naturales afectados por aquellas.»

MOTIVACIÓN

El suelo no es sólo un valor mercantil, sino también un instrumento de cohesión y desarrollo social que exige la participación ciudadana y el respeto al medio ambiente.

ENMIENDA NÚM. 49

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 3

De adición.

Se añade un nuevo párrafo del siguiente tenor literal:

«Esta participación para el suelo urbanizable y en su caso para el suelo urbano se establece con carácter general en un porcentaje entre el 15 y 25% del aprovechamiento del ámbito de gestión que corresponda, que se podrá incrementar o disminuir hasta en un 50% en los términos que establezca la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.»

MOTIVACIÓN

Definir la participación.

ENMIENDA NÚM. 50

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

Al artículo 4

De modificación.

Se sustituye por el siguiente texto:

«Artículo 4. Función pública de las acciones urbanísticas

1. La titularidad y la dirección de las acciones urbanísticas son funciones públicas atribuidas a la Administración urbanística competente que será la que cada Comunidad Autónoma haya establecido o establezca en el ejercicio de sus competencias exclusivas.

2. El ejercicio de tales acciones se gestionará directamente por la Administración urbanística, o indirectamente, mediante las técnicas más adecuadas de colaboración con la iniciativa privada o con otras Administraciones.

3. En ningún caso podrán ser objeto de gestión indirecta la tramitación administrativa y la aprobación de los instrumentos que las Comunidades Autónomas regulen y dispongan al servicio de las acciones urbanísticas, así como tampoco las actividades que impliquen o requieran el ejercicio de autoridad.»

MOTIVACIÓN

Garantizar el contenido público como mecanismo de cohesión de las políticas urbanísticas, y el desarrollo planificado de las mismas.

ENMIENDA NÚM. 51

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo artículo al Título I con el número de orden que corresponda del siguiente tenor literal:

«Artículo. El planeamiento urbanístico

1. El planeamiento urbanístico, a través de los diferentes instrumentos y planes generales y de desarrollo, sirve a los siguientes fines, sin perjuicio de la competencia autonómica para regular los tipos de planes, su alcance vinculante, su contenido y sus efectos:

a) Clasificar el territorio en áreas de suelo urbano consolidado y no consolidado, urbanizable y no urbanizable o categorías equivalentes.

b) Emplazar los centros residenciales, industriales, terciarios, comerciales, culturales, dotacionales, de ocio y el resto de usos determinados en el planeamiento, así como las infraestructuras, de la manera más conveniente, según la programación o política urbanística que sirva de base al planeamiento.

c) Establecer las ordenanzas o normas particulares para cada zona reguladora de la densidad de su población, porcentajes de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios y demás caracteres propios de dichas zonas.

d) Señalar la localización y características del viario, de los espacios libres y de los equipamientos de uso y servicio público en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

e) Determinar el uso del suelo, del subsuelo y de las edificaciones, construcciones e instalaciones y otros vuelos.

f) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a los diferentes regímenes de protección pública, así como para el fomento de la implantación de actividades económicas que el planeamiento considere relevantes.

g) Definir los objetivos básicos del modelo urbano que tiendan a la consecución de la cohesión social.

Para lograr dicho fin, entre otras posibles medidas, las Administraciones urbanísticas competentes en materia de planeamiento estarán obligadas a respetar los estándares mínimos recogidos en el Anexo I de esta Ley.

h) Determinar un uso racional del suelo que asegure la preservación del capital natural y la satisfacción de las necesidades actuales sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas, de manera que:

— el consumo de recursos materiales, hídricos y energéticos renovables no supere la capacidad de los sistemas naturales para reponerlos.

— el consumo de los recursos no renovables no supere el ritmo de sustitución de los recursos renovables duraderos.

— el ritmo de emisión de los contaminantes no supere la capacidad del aire, del agua y del suelo para absorberlos y procesarlos.»

MOTIVACIÓN

Definir y establecer el marco en que se desarrollará el uso del suelo.

ENMIENDA NÚM. 52

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo artículo al Título I con el número de orden que corresponda del siguiente tenor literal:

«Artículo. La ejecución

1. La ejecución o gestión del planeamiento, a través de los mecanismos que la legislación aplicable disponga, deberá asegurar el correcto cumplimiento de los deberes urbanísticos y la consecución de los objetivos que el planeamiento se haya propuesto.

2. Entre otras actuaciones, la ejecución irá dirigida a la intervención sobre el suelo no urbanizable para conservar, mejorar o recuperar los recursos y valores medioambientales o para adecuar su utilización o implantar mejoras específicas; la parcelación del suelo, su transmisión de dominio o titularidad, reparcelación u otros actos análogos precisos para cumplir los objetivos del planeamiento, así como las obras de urbanización necesarias para posibilitar la edificación y uso de los inmuebles.»

MOTIVACIÓN

En consonancia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 53

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo artículo al Título I con el número de orden que corresponda del siguiente tenor literal:

«Artículo. La edificación y la intervención pública en el mercado del suelo

1. La edificación y el uso de los inmuebles requerirán la técnica de intervención administrativa previa que corresponda, tales como la licencia o la autorización.

2. La intervención en el mercado del suelo, por medio de los instrumentos que las Comunidades Autónomas determinen en cada caso, deberá tender a garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y a asegurar el uso racional del suelo en beneficio del bienestar de la población y de la cohesión social.»

MOTIVACIÓN

Definir y establecer la participación de las Administraciones públicas.

ENMIENDA NÚM. 54

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo artículo al Título I con el número de orden que corresponda del siguiente tenor literal:

«Artículo. Competencia urbanística

Corresponde a las Comunidades Autónomas la regulación y el ejercicio de las acciones urbanísticas, debido a su competencia exclusiva en la configuración del modelo urbano respectivo y en la adopción de las técnicas propias más adecuadas para la ordenación de las ciudades.»

MOTIVACIÓN

En consonancia con otras enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 55

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

Al artículo 5.º

De adición.

Se añade un nuevo párrafo del siguiente tenor literal:

«Los bienes de dominio y uso público, incluidos en ámbito de gestión, darán derecho a la Administración ac-

tuante a participar en los aprovechamientos en la proporción que aquéllos generen.»

MOTIVACIÓN

En consonancia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 56

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 6.º

De modificación.

Se sustituye por el siguiente texto:

«Artículo 6. Información y participación pública

1. Las acciones urbanísticas se realizarán garantizándose, en todo caso, la información y la participación pública, de conformidad con los artículos aplicables de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. A tal efecto, las Administraciones competentes asegurarán el libre acceso de los administrados a los documentos que integran los instrumentos de planeamiento y ejecución, durante los períodos de información pública y también con posterioridad a su aprobación.

3. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución, sector o ámbito de gestión equivalente.

4. Los organismos competentes de garantizar la información y la participación pública procurarán utilizar en sus expresiones y comunicaciones un lenguaje claro y entendible por los administrados, de modo que el contenido de los instrumentos urbanísticos les sea comprensible en la medida de lo posible.

5. La participación y la información pública de las acciones urbanísticas se llevarán a cabo en los organismos o unidades administrativas más cercanas a los interesados directos de tales acciones urbanísticas, además de en los boletines oficiales, medios de comunicación y tabloneros de anuncios o edictos correspondientes.»

MOTIVACIÓN

Garantizar la participación ciudadana en las políticas de aprovechamiento del suelo.

ENMIENDA NÚM. 57

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo Título con el número de orden que corresponda del siguiente tenor literal:

TÍTULO

DEL DERECHO A EDIFICAR Y A LA EDIFICACIÓN

«Artículo. Definición de derecho a edificar

1. La edificabilidad es un bien de dominio público independiente del derecho de propiedad del suelo.

2. El derecho a edificar consiste en la facultad de materializar la edificabilidad en obras, instalaciones o construcciones, de conformidad con las características de volumen, altura, uso, tipología y demás condiciones que la legislación urbanística, el planeamiento y los mecanismos de ejecución elegidos en cada caso determinen.»

«Artículo. Titularidad del derecho a edificar

1. La creación, la cuantía, el contenido y el destino de la edificabilidad y las condiciones de su asignación son facultades que pertenecen a la Administración urbanística competente, y se ejercerán dentro de los límites que los instrumentos de planeamiento y gestión determinen.

2. Las Comunidades Autónomas regularán los mecanismos para conceder el derecho a edificar a las personas públicas o privadas interesadas en materializar la edificabilidad correspondiente. Tales mecanismos señalarán a quién y de qué modo corresponde realizar la urbanización previa o simultánea a la edificación del suelo.

3. En todo caso, dichos mecanismos deberán respetar los principios de igualdad, publicidad, libre concurrencia y mejor servicio al interés público. No obstante, el propietario del suelo afectado tendrá el derecho preferente a la edificabilidad si igualara la postura del adjudicatario.

4. Cuando, en virtud de los mecanismos de concesión, la Administración competente conceda la edificabilidad a una persona distinta del propietario del suelo sobre el que se ha de edificar, el adjudicatario de la edificabilidad será el beneficiario de la expropiación del terreno en cuestión, si no se ha llegado a otro tipo de acuerdo o convenio de adquisición con dicho propietario.»

5. En todo lo no previsto por tales mecanismos de concesión de la edificabilidad, será de aplicación la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas y sus normas de desarrollo.

«Artículo. Titularidad de la edificación y de sus reformas

1. La edificación, una vez realizada de conformidad con las características que el planeamiento y el título de

adjudicación dispongan, pasará a integrar el patrimonio del adjudicatario o, en su caso, de la Administración que la ejecute directamente.

2. En las operaciones de reforma interior que afecten al suelo urbano consolidado, el incremento de aprovechamiento de las edificaciones preexistentes será objeto de nueva concesión.»

«Artículo. Destino de los ingresos por concesión

Los ingresos que la Administración actuante obtenga de la concesión de la edificabilidad serán destinados exclusivamente a la financiación de la actividad urbanística, a la consecución del derecho constitucional a una vivienda digna a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otras infraestructuras o equipamientos urbanos públicos de interés general.»

«Artículo. Control del proceso edificador

La Administración urbanística competente controlará la adecuación del proceso edificador al planeamiento y al título de adjudicación de la edificabilidad mediante las técnicas administrativas de intervención, disciplina y sanción que correspondan.»

«Artículo. Deber de mantenimiento de la edificación

Los propietarios de las edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y con sujeción a las normas sobre protección del medio ambiente, protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico y rehabilitación urbana, en los términos que la normativa aplicable determine.»

MOTIVACIÓN

La Ley debe contener referencias explícitas a un destino fundamental del suelo como es la edificación

ENMIENDA NÚM. 58

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

Al Capítulo I del Título II

De modificación.

Se sustituye por el siguiente texto:

«CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo. Clasificación del suelo

1. La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

2. El planeamiento clasificará todo el territorio de ámbito municipal conforme a su pertenencia a alguna de las siguientes situaciones, independientemente de las denominaciones y categorías que las Comunidades Autónomas determinen en el ejercicio de su competencia urbanística:

a) Suelo urbano consolidado: es el suelo ya transformado urbanísticamente, que cumple el grado mínimo de urbanización y de edificación que la normativa aplicable y el planeamiento dispongan.

b) Suelo urbano no consolidado: es el que, inserto en suelo consolidado, no cumple las condiciones mínimas de esa clase de suelo, adquiriéndolas en ejecución del planeamiento mediante la finalización de su urbanización, la reurbanización, la remodelación de su estructura o edificaciones o la adaptación parcelaria de sus terrenos.

c) Suelo urbanizable: es el que, no siendo suelo consolidado ni no consolidado, el planeamiento considera apto para ser dotado de urbanización y edificación, conforme a la correspondiente política de ordenación de la ciudad.

d) Suelo no urbanizable: es el que el planeamiento preserva del proceso urbanizador por alguna de las siguientes causas:

— por estar sujeto a un régimen específico de preservación, protección, mejora, servidumbre o limitación, incompatible con su transformación urbanística.

— por sus valores naturales, agropecuarios, forestales, paisajísticos, cinegéticos, arqueológicos, culturales, históricos, científicos o por disponer de cualquier otro recurso o característica que aconsejen dicha preservación.

— porque, conforme a la estrategia territorial adoptada, deba excluirse temporal o definitivamente del proceso de urbanización.

3. Las autoridades competentes, en el ejercicio de sus competencias de planificación de los recursos naturales, culturales o históricos, podrán delimitar áreas de especial protección o denominación equivalente que prohíban cualquier utilización contraria al fin protector específico, incluida, en su caso, la construcción o edificación.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 59

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

Al Capítulo 2.º del Título II

De adición.

Se añade un artículo nuevo con el número de orden que corresponda que encabezara el Capítulo.

«Artículo. Derechos y deberes de los adjudicatarios de edificabilidad en suelo consolidado, no consolidado y urbanizable

1. Los adjudicatarios de la edificabilidad están sujetos a los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones de uso y servicio público fijados en la legislación autonómica, que serán, como mínimo, los establecidos en el Anexo I de la presente Ley.

b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

c) Edificar.

d) Cumplir los deberes de cohesión social y sostenibilidad de los recursos y valores naturales que imponga el planeamiento, de conformidad con los artículos 1 y 3 de este texto legal.

e) Cumplir las demás obligaciones contenidas en el pliego o en las bases del procedimiento de selección del adjudicatario.

2. La legislación urbanística aplicable fijará el alcance de la cesión de las dotaciones públicas, asegurando los mínimos del citado Anexo I, así como los plazos, condiciones y controles administrativos previos y posteriores a los demás deberes citados en el apartado anterior.

3. Los adjudicatarios de la edificabilidad tienen el derecho a incorporar la edificación resultante a su patrimonio y disponer de ella, una vez que haya cumplido los anteriores deberes, con el límite del artículo 11 de esta Ley.»

MOTIVACIÓN

En consonancia con las enmiendas sobre edificabilidad.

ENMIENDA NÚM. 60

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

Al Capítulo 2.º del Título II

De adición.

Se añade un artículo nuevo con el número de orden que corresponda.

«Artículo. Derechos y deberes de los propietarios del suelo y adjudicatarios de edificabilidad en suelo no urbanizable

1. Los propietarios de suelo no urbanizable deben destinar sus terrenos a los fines que el artículo 15.2 d) de esta Ley dispone y a los objetivos de sostenibilidad que el planeamiento fije para esa clase de suelo.

2. Los adjudicatarios de las construcciones autorizadas sobre suelo no urbanizable tienen los mismos derechos y deberes que rigen para el suelo consolidado, no consolidado y urbanizable, con las modulaciones de régimen que la legislación urbanística fije.

3. Son derechos de los propietarios y los adjudicatarios de la edificabilidad sobre suelo no urbanizable, la conservación y explotación de los terrenos y, en su caso, de las edificaciones, conforme a su destino y según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no urbanizables no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

5. En esa clase de suelo quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales.»

MOTIVACIÓN

En consonancia con enmiendas anteriores se debe definir la situación con relación a este tipo de suelo.

ENMIENDA NÚM. 61

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

Al artículo 12

De adición.

Se añade un nuevo párrafo.

«Los derechos y deberes a que se refiere el párrafo anterior, podrán ser ejercidos por otros agentes o entidades por razones de interés general, de acuerdo con lo que establezca la legislación autonómica.»

MOTIVACIÓN

En consonancia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 62

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

Al artículo 14.1

De adición.

Se añade a continuación de «Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización...» lo siguiente:

«...no sujetos a operaciones de reforma interior que generen plusvalías...».

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 63

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

Al artículo 14.2

De modificación.

Se sustituye por el siguiente texto:

«2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada o incluidos en operaciones de reforma interior que generen plusvalías deberán asumir los siguientes deberes:

a) 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.

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

c) Ceder en su caso el suelo en que se localicen los aprovechamientos derivados de la aplicación del artículo 3.

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

e) Costear o ejecutar la urbanización del sector.

f) Edificar los solares en el plazo previsto.

g) Se podrá establecer el destino de suelo a viviendas de protección pública en operaciones de remodelación y en suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo que establezca la legislación urbanística.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 64

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

Al artículo 14

De adición.

Se añade un apartado 3 nuevo:

«La Administración actuante no participará en las cargas de urbanización por la cesión de suelo que en cada caso proceda.»

MOTIVACIÓN

En consonancia con enmiendas anteriores

ENMIENDA NÚM. 65

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

Al artículo 15

De modificación.

Se sustituye por el siguiente texto:

«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, hasta que se inicie su transformación y a promover ésta en lo supuestos que les corresponda, instando de la Administración la aprobación del correspon-

diente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 66

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 16

De modificación.

Se sustituye por el siguiente texto:

«El ejercicio del derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, según lo establecido en los artículos 4 y 15, se ajustará a las siguientes reglas:

1. Cuando en parte de dicho suelo el planeamiento general haya delimitado 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, su modelo de desarrollo espacial y temporal, 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 y vigencia determinada.

4. Lo expuesto en los apartados anteriores se hará conforme a un uso racional del suelo que asegure la preservación del capital natural y la satisfacción de las necesidades actuales sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas, de manera que:

— El consumo de recursos materiales, hídricos y energéticos renovables no supere la capacidad de los sistemas naturales para reponerlos.

— El consumo de los recursos no renovables no supere el ritmo de sustitución de los recursos renovables duraderos.

— El ritmo de emisión de los contaminantes no supere la capacidad del aire, del agua y del suelo para absorberlos y procesarlos.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 67

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 18

De modificación.

Se sustituye por el siguiente texto:

«La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes, asimismo la Administración actuante no participará en las cargas de urbanización por la cesión de suelo que en cada caso proceda.

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 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 y en su caso, costear la ejecución en la proporción que les corresponda.

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.

7. Ceder en su caso el suelo en el cual se localicen los aprovechamientos derivados de la aplicación del artículo 3.

8. Costear o ejecutar la urbanización del ámbito de gestión.

9. Edificar los solares en el plazo previsto.

10. Incorporar a su propuesta de desarrollo los compromisos de ejecución y mantenimiento de las dotaciones, equipamientos y servicios que correspondan a otras Administraciones.

11. Destinar suelo a viviendas de protección pública de acuerdo con lo que establezca la legislación urbanística.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 68

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

Al Capítulo 2.º del Título II

De adición.

Se añade un artículo nuevo con el número de orden que le corresponda.

«Artículo. Definición y forma de expresión del aprovechamiento urbanístico

1. El aprovechamiento urbanístico es la expresión de la edificabilidad que el adjudicatario puede materializar. Podrá estar referido, bien al uso que el planeamiento haya asignado bien homogeneizado o ponderado a un uso que le sirva de referente.

2. El aprovechamiento urbanístico se formulará en metros cuadrados edificables o de techo, por cada metro cuadrado de suelo o de superficie, o en metros cuadrados edificables o de techo totales.»

MOTIVACIÓN

En consonancia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 69

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

Al Título III

De modificación.

Se sustituye el texto de dicho Título por el siguiente:

«TÍTULO III

VALORACIONES

Artículo. Valoración a efectos urbanísticos

1. La valoración a efectos urbanísticos se aplicará para:

a) Las expropiaciones realizadas con finalidad urbanística.

b) Servir de término de referencia en la tasación y gestión de los instrumentos de intervención pública en el mercado del suelo y otras actividades referidas a la ejecución del planeamiento.

2. La valoración a efectos urbanísticos incluye:

a) El valor del suelo.

b) El valor de las mejoras existentes, entendiendo por tales los edificios, viales, infraestructuras, instalaciones, plantaciones y otros vuelos.

c) El valor de los demás derechos e intereses legítimos susceptibles de indemnización.

Artículo. Valoración del suelo

1. La valoración del suelo a efectos urbanísticos se realizará según su valor inicial. Ese criterio se aplicará para toda expropiación de suelo, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

2. En ningún caso se considerarán integrantes de dicho valor las expectativas, usos o edificabilidades, valores o rendimientos, vinculados directa o indirectamente con una posible utilización urbana del suelo.

Artículo. Valoración de las mejoras

La valoración de las mejoras se realizará:

a) Por su costo de reposición, si no fuesen conformes con el planeamiento o éste previese su demolición, corregidas con el correspondiente factor de depreciación, en atención a su antigüedad y estado de conservación.

b) Por su valor de mercado, si fuesen conformes con el planeamiento o resultado de su desarrollo.

Artículo. Valor inicial

1. El valor inicial de un terreno se determinará por capitalización del rendimiento rústico neto actual que correspondiera al terreno o del que fuera naturalmente susceptible según el aprovechamiento agropecuario, forestal, cinegético o cualquier otro que sea el dominante en su entorno.

2. El rendimiento neto será el que se obtenga de deducir del valor del producto bruto medio real o potencial

de los cinco años anteriores, las cantidades correspondientes a gastos directos o indirectos de explotación más el porcentaje de beneficio aplicable al explotador de la tierra.

3. Los rendimientos netos obtenidos en virtud del apartado anterior se capitalizarán al tipo del interés general del dinero de esos cinco años.

4. Si en la fecha de valoración, el valor catastral vigente para el impuesto sobre bienes inmuebles fuese mayor que el obtenido por capitalización de rentas, se utilizará como valor inicial el catastral. Se entiende, a los solos efectos de esta Ley, que el valor catastral está vigente si no han transcurrido más de cinco años desde la aprobación definitiva de la ponencia fiscal en la que aquél conste y el uso y la clasificación urbanística que figuren en dicha ponencia no han sido modificados por el planeamiento vigente en el momento de la valoración.

Artículo. Criterios de valoración de las mejoras

1. La valoración por precio de mercado de las mejoras conformes con el planeamiento se hará por comparación con transacciones efectivas en situaciones análogas. En ningún caso se tendrán en cuenta expectativas de mayores precios futuros.

2. La valoración por costo de reposición de las mejoras existentes se hará por el costo de construcción u obtención de otras análogas en tamaño y calidades, minorado en función de amortizaciones y estado de conservación.

3. No intervendrán en las valoraciones las mejoras realizadas por la Administración, salvo cuando se tratase de terrenos de su propiedad y de inversiones realizadas en función de su condición de propietaria de los mismos.

Artículo. Criterios de valoración de otros bienes y derechos

La valoración de actividades, negocios, arrendamientos y otros derechos se realizará conforme a lo especificado por la Ley de Expropiación Forzosa y demás normativa aplicable en cada caso.

Artículo. 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 específicamente 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 efectuaré 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.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica y en consonancia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 70

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

Al artículo 27

De modificación.

Se sustituye por el siguiente texto:

«Artículo 27. Valor del suelo urbanizable

1. El valor del suelo urbanizable cuya transformación no venga exigida por el plan, se determinará en la forma definida en el artículo anterior.

2. Cuando la incorporación del suelo urbanizable al desarrollo urbano no viniera exigida 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, sin que en ningún caso dicho valor pueda superar un porcentaje comprendido entre el 10% y el 20% del precio total del producto construido. Dicho límite constituirá la repercusión máxima sobre la edificación para posteriores enajenaciones llevadas a cabo por el órgano expropiante.

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.»

MOTIVACIÓN

Evitar que el propio procedimiento de valoración favorezca la especulación.

ENMIENDA NÚM. 71

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

Al artículo 28

De adición.

Se añade «in fine» al apartado 4.

«... sin que en ningún caso pueda superar un porcentaje comprendido entre el 15% y el 25% del precio total del producto construido.»

MOTIVACIÓN

En consonancia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 72

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

A los artículos 32, 33 y 34

De supresión.

MOTIVACIÓN

En consonancia con otras enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 73

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo artículo con el número de orden que corresponda del siguiente tenor literal y que encabezará el Título IV.

«Artículo. Aplicación de los artículos sobre expropiación forzosa por causa urbanística

1. Los artículos comprendidos en el presente Título serán de aplicación a las expropiaciones cuya causa regulen las Comunidades Autónomas por razón de urbanismo, en el ejercicio de sus competencias exclusivas.

2. Igualmente, dichos artículos se podrán aplicar por incumplimiento de la función social de la propiedad del suelo, de conformidad con los instrumentos y técnicas urbanísticas que las mismas Comunidades Autónomas determinen.

3. Al expropiar terrenos o edificaciones, o al rescindirse la concesión de edificabilidad según el Título III de esta Ley, la Administración competente adquiere con ellos los derechos y deberes urbanísticos inherentes a los mismos.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica redefiniendo la posición de la Administración.

ENMIENDA NÚM. 74

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 36

De modificación.

Se sustituye por el siguiente texto:

«Artículo 36. Pago del justiprecio en parcelas

En todas las expropiaciones, la Administración actuante o el beneficiario podrán satisfacer el justiprecio mediante, la adjudicación de terrenos o aprovechamientos de valor equivalente, situados en el mismo ámbito de gestión que los expropiados o, por acuerdo con el expropiado, mediante adjudicación de terrenos o aprovechamientos de valor equivalente, situados fuera del ámbito de gestión.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 75

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 35

De modificación.

Se sustituye por el siguiente texto:

«Artículo 35. Tasación conjunta

Las Comunidades Autónomas establecerán los supuestos urbanísticos en los que sea aplicable el procedimiento de tasación conjunta, además de los contemplados en la Ley de Expropiación Forzosa.»

MOTIVACIÓN

Desarrollo normativo de enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 76

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo artículo al Título IV con el número de orden que corresponda del siguiente tenor literal:

«Artículo. Derecho de realojo o reinstalación

1. El beneficiario deberá asegurar el realojo o reinstalación de los ocupantes legales de los edificios expropiados que fueran residencia habitual o único local de actividad

2. El realojo se hará efectivo mediante la puesta a su disposición de viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

3. El precio de la unidad de realojo o reinstalación se podrá deducir del pago del justiprecio y de las indemnizaciones.»

MOTIVACIÓN

Una medida tan radical como la expropiación debe de velar por el mantenimiento del derecho a una vivienda.

ENMIENDA NÚM. 77

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 39

De modificación.

Se sustituye por el siguiente texto:

«Artículo 39. Supuestos de reversión

1. Los terrenos de cualquier clase que se expropien por razones urbanísticas deberán ser destinados al fin específico que se establezca en el planeamiento. Si en virtud de redacción, revisión o modificación de dicho planeamiento se alterase el uso que motivó la expropiación, procederá la reversión.

2. Sin embargo, no procederá la reversión de terrenos expropiados en el supuesto del apartado anterior cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Si se hubieran mantenido al menos ocho años en el uso y destino para el que fueron expropiados y haya razones técnicas o urbanísticas para la extinción de ese uso o destino.

b) Si se hubieran expropiado para uso dotacional público y sin haber transcurrido esos ocho años desde la expropiación se les destinase a otro uso igualmente dotacional público.

3. Igualmente, procederá la reversión si la Administración o el concesionario de la edificabilidad no hubie-

ren concluido las obras de urbanización en ocho años desde la aprobación del plan o el inicio del expediente expropiatorio, respectivamente.»

MOTIVACIÓN

Definir los términos en que procede.

ENMIENDA NÚM. 78

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

Al artículo 40

De adición.

Se añade a continuación de «... si se produce antes de...»:

«... transcurridos cuatro años o los plazos previstos para su ejecución...».

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 79

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo Título del siguiente tenor literal:

TÍTULO

**DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS
Y SU RELACIÓN CON EL MEDIO AMBIENTE**

«Artículo. Principios generales

1. Las acciones urbanísticas y, en especial la de planeamiento se ejercerán con el fin de crear, ordenar, conservar, mejorar o restaurar un entorno adecuado para el desarrollo de la persona y la mejora de su calidad de vida.

2. En concreto, las acciones urbanísticas garantizarán el desarrollo sostenible y armónico del espacio, preservando el capital natural del ámbito a que aquéllas se refieran.

3. Las acciones urbanísticas desarrollarán formas de movilidad y modelos de redistribución, mezcla y diversificación de usos, actividades y poblaciones, que aseguren un entorno multifuncional.

Artículo. Preeminencia de los instrumentos de ordenación y gestión de los recursos naturales

1. El planeamiento urbanístico deberá adaptarse y quedará vinculado por las determinaciones que los distintos instrumentos de ordenación y gestión de los recursos naturales establezcan acerca del posible desarrollo urbanístico de un ámbito físico determinado, así como de su régimen de usos y aprovechamientos.

2. En tanto en cuanto el planeamiento urbanístico no esté adaptado a dichos instrumentos, las determinaciones a que el párrafo anterior hace referencia prevalecerán sobre las del propio planeamiento urbanístico.

Artículo. Sometimiento a evaluación estratégica de impacto ambiental

1. Los planes, las políticas y los programas urbanísticos incluirán una evaluación estratégica de impacto ambiental previa a su aprobación definitiva, de conformidad con la normativa que sea de aplicación.

2. Dicha evaluación estratégica tendrá como objeto determinar y corregir los posibles efectos perjudiciales de tales planes, políticas y programas sobre el territorio y el uso y disfrute de los recursos y valores naturales afectados, desde su fase inicial o de avance, para evitar así las consecuencias perniciosas que pudieran surgir en la etapa de ejecución del planeamiento.

3. Se amplía la lista de obras, actividades y proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental contenida en el anexo I del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, con la inclusión del supuesto citado en el párrafo primero de este artículo.»

MOTIVACIÓN

El proyecto no tiene en cuenta la incidencia de las políticas de suelo sobre el medio ambiente.

ENMIENDA NÚM. 80

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU-IC.**

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Quinta

De adición.

Se añade a continuación de «... fijación definitiva del justiprecio...»:

«... en vía administrativa, siempre que no se haya depositado el dinero y levantado las correspondiente actas de ocupación, ...».

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

El Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al amparo de lo establecido en el artículo 109 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta las siguiente enmiendas al articulado al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de octubre de 1997.—El Portavoz, **Iñaki Anasagasti Olabeaga.**

ENMIENDA NÚM. 81

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).**

ENMIENDA NÚM. 1

Al Título

De modificación.

Debe decir:

«Proyecto de Ley sobre el contenido básico del derecho de propiedad del suelo.»

JUSTIFICACIÓN

Mejor adecuación a las competencias del Estado y al objeto de la propia Ley según consta en su artículo 1.

ENMIENDA NÚM. 82

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).**

ENMIENDA NÚM. 3

Al artículo 5

De modificación.

Sustituir la redacción del artículo 5 por la siguiente:

«La legislación urbanística garantizará el justo reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística.»

JUSTIFICACIÓN

El carácter de legislación básica de este artículo debe garantizar el justo reparto, correspondiendo a las Comunidades Autónomas regular la forma.

ENMIENDA NÚM. 83

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 4

Al artículo 6

De supresión.

Debe suprimirse el artículo 6.

JUSTIFICACIÓN

La regulación contenida en el precepto es más propia del proceder de la Administración (procedimiento) que del contenido de las condiciones básicas del derecho de propiedad del suelo y en este sentido no procede dicha regulación en el texto legal que ahora se enmienda.

Por otro lado, la determinación de la información genérica y participación pública en el planeamiento y en la gestión (en la acción pública urbanística) ha de corresponder a la normativa urbanística (de competencia exclusiva autonómica) con respeto de la actual Ley 30/92, en la que el Estado ha articulado su competencia ex artículo 149.1.18, primer inciso, CE.

ENMIENDA NÚM. 84

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 5

Al apartado 1 del artículo 7

De adición.

Añadir a continuación del texto del apartado 1 del artículo 7:

«o clases equivalentes reguladas por la legislación autonómica.»

JUSTIFICACIÓN

Respetar las denominaciones que han adoptado o pueden adoptar las Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 85

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 6

Al apartado 2 del artículo 7

De supresión.

Debe suprimirse el apartado 2 del artículo 7 del Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones.

JUSTIFICACIÓN

El tipo de suelo contemplado en el apartado 2 no deja de ser un tipo puntual de suelo urbano y, por tanto, subsumible entre los comprendidos en el apartado 1.

ENMIENDA NÚM. 86

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 7

Al artículo 8

De modificación.

Debe decir:

«1. Tendrá la consideración de suelo urbano, a los efectos de esta Ley:

a) El suelo ya transformado que disponga de acceso rodado abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

b) El que esté edificado en la cantidad que señale la legislación urbanística y servido por las redes de servicios señalados en la letra anterior que en ningún caso podrá ser inferior a lo que establezca dicha legislación.

c) (Igual redacción que la letra b) del Proyecto de Ley).»

JUSTIFICACIÓN

Técnicamente es más correcto separar en dos apartados a) y b) los criterios de infraestructuras y los de consolidación. Esta última ha de determinarse por la legislación urbanística, además consideramos que la determinación inflexible «2/3» por parte del Proyecto de Ley que supone un exceso de «densidad normativa».

ENMIENDA NÚM. 87

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 8

Al artículo 9

De modificación.

Debe decir:

«Artículo 10. Suelo no urbanizable

Tendrán la condición ... circunstancias siguientes:

1. Que deban incluirse ... de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a la protección del dominio público.

2. Que el planeamiento considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor paisajístico, agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, tanto por sus características objetivas como por su incompatibilidad con el modelo de ordenación establecido por el planeamiento.

3. Aquellos a los que el planeamiento no incluya en ninguna de las clases de suelo a que se refieren los artículos 8 y 9 de la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Debe modificarse la numeración del artículo enmendado (pasando de 9 a 10) por una cuestión de coherencia con el orden en que aparecen las distintas clases de suelo en el artículo 7 y en el resto de la Ley (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable).

En segundo lugar, y en lo referido a su apartado 1, se propone una mejora técnica.

En tercer lugar, en lo referente al apartado 2, la expresión «planeamiento general» puede excluir en su interpretación al «territorial». Además de los valores agrarios, hay que señalar el valor paisajístico y vincular su clasificación al modelo de desarrollo urbanístico que el planeamiento establezca.

Y, en cuarto y último término, se considera que el suelo no urbanizable debe serlo también —como categoría residual— aquél que el planeamiento no incluya como urbano o urbanizable.

ENMIENDA NÚM. 88

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 9

Al artículo 10

De modificación.

Debe decir:

«Artículo 9. Suelo urbanizable

Tendrá la condición de urbanizable el suelo que sea susceptible de ser urbanizado en la forma que determine el planeamiento o legislación urbanística.»

JUSTIFICACIÓN

Debe modificarse la numeración del artículo enmendado (pasando de 10 a 9) por una cuestión de coherencia con el orden en que aparecen las distintas clases de suelo en el artículo 7 y en el resto de la Ley (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable).

La determinación del carácter residual de alguna de las clases de suelo debe venir establecida por la legislación autonómica, dado que tal hecho conforma un modelo urbanístico determinado. Por ello debe establecerse una definición de «suelo urbanizable» que lo concrete la legislación y planeamiento urbanístico.

ENMIENDA NÚM. 89

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 10

Al artículo 11

De modificación.

Debe decir:

«En los Municipios que carezcan de planeamiento, el suelo ...» (resto igual.)

JUSTIFICACIÓN

El concepto de planeamiento general es un concepto que compete determinar al legislador urbanístico y/o territorial.

ENMIENDA NÚM. 90

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 11

Al artículo 12

De modificación.

Debe decir:

«Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta Ley se ejercerán de acuerdo con lo señalado en su artículo 4, y con la normativa que sobre planeamiento, gestión ...» (resto igual.)

JUSTIFICACIÓN

Idéntica a la de la enmienda al artículo 4.2 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 91

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 12

Al artículo 13

De modificación.

Sustituir la redacción de este artículo:

«Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de edificables y a edificarlos de acuerdo a lo que establezca en cada caso la legislación urbanística y el planeamiento.»

JUSTIFICACIÓN

El concepto de solar es un concepto incardinable en la legislación urbanística.

ENMIENDA NÚM. 92

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 13

Al artículo 14

De modificación.

Debe decir:

«1. Los propietarios de las parcelas en suelo urbano consolidado por la urbanización, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que las mismas puedan ser edificables y edificarlas en plazo.

2. Los propietarios de terrenos... costearán y, ... ejecutarán las obras de urbanización y cederán al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local.

3. Asimismo, los propietarios de terrenos en suelo urbano, cederán a la Administración actuante el quince por ciento del aprovechamiento..., podrá ser reducido por la legislación urbanística. Igualmente, edificarán los solares...» (resto igual.)

JUSTIFICACIÓN

En cuanto al apartado 1, la misma que la del artículo anterior.

En cuanto al apartado 2, se considera desproporcionado que los propietarios de un ámbito determinado tengan que ceder sin compensación alguna el suelo necesario para implantar los sistemas generales ubicados en dicho ámbito, ya que sirven a todo el municipio como colectividad. Es, además, ésta una decisión que compete al legislador urbanístico autonómico.

Se introduce por último un apartado 3 en el cual se integraría el segundo inciso del apartado 2 a fin de que las cesiones se prediquen en todo el suelo urbano: considerando también que el aprovechamiento susceptible de cesión debe ampliarse al 15%.

ENMIENDA NÚM. 93

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 14

Al artículo 5

De modificación.

Sustituir la redacción del artículo por la siguiente:

«Los propietarios del 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, a través del correspondiente planeamiento de desarrollo.

La Administración podrá igualmente tomar la iniciativa en la gestión a fin de cumplir los objetivos de la planificación de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.»

JUSTIFICACIÓN

Igual que la de la enmienda al artículo 4.

ENMIENDA NÚM. 94

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 15

Al artículo 16

De modificación.

Debe decir:

«El ejercicio... siguientes reglas:

1. Cuando en parte de dicho suelo el planeamiento haya delimitado sectores o ámbitos estableciendo las condiciones y plazos para su desarrollo, bastará...» (resto igual.)

«2. Cuando el planeamiento no haya delimitado alguna parte del suelo urbanizable en los sectores o ámbitos a que se refiere el apartado I anterior, los propietarios de dicho suelo no podrán promover su transformación hasta la delimitación del mismo en sectores o ámbitos.»

JUSTIFICACIÓN

En lo referido al apartado 1, es preciso suprimir la expresión «general» vinculada al planeamiento por su claro contenido urbanístico. Además, es preciso incorporar un elemento temporal sin el cual la función pública urbanística pierde gran parte de su sentido.

En lo referido al apartado 2, cabe señalar que antes de cualquier transformación es preciso que la función pública urbanística haya delimitado sectores o ámbitos con las condiciones para su desarrollo. Hasta ese momento dicho suelo urbanizable habría de tratarse como tradicionalmente se le ha contemplado: como un suelo urbanizable no programado, susceptible únicamente de un uso conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

ENMIENDA NÚM. 95

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 16

Al artículo 17

De supresión.

Debe suprimirse el artículo 17

JUSTIFICACIÓN

No se configura, ex artículo 149.1.1 CE, derecho alguno de propiedad no susceptible de desarrollo autonó-

mico («podrán autorizarse»). Es, por tanto, una regulación plenamente urbanística.

ENMIENDA NÚM. 96

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 17

Al artículo 18

De modificación.

Debe decir:

«La transformación... deberes:

1. (Igual).
2. (Supresión).
3. (Igual).
4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración... el quince por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; ... podrá ser reducido por la legislación urbanística.
5. (Igual).
6. Costear, ejecutar y mantener la urbanización del sector o ámbito.»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con la enmienda al artículo 14 del Proyecto de Ley (en cuanto al apartado 4).

Mejora técnica (en cuanto al apartado 6).

ENMIENDA NÚM. 97

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 18

Al artículo 19

De modificación.

Debe decir:

- «1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones quedarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico.»
2. (Igual que en el Proyecto de Ley).

JUSTIFICACIÓN

La redacción propuesta en el Proyecto de Ley va más allá del contenido básico del derecho de propiedad.

ENMIENDA NÚM. 98

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 19

Al artículo 20

De modificación.

Debe decir:

«1. Los propietarios ..., establezcan las leyes o el planeamiento.

(se suprime el segundo párrafo, del apartado 1).

2. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos...».

JUSTIFICACIÓN

Se considera que la regulación contenida en el párrafo primero del apartado 1 colma el contenido básico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable, teniendo por ello, el segundo párrafo (que debe suprimirse) un claro contenido urbanístico.

En cuanto al apartado 2 debe suprimirse la expresión «las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse», por su contenido urbanístico.

ENMIENDA NÚM. 99

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 20

Al artículo 23

De modificación.

Debe decir:

«A los efectos de expropiación... cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación que la legitime.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 100

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 21

Al artículo 25

De modificación.

Suprimir la palabra «real» después de «valor».

JUSTIFICACIÓN

El mercado del suelo es un mercado opaco y el valor de un terreno está muy condicionado por factores externos. No es posible la determinación del valor «real» y su calificación puede producir fenómenos especulativos.

ENMIENDA NÚM. 101

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 22

Al artículo 26

De modificación.

Debe decir:

«1. (Debe suprimirse el apartado 1).

2. El valor del suelo no urbanizable se determinará mediante capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración.»

JUSTIFICACIÓN

Es absolutamente indeterminado el sistema de valoración previsto en el apartado 1, ¿cuál es el valor comprobado?, ¿el escriturado?, ¿el real de fincas análogas?

ENMIENDA NÚM. 102

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 23

Al apartado 1, del artículo 30

De modificación.

Debe decir:

«1. Las plantaciones... Ley de Expropiación Forzosa, e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble cuando sean conformes con el planeamiento vigente, salvo que, por su carácter...» (resto igual.)

JUSTIFICACIÓN

El incremento de valor del suelo cuando existan plantaciones, sembrados, obras, edificaciones e instalaciones, sólo deberá producirse cuando las mismas sean conformes con el planeamiento vigente.

ENMIENDA NÚM. 103

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 24

Al artículo 33

De modificación.

Debe decir:

«1. La expropiación ..., entre otros fines, para:

- a) Ejecutar el planeamiento.
- b) (Debe suprimirse).
- c) (Igual redacción).

2. (Igual redacción).»

JUSTIFICACIÓN

La causa expropiandi genérica que el Estado puede establecer vinculada a sus competencias ex artículo 149.1.1. CE, se concreta en la expresión «Ejecutar el planeamiento». Consideramos un exceso de «densidad normativa», que incide negativamente en las competencias urbanísticas autonómicas, la expresión «cuando se haya establecido este sistema para un determinado ámbito» (letra a). También se considera que la letra b) queda subsumida en la letra a) una vez enmendada esta última.

ENMIENDA NÚM. 104

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista, tengo el honor de dirigirme a esa Mesa para, al amparo de lo

establecido en el artículo 110 del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar la siguiente enmienda a la totalidad de texto alternativo al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoración, publicado en el «BOCG.», serie A, núm. 66-1, de 9 de junio de 1997 (núm. expte. 121000063).

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de septiembre de 1997.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, **Jesús Caldera Sánchez-Capitán.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La profunda transformación de las ciudades españolas que se ha producido desde la instauración de los Ayuntamientos democráticos es, sin lugar a dudas, uno de los rasgos más notables de la evolución reciente de nuestro país. La iniciativa urbanizadora de este período ha sido mayoritariamente protagonizada por las actuaciones públicas, dirigidas a dotar de equipamientos sociales, de zonas verdes y de viviendas protegidas, a ciudades afectadas por procesos inmobiliarios a menudo devastadores del entorno histórico y natural de los asentamientos preexistentes. La acción de las Corporaciones Locales, expresión de la voluntad democrática, facilitada por leyes impulsoras de la defensa de los bienes públicos, ha permitido corregir tendencias en las que prevalecían intereses particulares guiados por los importantes beneficios derivados de la actividad edificatoria, al margen de las auténticas necesidades sociales y de la construcción de ciudades más habitables.

A pesar de los evidentes logros obtenidos en la dirección comentada, el marco legislativo actual de la acción urbanística debe ser revisado para atender, al menos, tres objetivos prioritarios. El primero y principal es el de favorecer un uso sostenible del suelo, en su calidad de recurso natural básico para la adecuada supervivencia de todos los ecosistemas, cuyo empleo para cualquier finalidad implica, además, la utilización de los recursos hídricos y de la cubierta vegetal. España es el único país de la Unión Europea gravemente afectado por un proceso de creciente desertificación, derivado en gran medida de un uso inadecuado del suelo. Por lo tanto, las ciudades no pueden hoy día desarrollarse correctamente sin tener en cuenta lo anterior, en su diseño y en su relación permanente con el entorno no urbano. La calidad del medio ambiente urbano debe, además, ser garantizada en coherencia con los compromisos asumidos por España en cumplimiento de convenios internacionales y en aplicación de las Directivas europeas. El legislador estatal está facultado, de acuerdo con el artículo 149.1.23.^a de la CE, para establecer «la legislación básica sobre protección del medio ambiente», y por lo tanto, también, las normas que incidan en los criterios ambientales del uso de todo tipo de suelo y de la configuración de las ciudades, en coherencia con los artículos 45 y 46 de la CE.

En segundo lugar, el marco normativo debe favorecer un equilibrio óptimo entre la acción pública y la iniciativa privada, de forma que se garantice el máximo dinamismo social y económico en el ámbito urbano, bajo el control democrático asegurado por el planeamiento, al servicio de la mejora generalizada de la calidad de vida

de los ciudadanos. Deben, por tanto, ser tenidas en cuenta las conclusiones del informe de 1994 del Comité de Expertos sobre Urbanismo, así como la experiencia concreta de la aplicación de la legislación autonómica valenciana, que orientan sobre las reformas necesarias para el desarrollo de condiciones adecuadas de competencia entre operadores públicos y privados de suelo, en un marco normativo ágil. Dichas reformas deben garantizar el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución, y, en particular, favorecer el acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna.

En tercer lugar, la sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo, ha puesto fin a la discusión sobre los ámbitos competenciales en materia de urbanismo, reservando al legislador estatal, entre otras, la responsabilidad de establecer las normas básicas que permitan garantizar la igualdad de todos los ciudadanos en el ejercicio de los derechos y los deberes constitucionales derivados de la utilización del suelo. Los fundamentos jurídicos de la sentencia y sus conclusiones no cuestionan en absoluto el fondo de la legislación estatal hasta ahora en vigor, por lo que podrían mantenerse prácticamente intactos todos aquellos preceptos que no han sido considerados inconstitucionales, al no invadir competencias exclusivas de las Comunidades Autónomas. Sin embargo, en base a los dos objetivos ya enunciados, parece justificada una reforma de las normas básicas en esta materia, que incorpore además cauces de concertación interadministrativa con la finalidad de potenciar los efectos positivos de cualquier plan de acción pública con incidencia territorial.

En base a estos tres objetivos, la reforma modifica la legislación estatal hasta ahora en vigor, introduciendo, entre otras, las innovaciones que se describen a continuación:

1. La norma define los principios básicos rectores de toda actuación pública y privada con incidencia territorial —conforme a los criterios de conservación y uso sostenible del medio natural y del medio urbano derivados de los artículos 45 y 46 de la CE— y, en particular, el contenido ambiental de los deberes de la propiedad del suelo.

2. La norma se limita a reconocer la existencia de tres grandes categorías de suelo —urbano, urbanizable y no urbanizable—, sin pretender establecer las condiciones para la clasificación concreta de un suelo, respetando estrictamente la sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo, que reserva dicha competencia al legislador autonómico.

3. El derecho a urbanizar y el derecho a edificar se deslinda nítidamente del derecho de propiedad. Éste es uno de los aspectos más novedosos de la norma, ya que perfecciona la orientación iniciada en la Ley 8/90 en la línea de generar una auténtica competencia entre el propietario del suelo y otros operadores del mercado que deseen desarrollar iniciativas de urbanización o de edificación. El objetivo de la reforma es evitar la retención especulativa de suelo urbanizable o urbano, estimulando mecanismos de mercado para que la oferta de suelo urbanizado y de viviendas se adecue, en cantidad y en condiciones de coste, a la demanda existente.

4. Se modifican también los criterios de valoración del suelo, evitando el establecimiento de parámetros rígidos de difícil aplicación, así como cualquier mecanismo que pueda favorecer la especulación y el correspondiente encarecimiento del suelo. El valor legal del suelo sólo puede tener en cuenta, más allá de su valor inicial reflejado en el catastro, las inversiones que su propietario haya llevado a cabo, en su caso, para el desarrollo urbanístico del mismo. Por lo tanto, el valor legal no puede tener en cuenta expectativas urbanísticas que pudieran incidir en el futuro valor de mercado del suelo. Para que este criterio de valoración del suelo sea efectivamente aplicado, se hace imprescindible la modificación de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, de la que se derogan expresamente determinados preceptos, y se insta al Gobierno para que proceda con celeridad a la elaboración de una nueva Ley, que adecue su contenido a la organización territorial y correspondiente distribución de competencias derivadas de la Constitución de 1978, y al ordenamiento jurídico actual.

5. Las Administraciones públicas deberán concertar entre ellas su acción territorial, quedando la Administración General del Estado obligada a la elaboración, consensuada con las Comunidades Autónomas, de Directrices Territoriales a las que se ajusten sus propios Planes con incidencia en el uso del suelo.

6. La norma concede especial atención a las condiciones del mercado del suelo que favorezcan la construcción de viviendas protegidas y, en particular, a la formación y destino del Patrimonio Municipal de suelo. En coherencia con lo establecido en la sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo, la norma fija exclusivamente un 85% como límite máximo del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada. La correspondiente cesión de suelo o equivalente en metálico al Patrimonio Municipal de suelo debe revertir en beneficio de la comunidad, mediante la construcción de viviendas protegidas u otras actividades declaradas de interés social. Por último, todo suelo de titularidad pública una vez desafectado de anteriores usos dotacionales se considera sujeto a finalidades idénticas a las establecidas para el Patrimonio Municipal de suelo, en un porcentaje no inferior al 50% de dicho suelo.

La Ley se dicta al amparo de los artículos 149.1.1.^a de la CE en cuanto a la competencia exclusiva del Estado para establecer las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en cumplimiento de los deberes constitucionales, y asimismo se fundamenta en los títulos competenciales de las reglas 13.^a, 18.^a y 23.^a del artículo 149.1.CE para regular las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y las bases sobre protección de Medio Ambiente. Los preceptos relativos a la legislación civil, expropiación forzosa y sistema de responsabilidades de todas las Administraciones Públicas se basan en las competencias atribuidas al Estado, en las reglas 8.^a y 18.^a del artículo 149.1 CE.

Por último, es necesario señalar que a partir de la STC 61/97, de 20 de marzo, posterior a la entrada en vigor de los Estatutos de Autonomía de Ceuta y Melilla, se ha creado un vacío legislativo a consecuencia de la estricta dis-

tribución que sanciona la sentencia de las competencias normativas entre el Estado y las Comunidades Autónomas en las materias que regula presente Ley, puesto que los Estatutos no conceden capacidad normativa a estas ciudades. Dicho vacío normativo debe ser resuelto por el Gobierno en ejercicio de sus responsabilidades lo antes posible para evitar la inseguridad jurídica que pueden sufrir los aplicadores del Derecho de Ceuta y Melilla.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto:

1. Establecer las normas básicas necesarias para garantizar la igualdad de todos los ciudadanos en el ejercicio de los derechos y los deberes constitucionales derivados de la utilización del suelo.
2. Establecer las normas básicas pertinentes para promover las condiciones que hagan efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada de todos los ciudadanos, contribuyendo al mantenimiento y mejora de los modelos de ciudad sostenible.
3. Establecer los principios básicos rectores de la actividad de los poderes públicos relacionada con la ordenación y uso del territorio y del suelo.
4. Establecer las normas básicas necesarias para articular las actuaciones sobre el territorio de los distintos poderes públicos y para garantizar la cooperación y la solidaridad inter-administrativa, así como las que garanticen la participación en condiciones de igualdad de la iniciativa privada.
5. Establecer el régimen urbanístico básico de la propiedad del suelo.
6. Establecer la reglas para la valoración del suelo y de las construcciones.
7. Establecer el régimen de la expropiación forzosa, y de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas por razón de la Ordenación del Territorio y el Urbanismo.

Artículo 2. Principios rectores de la actuación pública en relación al territorio

Los principios rectores básicos en relación con el uso del territorio que garanticen, de acuerdo con los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, el efectivo ejercicio de los derechos y deberes fundamentales en condiciones de igualdad de todos los ciudadanos, son los siguientes:

- a) Defender y proteger los espacios, recursos y elementos naturales, así como los bienes de suficiente relevancia ecológica, cualquiera que sea su titularidad, para impedir la alteración o degradación de sus valores naturales o paisajísticos.
- b) Utilizar racionalmente los espacios de valor agrario ganadero, cinegético, forestal o piscícola, etcétera, cu-

yo interés económico, social o ecológico así lo justifique, con especial consideración de las zonas de montaña para propiciar su reforestación y recualificación social y económica, así como también de las áreas insulares y de los espacios litorales.

c) Contribuir al uso racional de los recursos hidrológicos propiciando el ahorro en su empleo, el control de fluentes y la protección de su calidad, y una ponderada y solidaria distribución de su aprovechamiento.

d) Asegurar la explotación y el aprovechamiento sostenible de las riquezas y en particular de los mineros extrativos y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio ambiente.

e) Preservar las riquezas del patrimonio cultural, histórico o artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, considerando tanto los elementos aislados como los conjuntos urbanos, rurales o paisajísticos, promoviendo todas las medidas pertinentes para impedir su deterioro, sustitución ilegítima o transformaciones impropias, e impulsando su recuperación y enriquecimiento para disfrute de las generaciones futuras.

f) Mantener y mejorar la calidad del medio ambiente urbano, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado; asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio; y orientando las actuaciones públicas y privadas para la efectividad del derecho de todos a una vivienda digna y adecuada.

g) Integrar y armonizar cuantos intereses públicos y privados, ya sean sectoriales o específicos, afecten de forma relevante al territorio en relación con los derechos constitucionales.

Artículo 3. Finalidades y atribuciones de la acción urbanística

La acción urbanística sobre el régimen del suelo atenderá entre otras a las siguientes finalidades:

- a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.
- b) Impedir la desigual atribución de beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.
- c) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Artículo 4. Dirección y concertación de la actividad urbanística

1. Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada:

- a) La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, a la Administración urbanística competente.

b) En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, las Administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

2. Concertación interadministrativa de las actuaciones sobre el territorio.

Las Administraciones Públicas están obligadas a concertar entre sí sus actuaciones de ordenación territorial y urbanística, con relevancia territorial o que requieran la ocupación o utilización del suelo, y, en especial, la aprobación de los instrumentos en que aquélla se formalice para su eficacia y, en su caso, la legitimación de su ejecución.

TÍTULO I

RÉGIMEN URBANÍSTICO BÁSICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 5. Función social de la propiedad

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

Artículo 6. No indemnizabilidad por la ordenación

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley defina.

Artículo 7. Participación en las plusvalías y reparto equitativo

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficiarios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, se producirán en los términos fijados por las leyes.

Artículo 8. Clasificación del suelo

1. La acción urbanística sobre régimen del suelo atenderá a:

a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.

b) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo según su clase.

2. A los efectos de la presente Ley, el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable, o clases equivalentes reguladas por la legislación autonómica.

CAPÍTULO II

Derechos y deberes básicos de la propiedad del suelo

Artículo 9. Derechos y deberes básicos de la propiedad

1. La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

2. Con independencia de la clasificación y calificación urbanística, todo propietario de suelo o agente que intervenga en la ejecución, según la legislación autonómica aplicable, tiene los siguientes derechos y deberes:

a) Derechos:

1.º Al goce y explotación del bien de conformidad, en todo caso, con la legislación que le sea aplicable a tenor de su situación, características objetivas y destino.

2.º Al aprovechamiento urbanístico, que deberá ser proporcional al beneficio neto que resulte de la actuación urbanística correspondiente. El aprovechamiento urbanístico consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada. Ésta no será superior al 85% del total aprovechamiento, o su equivalente económico, en los términos fijados por la legislación autonómica.

Los derechos a que se refiere el párrafo anterior sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario u otros agentes ejecutores del planeamiento y tienen como límite, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como la protección del patrimonio histórico-artísticos.

b) Deberes:

1.º Destinar los terrenos y construcciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar y mantener los terrenos y su masa forestal y las construcciones e instalaciones existentes, en las condiciones adecuadas para evitar riesgos de erosión, incendio, seguridad o salud públicas y daños y perjuicios a terceros.

Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana

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

2.º Usar o explotar el bien de forma que no se produzca contaminación indebida del agua, tierra o aire, y realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación, procediendo, en particular, a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación perdida como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones previstas en la legislación correspondiente.

3.º Cumplir los planes y programas sectoriales, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora, la fauna y el patrimonio histórico-artístico.

4.º Respetar las limitaciones que deriven de la legislación aplicable por razón de colindancia con bienes o servicios públicos, o, en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales o patrimonios sujetos a explotación regulada.

Artículo 10. Régimen del suelo no urbanizable

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, o denominación equivalente atribuida por la legislación autonómica, no podrán ser destinados 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.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones, y segregaciones de terrenos en esta clase de suelos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable para la consecución de sus correspondientes fines.

3. Quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizar su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre el régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

4. El propietario tiene, cuando la ordenación urbanística otorgue o no prohíba uso en edificación, el derecho a materializar éste en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que determine la legislación al efecto, garantizando, como mínimo la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente, asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes y garantizar la reposición final del suelo a su estado anterior u original.

5. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 11. Áreas de Especial Protección

El planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibi-

da cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

Artículo 12. Régimen del suelo urbano y urbanizable

1. La aprobación del instrumento de gestión que defina las condiciones básicas de su desarrollo y las cargas que éste conlleve según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables.

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

a) Proceder a la planificación del ámbito a desarrollar si le fuera atribuido por las Administraciones urbanísticas competentes.

b) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

c) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento en la forma que establezca la legislación aplicable.

d) Costear y, en su caso, ejecutar por sí la edificación o la urbanización en los plazos previstos; o

e) Competir, en la forma que determine la legislación urbanística y en unión con los restantes propietarios afectados, cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización y, en su caso, de la edificación en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario; o

f) Participar en unión forzosa con los restantes propietarios afectados en la forma y condiciones que determine la Ley urbanística, en el modo o sistema de ejecución, o en la gestión indirecta, en las condiciones que libremente acuerde con el adjudicatario de la misma; o

g) Ceder voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el justiprecio correspondiente, en el caso de no participar en la ejecución.

h) Solicitar la licencia, en el supuesto de ser el ejecutor de la actividad urbanística, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos.

3. El cumplimiento de los deberes determina la gradual adquisición de las facultades y derechos urbanísticos que se definen y regulan en la normativa aplicable.

Artículo 13. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instruidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes

vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Administración urbanística competente.

Artículo 14. Facultades urbanísticas de la propiedad

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición gradual de los derechos por el cumplimiento, en plazo, de los correspondientes deberes y cargas fijados en la legislación urbanística o en el planeamiento.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta Ley o en la legislación o planeamiento urbanístico aplicables.

Artículo 15. Extinción de los derechos

1. Los derechos urbanísticos se extinguirán si la ejecución efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizaren en los plazos establecidos al efecto en la legislación aplicable.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

Artículo 16. Efectos del incumplimiento de los deberes y cargas

1. El incumplimiento de los deberes derivados del régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo facultará a la Administración:

1.º A proceder a la expropiación o venta forzosa del mismo, pudiendo referirse, en este caso, tanto al derecho de propiedad como al derecho o facultad de ejecutar la urbanización o la edificación de acuerdo con las condiciones que establezca la legislación urbanística.

2.º A reducir hasta un 50% el aprovechamiento urbanístico aplicable.

2. La resolución administrativa declarando el incumplimiento a que se refiere el número anterior deberá dictarse por la Administración competente, previa audiencia del interesado.

Artículo 17. Efectos de la extinción de los derechos

Extinguidos los correspondientes derechos urbanísticos, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la aprobación o licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la administración, de las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación realizada.

Artículo 18. Inscripciones en el Registro de la Propiedad

Los Notarios y Registradores de la Propiedad aplicarán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de parcelación o de declaración de obra nueva terminada, lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Artículo 19. Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 20. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización.

Artículo 21. Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa

1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

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

2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.

Artículo 22. Edificación con exceso de aprovechamiento

1. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiere transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

2. Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

Artículo 23. Consecuencias de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento

En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento

de deberes urbanísticos, podrán aquéllos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes.

Artículo 24. Consulta urbanística

1. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

2. Los Ayuntamientos remitirán al Registro de la Propiedad que corresponda copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de los deberes urbanísticos a que se refiere esta Ley, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

Artículo 25. Información urbanística y enajenación de terrenos

1. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de enajenación.

2. En las enajenaciones de terrenos de urbanización de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y los compromisos con los adquirentes.

3. En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma y cuyo cumplimiento esté pendiente.

4. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren arrogado.

TÍTULO II

VALORACIÓN DEL SUELO

Artículo 26. Criterio general de valoración

A los efectos de expropiación o de responsabilidad, sólo son valorables los aprovechamiento y usos actuales y efectivamente materializados conforme al planeamiento que los legitimó. En ningún caso se tendrán en cuenta las determinaciones del planeamiento en vigor que motive la expropiación o indemnización, si fuere distinto.

Artículo 27. Aplicación general de las reglas de valoración

1. Las valoraciones del suelo, de las edificaciones y los usos establecidos en ellas se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley

2. Estos criterios regirán:

a) Para la verificación de cualquiera de las operaciones precisas, conforme a la legislación urbanística, para la ejecución de los instrumentos de ordenación y gestión previstos por ésta y en especial, las de reparto de beneficios y cargas.

b) Para la fijación del justiprecio en la expropiación cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

c) Para la determinación de la responsabilidad de la Administración por razón del urbanismo o de las ordenaciones territoriales, o sectoriales.

Artículo 28. Momento al que han de referirse las valoraciones

Las valoraciones se entenderán referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del artículo anterior, a la fecha de aprobación del concreto instrumento urbanístico que la motive.

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

c) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad extracontractual de la Administración, al momento de la entrada en vigor o del comienzo de la eficacia del acto administrativo urbanístico determinante de la lesión.

Artículo 29. Valor inicial

El valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones que regulan las valoraciones catastrales del suelo de naturaleza rústica, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística.

Artículo 30. Valor urbanístico

1. El valor urbanístico se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de este carácter que, en el momento de practicarse la valoración, se hubieran adquirido.

2. El valor del suelo una vez adquirido un derecho urbanístico, será el correspondiente al valor urbanístico de la fase correspondiente, añadiendo el importe de los gastos ya efectuados tendentes a la ejecución del planeamiento, siempre que queden debidamente justificados.

3. El valor de la edificación se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor.

4. En todo caso prevalecerá sobre el valor urbanístico el inicial, calculado según lo establecido en el artículo anterior, si éste fuera superior.

Artículo 31. Derechos extinguidos

Extinguidos los derechos urbanísticos por incumplimiento de deberes urbanísticos, la valoración de los terrenos afectados será la siguiente:

- a) Suelo urbanizable: valor inicial.
- b) Suelo urbano: El 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o el resultante del planeamiento anterior, si éste fuera inferior a aquél.

Artículo 32. Derecho al aprovechamiento urbanístico

1. Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, 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 concreta dentro del mismo.

2. A tal efecto, la Administración tributaria fijará para cada polígono fiscal el expresado valor básico correspondiente al uso y tipología edificatoria característicos, resultantes de la ordenación urbanística, cualquiera que sea la intensidad de dicho uso. Dicho valor básico de repercusión será el recogido en las ponencias de valores catastrales.

3. La ponderación de la situación y características de cada parcela dentro del respectivo polígono se determinará en la forma que defina la normativa sobre fijación de valores catastrales.

4. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores señalados en los números anteriores, o de inaplicabilidad de los mismos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión del suelo obtenidos por el método residual, conforme a lo dispuesto en la normativa técnica de valoración catastral.

Artículo 33. Dedución de gastos de urbanización pendiente

En la valoración de aprovechamientos urbanísticos se deducirá el coste de urbanización precisa y no ejecutada, según las normas de este carácter contenidas en el planeamiento o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de edificable.

Artículo 34. Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos

1. Las plantaciones, 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 y de lo establecido en el apartado 3 del artículo 32, 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.

2. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 35. Valoración de los derechos reales sobre inmuebles

1. La valoración de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Corporación u organismo que la efectuaré podrá elegir entre justipreciar cada uno de los derechos que concurren en 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 III

ACCIÓN TERRITORIAL

Artículo 36. Directrices de la acción territorial del Estado

1. Las directrices de la acción territorial del Estado fijan, teniendo en cuenta la política económica, los objetivos generales orientadores de las políticas estatales con incidencia territorial o que requieran ocupación de suelo y las estrategias de acción territorial concertadas con las demás Administraciones públicas, para asegurar la coordinación a que se refiere la Constitución y la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Común de las Administraciones Públicas y promover el mayor equilibrio posible en el desarrollo del territorio nacional.

2. Las Directrices de la Acción Territorial del Estado establecen cuantas determinaciones sean precisas para el cumplimiento de su función, con precisión de las que tengan el carácter de normas directrices y recomendaciones. Reglamentariamente se determinará su contenido sustantivo y documental, que, en ningún caso podrán lesionar las competencias de ordenación territorial y urbanística de las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos.

3. Las actuaciones de la Administración General del Estado con incidencia territorial o que impliquen ocupación o utilización de suelo deberán ajustarse a las Directrices de Acción Territorial del Estado tanto en su fase de planificación como en las de proyecto, ejecución y gestión. No obstante, por razón de urgencia o por circunstancias sobrevenidas podrán ejecutarse actuaciones no previstas o disconformes con las Directrices, siempre que fueran autorizadas cumpliendo el procedimiento seguido para la aprobación de dichas Directrices.

4. Las Directrices de la Acción Territorial del Estado se elaborarán conjuntamente por el Ministerio de Fomento y por el Ministerio de Medio Ambiente y previo acuerdo favorable de la Conferencia Sectorial del Medio Ambiente y de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 37. Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Ordenación Territorial

La tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Ordenación Territorial se sujetará a la normativa aplicable correspondiente, y en todo caso, deberá asegurarse el trámite de información pública y de audiencia a las Administraciones afectadas en aquellos aspectos que sean de su competencia.

Artículo 38. Publicación

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento y ordenación territorial se publicarán en el Boletín Oficial correspondiente.

2. Respecto a las normas urbanísticas y ordenanzas en ellos contenidas se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Artículo 39. Planes de iniciativa particular

A los particulares que hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento para la redacción de planes urbanísticos les serán facilitados por los Organismos Públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 40. Declaración de utilidad pública

La aprobación de los Planes de Ordenación Territorial y Urbana y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de 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 e imposición de servidumbres.

Artículo 41. Acceso a la información de los particulares

Los diferentes instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución, con sus normas, ordenanzas y catálogos tienen carácter de Documento Público, cualquier persona podrá en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del término a que se refieran.

Artículo 42. Obligatoriedad de los Planes

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación territorial y urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los Planes, Programas, Estudios, proyectos, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.

Artículo 43. Deber de información

Los Ayuntamientos remitirán un ejemplar de cada uno de los Planes Generales de Ordenación Urbana al Ministerio de Fomento una vez publicada su aprobación definitiva.

Artículo 44. Usos y Obras provisionales

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos sobre los que se autoricen usos y obras provisionales, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidas del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no resultará aplicable lo establecido en la Disposición Adicional Primera.

Artículo 45. Edificios fuera de ordenación

En los supuestos en que se produzca la demolición y reconstrucción, con sujeción al planeamiento, de un edificio fuera de ordenación, los arrendatarios tendrán derecho al retorno en los términos previstos en la Disposición Adicional Primera de esta Ley.

Artículo 46. Normas de aplicación directa

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos o de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierras, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

TÍTULO IV

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 47. Ejecución del planeamiento. Equidistribución y deberes legales

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

Artículo 48. Ejecución del Planeamiento y transmisión de terrenos

La transmisión de terrenos que se realicen como consecuencia de la ejecución del planeamiento, bien por aportación de los propietarios o en virtud de expropiación forzosa, bien por adjudicaciones de solares que se efectúen a los mismos, en proporción a los terrenos incorporados, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exención del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente le corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Artículo 49. Responsabilidad de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución privada

1. En el supuesto de expropiación de los derechos de los propietarios por incumplimiento de las obligaciones y cargas, el valor correspondiente a los terrenos será el establecido en el artículo 31, pudiendo tener la condición jurídica de beneficiarios los propietarios restantes, que habiendo cumplido su obligaciones y deberes básicos, muestren su conformidad y asuman los compromisos correspondientes frente a la ejecución.

2. Las cantidades adeudadas por los propietarios de una unidad de ejecución de carácter privado podrán ser exigidas por vía de apremio, previa petición del órgano representativo de la misma a la administración actuante.

Artículo 50. Extinción o transformación de derechos y cargas

1. Cuando en el proceso de ejecución la transformación de las antiguas en nuevas parcelas no se produzca por subrogación con plena eficacia real, el acuerdo aprobatorio que dé lugar a la transformación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada.

El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente en el orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Artículo 51. Inscripción del acuerdo y cargas incompatibles

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva que dé lugar a la transformación de las parcelas antiguas en las nuevas, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establezca en la legislación aplicable al efecto.

Artículo 52. Ejecución por Expropiación

Si la ejecución del planeamiento se acometiera por sistema de expropiación, el justiprecio expropiatorio de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución se determinará en función del valor urbanístico de los mismos, sin deducción o adición alguna.

Artículo 53. Utilidad pública y necesidad de ocupación

En todo caso, la aprobación del instrumento de gestión correspondiente para la ejecución del planeamiento implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a efectos de expropiación forzosa, de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales.

Artículo 54. Incumplimiento de las obligaciones de ejecución

El responsable de la ejecución de una actuación urbanística queda sujeto, por incumplimiento de los deberes previstos en la ley, a las medidas de expropiación, venta forzosa o cualesquiera otra sanción establecida en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 55. Terrenos Dotacionales: Ocupación Directa

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

3. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística, con respecto, en todo caso, de las siguientes reglas:

1.^a Se publicará la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacer efectivos sus derechos y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

2.^a La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y en tal momento se levantará acta en el que se hará constar, al menos:

a) Lugar y fecha de otorgamiento y determinación de la Administración actuante.

b) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de estos.

c) Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les corresponden.

d) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

3.^a Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

4. El órgano actuante expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en la regla 2.^a anterior.

5. Una copia de la certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la Administración en los términos que reglamentariamente se establezcan.

6. Simultáneamente a la inscripción a que se refiere el número anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

Artículo 56. Indemnización por ocupación temporal

1. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación forzosa, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.

2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados advertirán a la Admi-

nistración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio quedando facultado para iniciarle, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

Artículo 57. Cesión obligatoria y gratuita de dotaciones en unidad de ejecución

Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución, son de cesión obligatoria y gratuita.

TÍTULO V

EXPROPIACIÓN Y RÉGIMEN DE VENTA FORZOSA

CAPÍTULO I

Expropiación forzosa

Artículo 58. Supuestos expropiatorios

La expropiación se aplicará en los supuestos establecidos en la legislación urbanística aplicable y en todo caso por incumplimiento de la función social de la propiedad, y de los deberes básicos derivados del régimen jurídico de la propiedad del suelo.

Artículo 59. Bienes de dominio público y expropiación

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

2. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

Artículo 60. Constitución de servidumbres

Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

Artículo 61. Modalidad de gestión de la expropiación

1. Las Entidades locales podrán promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística.

2. Para el mejor cumplimiento de la finalidad expresada en el número anterior, podrán igualmente encomen-

dar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por Ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

Artículo 62. Beneficiario de la expropiación

Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades locales para la ejecución de Planes u obras determinadas.

Artículo 63. Aplicación supletoria de la legislación general de expropiación forzosa

En todo lo no previsto expresamente en esta Ley, se aplicará la legislación general de expropiación forzosa.

Artículo 64. Determinación del justiprecio

El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará conforme a lo establecido en el Título II, de esta Ley.

Artículo 65. Pago del justiprecio por adjudicación de terrenos

En las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma área de reparto que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha área.

Artículo 66. Procedimiento

En todas la expropiaciones derivadas de la aplicación de la legislación urbanística, la Administración actuante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en los siguientes artículos, o seguir la expropiación individualmente, conforme al Procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 67. Tramitación del procedimiento de tasación conjunta

1. El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:

a) Determinación del ámbito territorial con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que corresponden a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial correspondiente, en el de la respectiva provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contando a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando el órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oír a éste por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de los interesados.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del órgano competente.

7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

8. El órgano competente dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado de Expropiación Forzosa que tenga competencia en el ámbito territorial a que la expropiación se refiera, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la presente ley.

9. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

Artículo 68. Aprobación y efectos del procedimiento de tasación conjunta

El pago o depósito del importe de la valoración establecida producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio.

Artículo 69. Pago de justiprecio

1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

2. Llegado el momento del pago del justiprecio sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, contemplados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

3. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

Artículo 70. Ocupación e inscripción en el Registro

1. Una vez efectuado el pago o consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, sin que sea necesaria la previa inscripción de todas y cada una de las fincas expropiadas. El hecho de que alguna de estas fincas no estuviese inmatriculada no será obstáculo para que pueda practicarse directamente aquella inscripción. Al margen de la inscripción de las fincas agrupadas, y con efectos de transferencia, se extenderá la oportuna nota.

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, que habrán de ser descritas conforme a la legislación hipotecaria. Dicho título, así como los que sean necesarios para practicar las inscripciones deberán ir acompañadas, en su caso, de los respectivos planos, una de cuyas copias se archivará en el Registro.

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 a los efectos del artículo siguiente, en conocimiento del Organismo expropiante.

Artículo 71. Adquisición libre de cargas

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

2. La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que pueda ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

3. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

4. En el supuesto de que una vez finalizado totalmente el expediente aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrado, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

5. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

Artículo 72. Supuestos de reversión de los terrenos expropiados

1. Los terrenos de cualquier clase que se expropien 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 fuera igualmente de uso dotacional público o de interés social. A estos efectos se equiparará al uso dotacional público la calificación para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

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

3. Igualmente, procederá la reversión en los supuestos de terrenos incluidos en una unidad de ejecución para su desarrollo por el sistema de expropiación, cuando hubieren transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se hubiera concluido.

Artículo 73. Reversión en la expropiación por incumplimiento

1. En las expropiaciones motivadas por el incumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados al proceso de urbanización y edificación, procederá la reversión siem-

pre que hubieran transcurrido cinco años desde la expropiación sin que la edificación se hubiera concluido o diez sin que lo hubiera sido la urbanización, según que el terreno expropiado tuviera o no la condición de solar en aquel momento. En el régimen de venta forzosa, los indicados plazos se contarán a partir de la finalización de lo establecido en la convocatoria del correspondiente concurso.

2. En los supuestos contemplados en el número anterior, el ejercicio del derecho o reversión no conferirá al expropiado más facultades urbanísticas que las tenidas en cuenta en la determinación del justiprecio.

CAPÍTULO II

Régimen de la venta forzosa

Artículo 74. Venta forzosa por incumplimiento de los deberes urbanísticos

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 correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas.

1. Siempre que sea aplicable la expropiación por razón de urbanismo, la administración actuante puede sustituir ésta por la aplicación del régimen de venta forzosa, la cual se llevará a cabo, de oficio o a instancia de parte conforme al procedimiento que determine la legislación urbanística aplicable.

2. La venta forzosa podrá referirse tanto al derecho de propiedad, como al derecho de ejecución de la urbanización o de la edificación.

3. El precio de licitación de la propiedad del suelo será la mitad del valor que corresponda a dicho bien conforme a esta Ley. El mismo valor será el reconocido al propietario en el supuesto de venta forzosa del derecho a edificar.

Artículo 75. Edificaciones ruinosas o inadecuadas

1. El terreno con edificación declarada en ruina se valorará, una vez incurso en situación de venta forzosa, por el 50 por 100 del aprovechamiento susceptible de adquisición, como máximo.

En el supuesto de terrenos con edificación declarada inadecuada, se aplicarán los criterios de valoración contenidos en el artículo 30.

2. La transmisión de las fincas a que se refiere este artículo, mientras no se sometan a la situación de venta forzosa, no alterará el régimen establecido en el mismo.

Artículo 76. Inscripción registral de la resolución de incumplimiento

1. Dictada la resolución de incumplimiento de deberes urbanísticos con aplicación del régimen de venta forzosa, el órgano administrativos competente remitirá al Registro de la Propiedad certificación de aquélla, para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca.

2. La situación de venta forzosa se consignará en las certificaciones que de la finca se expidan.

Artículo 77. Procedimiento de la Inscripción registral

1. El Secretario del Ayuntamiento expedirá certificación administrativa de la adjudicación, que será documento inscribible en el Registro de la Propiedad.

2. En la inscripción se harán constar las condiciones y plazos de edificación a que quede obligado el adquirente, que serán también consignados, en su caso, en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

TÍTULO VI

SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS

Artículo 78. Indemnización por alteración de planeamiento

1. La modificación o revisión de los Planes sólo conferirá derechos indemnizatorios si los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados del nuevo planeamiento fueran inferiores a los resultantes del anterior, siempre que éstos hubieran sido ya patrimonializados y no pudieran materializarse.

2. Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables.

3. No procederá la indemnización por la reducción de aprovechamiento si ya hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia de edificación sin que ésta se hubiera solicitado, aun cuando no se hubiera notificado al propietario la incoación del respectivo expediente de incumplimiento. No obstante, si la reducción impidiera la edificación del 50 por 100 del aprovechamiento ya adquirido, la diferencia será indemnizable.

Artículo 79. Indemnización por alteración del planeamiento, con derecho a edificar

1. Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o revisión del planeamiento se hubiera patrimonializado ya el derecho a edificar, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo indemnizarse la reducción de aprovechamiento lucrativo resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como los conceptos señalados en el artículo 30 de esta Ley.

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 80. Indemnización por vinculaciones singulares

1. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones singulares en orden a la conservación de edificios, conferirán derechos indemnizatorios en cuanto excedan de los deberes legales y en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

2. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares 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 81. Licencias e indemnización

En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante 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.

Artículo 82. Cláusula residual de indemnización.

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

TÍTULO VII

INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO, Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 83. Actos sujetos a licencia

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
2. En ningún caso se entenderá adquiridos por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 84. Competencia

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá a las Entidades locales, de acuerdo con su legislación aplicable.
2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Artículo 85. Actos promovidos por Administraciones Públicas

1. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

2. En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al Ministro de Fomento, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe sucesivo del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes, y de la Comisión Central del Territorio y Urbanismo. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación urbanística.

3. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con el planeamiento y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro de Fomento, a los efectos prevenidos en el mismo.

4. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, previa propuesta del Ministro de Fomento, a solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

Artículo 86. Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales

Cuando por los órganos competentes se den ordenes de ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública por motivos de interés turístico o artístico, las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

Artículo 87. Suspensión de licencias y paralización de obras

Si se anulara la licencia por sentencia del Tribunal Contencioso-Administrativo se estará a lo dispuesto en esta Ley, sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 88. Revisión de licencias u órdenes de ejecución

Anulada la licencia cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en la legislación urbanística aplicable a través del procedimiento previsto en las leyes, se estará a lo dispuesto en el artículo 21 de esta Ley, sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 89. Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libre

Las licencias u órdenes que se otorguen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de ple-

no derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en la legislación aplicable al efecto. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento común de las Administraciones Públicas.

Artículo 90. Indivisibilidad de parcelas

1. Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

2. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela edificable con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edifique la correspondiente a toda la superficie de suelo, o en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, que el resto fuera inferior a la parcela mínima según las determinaciones del planeamiento, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Artículo 91. Régimen de las parcelaciones

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Artículo 92. Infracciones constitutivas de delito o falta

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística aparezcan indicios del carácter de delito o falta del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

TÍTULO VIII

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

Artículo 93. Suelo para vivienda protegida y para otros fines de interés social

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer, en su caso, por sectores definitorios de ámbitos de planeamiento ulterior de desarrollo,

porcentajes o zonas de suelo de uso residencial cuyo destino sea el de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, teniendo en cuenta las necesidades de vivienda, la equidad en la distribución de cargas y la integración social. Los solares resultantes de la ejecución del planeamiento urbanístico cuya calificación implique el aludido destino no podrán ser enajenados a precios superiores a los que resulten de la legislación aplicable reguladora del régimen de protección de la vivienda.

En los Municipios en los que la Comunidad Autónoma correspondiente aprecie especiales dificultades de acceso a la vivienda deberá reservarse para el destino a que se refiere el párrafo anterior al menos el 50% de la superficie de suelo calificado para uso residencial, salvo que en el instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente se justifique suficientemente una reserva distinta sobre la base de un estudio de necesidades de suelo para tal fin en el horizonte temporal de aquél.

2. Corresponde al Ayuntamiento, en todo caso, determinar el suelo donde se localiza el aprovechamiento urbanístico definido por el planeamiento en cada uno de los ámbitos que sean objeto de urbanización.

3. Los Ayuntamientos, de oficio o a solicitud de parte, promoverán la efectiva disponibilidad de solares o terrenos susceptibles de urbanización destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros fines de interés social por parte de las personas o entidades de derecho público o privado que lo soliciten y que asuman el compromiso de edificación y, en su caso, urbanización, en los plazos y condiciones que se señalen de acuerdo con la legislación y el planeamiento urbanístico.

Adoptada la iniciativa por cualquier interesado mediante la formulación de solicitud con los requisitos que, en su caso, señale la legislación urbanística, el Ayuntamiento deberá resolver sobre ella, previa audiencia del propietario afectado, si no fuera el solicitante, en el plazo de dos meses.

4. La obtención de los solares o terrenos a los que se alude en el párrafo anterior podrá realizarse mediante expropiación. A los efectos de la tramitación del correspondiente expediente expropiatorio, la Administración mediante procedimiento en el que se garanticen los principios de publicidad y concurrencia, podrá atribuir la condición de beneficiario a los particulares que asuman la realización de las obras de edificación y, en su caso, urbanización.

Los trámites previo a la ocupación de los terrenos y bienes afectados por la expropiación podrán ser realizados con antelación al otorgamiento de la condición de beneficiario, sin perjuicio de la posibilidad de imputar al adjudicatario los gastos del procedimiento y del justiprecio, cuando así se prevea en los pliegos de cláusulas administrativas para la adjudicación en concurrencia.

Artículo 94. Patrimonio Municipal del Suelo: Constitución, Patrimonio separado

1. Los Ayuntamientos que dispongan de planeamiento general deberán constituir su respectivo Patrimonio Municipal del Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

Artículo 95. Destino

1. Los terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo en que se localice el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita sólo podrán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a usos declarados legal o reglamentariamente de utilidad pública o interés social.

Cuando la localización de la cesión de aprovechamiento urbanístico o la calificación urbanística de los terrenos correspondientes aconsejen, y así se acuerde, la sustitución de dicha cesión por su equivalente en metálico, los ingresos así obtenidos deberán destinarse a la obtención de suelo para el Patrimonio Municipal, con el destino previsto en el párrafo anterior.

2. Los Planes calificarán con la misma finalidad de los puntos anteriores todas aquellas parcelas de titularidad pública cuyo destino efectivo fuera el uso dotacional o el equipamiento público.

Cuando razones excepcionales basadas en el interés general aconsejen, y así se acuerde, desafectar de todo uso o servicio público los terrenos de dominio público de titularidad de cualquier Administración, éstos quedarán sujetos a la cesión al Patrimonio Municipal del suelo, del aprovechamiento urbanístico correspondiente que nunca será inferior al 50% de aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

Idéntica regla es de aplicación a los terrenos propiedad de empresas públicas, sean entidades de derecho público o mercantiles con capital mayoritariamente público, en el momento en que sean objeto de privatización total o de una parcial que implique la pérdida por el sector público de la mayoría del capital social o, en todo caso, del control de la entidad.

No procederá la aplicación del derecho de reversión en ninguno de los casos regulados en los apartados anteriores.

Artículo 96. Derecho de superficie

1. Las Entidades locales, demás personas públicas y los particulares podrán constituir derecho de superficie en terrenos de su propiedad cuyos derechos de uso corresponderán al superficiario.

2. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se registrará por las disposiciones contenidas en este capítulo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas el Derecho privado.

Artículo 97. Procedimiento

1. La constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como

requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2. Cuando se constituyere a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

Artículo 98. Extinción

1. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto, en la legislación urbanística o en el planeamiento aplicable.

2. El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de setenta y cinco años en el concedido por los Ayuntamientos y demás personas públicas, ni de noventa y nueve en el convenio entre particulares.

3. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido aquel derecho.

4. La extinción del derecho de superficie por decurso de término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

5. Si por cualquier otra causa reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los de superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

Artículo 99. No inscripción registral de transmisiones de terrenos

Cuando se hubieren delimitado áreas comprensivas de terrenos o de viviendas que hayan de quedar sujetas a derecho de tanteo y retracto, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre los inmuebles incluidos en las mismas si no aparece acreditada la realización de las notificaciones legales correspondientes.

TÍTULO IX

RÉGIMEN JURÍDICO

CAPÍTULO I

Peticiones, actos y acuerdos

Artículo 100. Peticiones

Las Entidades locales y Organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan.

Artículo 101. Administración demandada en subrogación

Las decisiones que adoptaren los órganos autonómicos mediante subrogación se considerarán como actos del

Ayuntamiento titular, a los solos efectos de los recursos admisibles.

Artículo 102. Ejecución forzosa y vía de apremio

1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a las empresas urbanizadoras.

2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la Asociación administrativa de propietarios o urbanizadores y edificadores.

3. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la Asociación, o figura jurídica que represente a los afectados, contra los propietarios, urbanizadores o edificadores que incumplieren los compromisos contraídos con ella.

Artículo 103. Revisión de oficio

Las Entidades locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

CAPÍTULO II

Acciones y recursos

Artículo 104. Competencias de la jurisdicción contenciosa

Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de la Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados o empresas urbanizadoras, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

Artículo 105. Acción pública

1. Será pública la acción para exigir ante los Órganos administrativos y los Tribunales Contencioso Administrativo la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 106. Acción ante Tribunales ordinarios

Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior, podrán exigir

ante los Tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas, o fosas, comunidad de elementos constructivos y otros urbanos, así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubre o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

Artículo 107. Recurso contencioso-administrativo

1. Los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

2. Los actos de aprobación definitiva de Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de los recursos administrativos que puedan proceder, serán impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa en los términos prevenidos en el artículo 29 de la Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

CAPÍTULO III

Registro de la propiedad

Artículo 108. Actos inscribibles

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización.

2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3. La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.

4. Las condiciones especiales de concesión de licencias, en los términos previsto por las leyes.

5. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

6. La interposición de recursos contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de planeamiento, de ejecución del mismo o de licencias.

7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado en el planeamiento.

8. Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o

cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas

Artículo 109. Certificación administrativa

Salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

Artículo 110. Clases de asientos

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren los números 1, 2, 7 y 8 del artículo 108, así como el supuesto al que se refiere el artículo 55.5.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de los números 3 y 6 del artículo 108. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.

3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdo a que se refiere el artículo 108. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiera el título que las originara.

Artículo 111. Reparcelación y compensación

1. La iniciación del expediente de reparcelación o la afectación de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o Junta que hubiera solicitado su práctica.

3. La inscripción de los títulos de reparcelación o compensación podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación prevista de la totalidad de la superficie comprendida en la unidad de ejecución y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de reparcelación o compensación.

4. Tomada la nota a la que se refiere el número 1, se producirán los siguientes efectos:

a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.

b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.

c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.

d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme al apartado b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c).

5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de reparcelación o compensación será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Realojamiento y retorno

En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberá garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, con sujeción a las siguientes reglas:

1.^a Cuando se actúe por expropiación, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los ocupantes legales afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

2.^a En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.

Segunda. Financiación del Patrimonio Municipal del Suelo

La carga financiera derivada de las operaciones de crédito que las Corporaciones Locales hayan concertado durante los ejercicios 1992 y 1993 con la finalidad exclusiva de financiar las actuaciones de adquisición de terrenos y bienes para construcción del Patrimonio Municipal del Suelo, destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y demás actuaciones previstas en esta Ley, no se computará a efectos del límite del 25 por 100 a que se refiere el artículo 54 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre; reguladora de las Haciendas Locales. No obstante, si la carga financiera global derivada de la suma de las operaciones vigentes concertadas por la entidad local y de la proyectada excediese del 30 por 100 de los recursos de la misma, tal y como éstos son definidos en el citado artículo, sería necesaria la correspondiente autorización.

Tercera. Regímenes Forales

Esta Ley se aplicará en Navarra y en el País Vasco sin perjuicio de lo que para su régimen tributario establecen las normas y los Convenios vigentes en la materia.

Cuarta. Programa Estratégico del Suelo

1. El Ministerio de Fomento, antes de finalizar 1998, remitirá al Congreso de los Diputados un Programa Estratégico del Suelo que tendrá por objeto establecer, de acuerdo con las previsiones que al respecto señalen las Comunidades Autónomas, la política de colaboración del Estado en las iniciativas de creación de suelo urbanizado que adopten las Administraciones Locales y las Comunidades Autónomas. El Programa priorizará las actuaciones necesarias para que se agilicen, con carácter de urgencia la construcción de viviendas de protección oficial.

2. La ejecución del Programa Estratégico del Suelo se realizará mediante convenios con las Administraciones Locales y las Comunidades Autónomas que deberán contemplar las actuaciones preferentes, las ubicaciones concretas y los compromisos presupuestarios de cada Administración.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Régimen urbanístico y valoraciones

1. A partir de la entrada en vigor de la Ley, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo, el valor urbanístico de todo terreno será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas que en la misma se definen y regulan.

2. En los supuestos expropiatorios en los que, por no estar aprobada al tiempo de la entrada en vigor de la Ley, la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados, la determinación del justiprecio deba

realizarse de conformidad con los criterios contenidos en dicha Ley, los aprovechamientos sobre los que deberán aplicarse serán los señalados en el número anterior.

Segunda. Edificaciones existentes

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

2. En los supuestos contemplados en el número anterior, el valor del suelo se determinará en función del aprovechamiento efectivamente materializado, siempre que lo hubiera sido de conformidad con la ordenación urbanística vigente al tiempo de la construcción, reducido en la proporción que resulte del tiempo de vida útil de la edificación ya transcurrida.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado:

1. El 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. Asimismo, quedan derogados los artículos 1, 2 y 3 y la Disposición Transitoria de la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios Profesionales.

3. Queda derogado el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

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

DISPOSICIONES FINALES

Primera

En el plazo de seis meses el Gobierno remitirá a las Cortes un Proyecto de Ley de Expropiación Forzosa que se adecue a los preceptos constitucionales y al ordenamiento jurídico vigente así como a las disposiciones introducidas en esta Ley.

Segunda

Las potestades normativas sobre ordenación del territorio y urbanismo reconocidas en el artículo 21 de los respectivos Estatutos de Autonomía de las ciudades de Ceuta y Melilla, aprobados por las Leyes Orgánicas 1 y 2/1995, de 13 de marzo, se ejercerán de acuerdo con la legislación que el Estado promulgue a este efecto.

El Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al amparo de lo establecido en el artículo 109 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta las siguientes enmiendas al articulado al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de octubre de 1997.—El Portavoz, **Iñaki Anasagasti Olabeaga**.

ENMIENDA NÚM. 104 BIS

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 25

Al artículo 39

De modificación.

Debe decir:

«1. Los terrenos ... que se expropien por cualquier razón, deberán ser destinados ... (resto igual).

2. Si en virtud de modificación... las siguientes circunstancias:

a) Que el nuevo uso o interés asignado estuviera adecuadamente justificado.

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

c) Si se entrare en otro proceso expropiatorio.

3. (Debe suprimirse.)

4. Igualmente, procederá la reversión en los supuestos de terrenos expropiados, cuando hubieren transcurrido diez años desde la expropiación sin que la finalidad que la motivó se hubiera materializado.

5. (Debe suprimirse.)»

JUSTIFICACIÓN

En cuanto al apartado 1, parece conveniente no circunscribirse a razones urbanísticas.

En lo relativo al apartado 2, las letras a) y b) deben modificarse en el sentido de buscar una redacción más genérica que no incida en cuestiones urbanísticas. En lo relativo a la inclusión de una nueva letra c) parece apropiado prever un supuesto que evite un costoso procedimiento de reversión para la posterior expropiación del terreno.

El apartado 3 contiene una regulación netamente urbanística en cuanto se cercena uno de los instrumentos más eficaces para la constitución de patrimonio municipal de suelo, tal y como el que se establecía en el artículo 278 de la Ley del Suelo (RDL 1/92).

El apartado 4, debe circunscribirse a regular un supuesto de reversión cuando no se cumpla en tiempo la finalidad que la motivó y no incidir en cuestiones urbanísticas como la de los sistemas de actuación.

Por último, el apartado 5, una vez modificado el apartado 4 en el sentido expuesto, queda subsumido en la regulación de este último.

ENMIENDA NÚM. 105

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 26

A la Disposición Adicional Primera

De modificación.

Sustituir el texto propuesto por el siguiente:

«Los instrumentos de planificación territorial y urbanística cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan en edificaciones, instalaciones o viales afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esa incidencia a informe vinculante de la Administración General del Estado, con carácter previo a su aprobación.»

JUSTIFICACIÓN

Mayor precisión frente a la indeterminación del texto proyectado.

ENMIENDA NÚM. 106

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 27

Nueva Disposición Adicional Tercera

De adición.

Debe decir:

«Disposición Adicional Tercera. Regímenes forales

Esta Ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes tributarios forales vigentes en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.»

JUSTIFICACIÓN

Preservar los regímenes tributarios forales vigentes en el País Vasco y Navarra.

ENMIENDA NÚM. 107

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 28

A la Disposición Transitoria Primera

De modificación.

Debe decir:

«El régimen del suelo establecido en esta Ley será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- a) (Igual redacción.)
- b) (Igual redacción.)»

JUSTIFICACIÓN

Sobran las referencias urbanísticas.

ENMIENDA NÚM. 108

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 2

Al artículo 4

De modificación.

Debe decir:

«1. La aprobación, dirección y control de ejecución del planeamiento y de la gestión urbanística corresponde a la Administración urbanística competente, de acuerdo con la legislación sectorial autonómica.

2. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en la legislación y el planeamiento, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá la dirección del proceso sin perjuicio de la iniciativa que aquéllos pudieran adoptar.

3. (Igual redacción que el apartado 2 del Proyecto).»

JUSTIFICACIÓN

La determinación concreta del papel de la iniciativa pública y de la privada para la gestión urbanística establecido el criterio general señalado en el apartado I del artículo ahora enmendado, debe corresponder al ámbito

material del urbanismo y de la ordenación del territorio y, por tanto, a las Comunidades Autónomas.

El Grupo Parlamentario de Coalición Canara, de acuerdo con lo establecido en el vigente Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley sobre Régimen del suelo y valoraciones.

Madrid, 13 de octubre de 1997.—**Paulino Rivero Baute**, Diputado del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria.—**José Carlos Mauricio Rodríguez**, Portavoz del Grupo Parlamentario del Grupo de Coalición Canaria.

ENMIENDA NÚM. 109

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 1

Al Título

De modificación.

Debe decir:

«Proyecto de Ley sobre el contenido básico del derecho de propiedad del suelo.»

JUSTIFICACIÓN

Mejor adecuación a las competencias del Estado y al objeto de la propia Ley según consta en su artículo 1.

ENMIENDA NÚM. 110

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 2

Al artículo 4

De modificación.

Debe decir:

«1. La aprobación, dirección y control de ejecución del planeamiento y de la gestión urbanística corresponde a la Administración urbanística competente, de acuerdo con la legislación sectorial autonómica.

2. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en la legislación y el planeamiento, a la

acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá la dirección del proceso sin perjuicio de la iniciativa que aquéllos pudieran adoptar.

3. (Igual redacción que el apartado 2 del Proyecto).»

JUSTIFICACIÓN

La determinación concreta del papel de la iniciativa pública y de la privada para la gestión urbanística, establecido el criterio general señalado en el apartado 1 del artículo ahora enmendado, debe corresponder al ámbito material del urbanismo y de la ordenación del territorio, y por tanto a las Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 111

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 3

Al artículo 5

De modificación.

Sustituir la redacción del artículo 5 por la siguiente:

«La legislación urbanística garantizará el justo reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística.»

JUSTIFICACIÓN

El carácter de legislación básica de este artículo debe garantizar el justo reparto, correspondiendo a las Comunidades Autónomas regular la forma.

ENMIENDA NÚM. 112

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 4

Al artículo 6

De supresión.

Debe suprimirse el artículo 6.

JUSTIFICACIÓN

La regulación contenida en el precepto es más propia del proceder de la Administración (procedimiento) que

del contenido de las condiciones básicas del derecho de propiedad del suelo y en este sentido no procede dicha regulación en el texto legal que ahora se enmienda.

Por otro lado, la determinación de la información genérica y participación pública en el planeamiento y en la gestión (en la acción pública urbanística) ha de corresponder a la normativa urbanística (de competencia exclusiva autonómica) con respeto de la actual Ley 30/92, en la que el Estado ha articulado su competencia ex artículo 149.1.18, primer inciso, CE.

ENMIENDA NÚM. 113

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 5

Al apartado 1 del artículo 7

De adición.

Añadir a continuación del texto del apartado 1 del artículo 7:

«o clases equivalentes reguladas por la legislación autonómica.»

JUSTIFICACIÓN

Respetar las denominaciones que han adoptado o puedan adoptar las Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 114

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 6

Al apartado 2 del artículo 7

De supresión.

Debe suprimirse el apartado 2, del artículo 7, del Proyecto de Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

JUSTIFICACIÓN

El tipo de suelo contemplado en el apartado 2 no deja de ser un tipo puntual de suelo urbano y por tanto subsumible entre los comprendidos en el apartado 1.

ENMIENDA NÚM. 115

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 7

Al artículo 8

De modificación.

Debe decir:

«1. Tendrá la consideración de suelo urbano, a los efectos de esta Ley:

a) El suelo ya transformado que disponga de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

b) El que esté edificado en la cantidad que señale la legislación urbanística y servido por las redes de servicios señalados en la letra anterior que en ningún caso podrá ser inferior a lo que establezca dicha legislación.

c) (Igual redacción que la letra b) del Proyecto de Ley.)»

JUSTIFICACIÓN

Técnicamente es más correcto separar en dos apartados a) y b) los criterios de infraestructuras y los de consolidación. Esta última ha de determinarse por la legislación urbanística, además consideramos que la determinación inflexible «2/3» por parte del Proyecto de Ley que supone un exceso de «densidad normativa».

ENMIENDA NÚM. 116

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 8

Al artículo 9

De modificación.

Debe decir:

«Artículo 10. Suelo no urbanizable

Tendrán la condición ... circunstancias siguientes:

1. Que deban incluirse ... de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a la protección del dominio público.

2. Que el planeamiento considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor paisajístico, agrícola, forestal ganadero o

por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, tanto por sus características objetivas como por su incompatibilidad con el modelo de ordenación establecido por el planeamiento.

3. Aquellos a los que el planeamiento no incluya en ninguna de las clases de suelo a que se refieren los artículos 8 y 9 de la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Debe modificarse la numeración del artículo enmendado (pasando de 9 a 10) por un cuestión de coherencia con el orden en que aparecen las distintas clases de suelo en el artículo 7 y en el resto de la Ley (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable).

En segundo lugar, y en lo referido a su apartado 1, se propone una mejora técnica.

En tercer lugar, en lo referente al apartado 2, la expresión «planeamiento general» puede excluir en su interpretación al «territorial». Además de los valores agrarios, hay que señalar el valor paisajístico y vincular su clasificación al modelo de desarrollo urbanístico que el planeamiento establezca.

Y, en cuarto y último término, se considera que el suelo no urbanizable debe serlo también —como categoría residual— aquél que el planeamiento no incluya como urbano o urbanizable.

ENMIENDA NÚM. 117

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 9

Al artículo 10

De modificación.

Debe decir:

«Artículo 9. Suelo urbanizable

Tendrá la condición de urbanizable el suelo que sea susceptible de ser urbanizado en la forma que determine el planeamiento o legislación urbanística.»

JUSTIFICACIÓN

Debe modificarse la numeración del artículo enmendado (pasando de 10 a 9) por una cuestión de coherencia con el orden en que aparecen las distintas clases de suelo en el artículo 7 y en el resto de la Ley (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable).

La determinación del carácter residual de alguna de las clases de suelo debe venir establecida por la legislación autonómica, dado que tal hecho conforma un modelo urbanístico determinado. Por ello debe establecerse

una definición de «suelo urbanizable» que lo concrete la legislación y planeamiento urbanístico.

ENMIENDA NÚM. 118

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 10

Al artículo 11

De modificación.

Debe decir:

«En los municipios que carezcan de planeamiento, el suelo...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

El concepto de planeamiento general es un concepto que compete determinar al legislador urbanístico y/o territorial.

ENMIENDA NÚM. 119

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 11

Al artículo 12

De modificación.

Debe decir:

«Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta Ley se ejercerán de acuerdo con lo señalado en su artículo 4, y con la normativa que sobre planeamiento, gestión...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Idéntica a la de la enmienda al artículo 4.2 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 120

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 12

Al artículo 13

De modificación.

Sustituir la redacción de este artículo:

«Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de edificables y a edificarlos de acuerdo a lo que establezca en cada caso la legislación urbanística y el planeamiento.»

JUSTIFICACIÓN

El concepto de solar es un concepto incardinable en la legislación urbanística.

ENMIENDA NÚM. 121

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 13

Al artículo 14

De modificación.

Debe decir:

«1. Los propietarios de las parcelas en suelo urbano consolidado por la urbanización, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que las mismas puedan ser edificables y edificarlas en plazo.

2. Los propietarios de terrenos... costearán y, ..., ejecutarán las obras de urbanización y cederán al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local.

3. Asimismo, los propietarios de terrenos en suelo urbano, cederán a la Administración actuante el quince por ciento del aprovechamiento..., podrá ser reducido por la legislación urbanística. Igualmente, edificarán los solares...» (resto igual.)

JUSTIFICACIÓN

En cuanto al apartado 1, la misma que la del artículo anterior.

En cuanto al apartado 2, se considera desproporcionado que los propietarios de un ámbito determinado tengan que ceder sin compensación alguna el suelo necesario para implantar los sistemas generales ubicados en dicho ámbito, ya que sirven a todo el municipio como colectividad. Es, además, ésta una decisión que compete al legislador urbanístico autonómico.

Se introduce, por último, un apartado 3, en el cual se integraría el segundo inciso del apartado 2, a fin de que las cesiones se prediquen en todo el suelo urbano; considerando también que el aprovechamiento susceptible de cesión debe ampliarse al 15%.

ENMIENDA NÚM. 122

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 14

Al artículo 5

De modificación.

Sustituir la redacción del artículo por la siguiente:

«Los propietarios del 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, a través del correspondiente planeamiento de desarrollo.

La Administración podrá igualmente tomar la iniciativa en la gestión a fin de cumplir los objetivos de la planificación de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.»

JUSTIFICACIÓN

Igual que la de la enmienda al artículo 4.

ENMIENDA NÚM. 123

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 15

Al artículo 16

De modificación.

Debe decir:

«El ejercicio... siguientes reglas:

1. Cuando en parte de dicho suelo el planeamiento haya delimitado sectores o ámbitos estableciendo las condiciones y plazos para su desarrollo, bastará... (resto igual).

2. Cuando el planeamiento no haya delimitado alguna parte del suelo urbanizable en los sectores o ámbitos a que se refiere el apartado 1 anterior, los propietarios de dicho suelo no podrán promover su transformación hasta la delimitación del mismo en sectores o ámbitos.»

JUSTIFICACIÓN

En lo referido al apartado 1, es preciso suprimir la expresión «general» vinculada al planeamiento por su claro contenido urbanístico. Además, es preciso incorporar un

elemento temporal sin el cual la función pública urbanística pierde gran parte de su sentido.

En lo referido al apartado 2, cabe señalar que antes de cualquier transformación es preciso que la función pública urbanística haya delimitado sectores o ámbitos con las condiciones para su desarrollo. Hasta ese momento dicho suelo urbanizable habría de tratarse como tradicionalmente se le ha contemplado: como un suelo urbanizable no programado, susceptible únicamente de un uso conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

ENMIENDA NÚM. 124

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 16

Al artículo 17

De supresión.

Debe suprimirse el artículo 17.

JUSTIFICACIÓN

No se configura, ex artículo 149.1.1 CE, derecho alguno de propiedad no susceptible de desarrollo autonómico («podrán autorizarse»). Es, por tanto, una regulación plenamente urbanística

ENMIENDA NÚM. 125

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 17

Al artículo 18

De modificación.

Debe decir:

«La transformación... deberes:

1. (Igual).
2. (Supresión).
3. (Igual).
4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración... el quince por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente: podrá ser reducido por la legislación urbanística.
5. (Igual).

6. Costear, ejecutar y mantener la urbanización del sector o ámbito.»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con la enmienda al artículo 14 del Proyecto de Ley (en cuanto al apartado 4).
Mejora técnica (en cuanto al apartado 6).

ENMIENDA NÚM. 126

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición Canaria.

ENMIENDA NÚM. 18

Al artículo 19

De modificación.

Debe decir:

«1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones quedarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico.

2. (Igual que en el Proyecto de Ley).»

JUSTIFICACIÓN

La redacción propuesta en el Proyecto de Ley va más allá del contenido básico del derecho de propiedad.

ENMIENDA NÚM. 127

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición Canaria.

ENMIENDA NÚM. 19

Al artículo 20

De modificación.

Debe decir:

«1. Los propietarios..., establezcan las leyes o el planeamiento. (se suprime el segundo párrafo, del apartado 1)

2. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos...».

JUSTIFICACIÓN

Se considera que la regulación contenida en el párrafo primero del apartado 1 colma el contenido básico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable, teniendo,

por ello, el segundo párrafo (que debe suprimirse) un claro contenido urbanístico.

En cuanto al apartado 2 debe suprimirse la expresión «las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse», por su contenido urbanístico.

ENMIENDA NÚM. 128

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición Canaria.

ENMIENDA NÚM. 20

Al artículo 23

De modificación.

Debe decir:

«A los efectos de expropiación... cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación que la legitime.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 129

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición Canaria.

ENMIENDA NÚM. 21

Al artículo 25

De modificación.

Suprimir la palabra «real» después de «valor».

JUSTIFICACIÓN

El mercado del suelo es un mercado opaco y el valor de un terreno está muy condicionado por factores externos. No es posible la determinación del valor «real» y su calificación puede producir fenómenos especulativos.

ENMIENDA NÚM. 130

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición Canaria.

ENMIENDA NÚM. 22

Al artículo 26

De modificación.

Debe decir:

«1. (Debe suprimirse el apartado 1).
2. El valor del suelo no urbanizable se determinará mediante capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración.»

JUSTIFICACIÓN

Es absolutamente indeterminado el sistema de valoración previsto en el apartado 1, ¿cuál es el valor comprobado?, ¿el escriturado?, ¿el real de fincas análogas?

ENMIENDA NÚM. 131

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 23

Al apartado 1, del artículo 30

De modificación.

Debe decir:

«1. Las plantaciones... Ley de Expropiación Forzosa, e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble cuando sean conformes con el planeamiento vigente, salvo que, por su carácter...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

El incremento de valor del suelo cuando existan plantaciones, sembrados, obras, edificaciones e instalaciones, sólo deberá producirse cuando las mismas sean conformes con el planeamiento vigente.

ENMIENDA NÚM. 132

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 24

Al artículo 33

De modificación.

Debe decir:

«1. La expropiación ..., entre otros fines, para:

- a) Ejecutar el planeamiento.
- b) (Debe suprimirse).
- c) (Igual redacción).

2. (Igual redacción).»

JUSTIFICACIÓN

La causa expropriandi genérica que el Estado puede establecer vinculada a sus competencias ex artículo 149.1.1, CE, se concreta en la expresión «Ejecutar el planeamiento». Consideramos un exceso de «densidad normativa», que incide negativamente en las competencias urbanísticas autonómicas, la expresión «cuando se haya establecido este sistema para un determinado ámbito» (letra a). También se considera que la letra b) queda subsumida en la letra a) una vez enmendada esta última.

ENMIENDA NÚM. 133

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 25

Al artículo 39

De modificación.

Debe decir:

«1. Los terrenos... que se expropian por cualquier razón, deberán ser destinados... (resto igual).
2. Si en virtud de modificación... las siguientes circunstancias:

- a) Que el nuevo uso o interés asignado estuviera adecuadamente justificado.
 - b) Que el uso que motivó la expropiación hubiese sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años.
 - c) Si se entrare en otro proceso expropiatorio.
3. (Debe suprimirse).
 4. Igualmente, procederá la reversión en los supuestos de terrenos expropiados, cuando hubieren transcurrido diez años desde la expropiación sin que la finalidad que la motivó se hubiera materializado.
 5. (Debe suprimirse).»

JUSTIFICACIÓN

En cuanto al apartado 1, parece conveniente no circunscribirse a razones urbanísticas.

En lo relativo al apartado 2, las letras a) y b) deben modificarse en el sentido de buscar una redacción más genérica que no incida en cuestiones urbanísticas. En lo relativo a la inclusión de una nueva letra c) parece apropiada.

do prever un supuesto que evite un costoso procedimiento de reversión para la posterior expropiación del terreno.

El apartado 3 contiene una regulación netamente urbanística en cuanto se cercena uno de los instrumentos más eficaces para la constitución de patrimonio municipal de suelo, tal y como el que se establecía en el artículo 278 de la Ley del Suelo (RDL 1/92).

El apartado 4, debe circunscribirse a regular un supuesto de reversión cuando no se cumpla en tiempo la finalidad que la motivó y no incidir en cuestiones urbanísticas como la de los sistemas de actuación.

Por último, el apartado 5, una vez modificado el apartado 4 en el sentido expuesto, queda subsumido en la regulación de este último.

ENMIENDA NÚM. 134

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 26

A la Disposición Adicional Primera

De modificación.

Sustituir el texto propuesto por el siguiente:

«Los instrumentos de planificación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan en edificaciones, instalaciones o viales afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esa incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado, con carácter previo a su aprobación.»

JUSTIFICACIÓN

Mayor precisión frente a la indeterminación del texto proyectado.

ENMIENDA NÚM. 135

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 27

Nueva Disposición Adicional Tercera

De adición.

Debe decir:

«Disposición Adicional Tercera

En los territorios insulares la legislación urbanística podrá establecer criterios complementarios para clasificar

los suelos no urbanizables y urbanizables, teniendo en cuenta que la delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo se condiciona por la peculiaridades del hecho insular, su limitada capacidad de desarrollo territorial y la necesidad de compatibilizar una suficiente oferta de suelo urbanizable con la protección y preservación de los elementos esenciales del territorio.»

JUSTIFICACIÓN

Resulta procedente diferenciar el hecho insular, de acuerdo con el artículo 138.1 de la Constitución y con la Resolución aprobada por el Congreso el 12 de junio de 1997 con motivo del Debate General sobre el Estado de la Nación.

ENMIENDA NÚM. 136

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 28

Nueva Disposición Adicional Cuarta

De adición.

Debe decir:

«Disposición Adicional Cuarta. Regímenes Forales

Esta Ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes tributarios forales vigentes en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.»

JUSTIFICACIÓN

Preservar los regímenes tributarios forales vigentes en el País Vasco y Navarra.

ENMIENDA NÚM. 137

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA NÚM. 29

A la Disposición Transitoria Primera

De modificación.

Debe decir:

«El régimen del suelo establecido en esta Ley será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- a) (Igual redacción).
b) (Igual redacción).»

JUSTIFICACIÓN

Sobran las referencias urbanísticas.

El Grupo Parlamentario Mixto, a iniciativa de Guillermo Vázquez Vázquez, Diputado por Pontevedra (BNG), al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de régimen de suelo y valoraciones.

Madrid, 14 de octubre de 1997.—**Guillermo Vázquez Vázquez**, Diputado por Pontevedra (BNG).—**Begoña Lasagabaster Olazábal**, Portavoz del Grupo Mixto.

ENMIENDA NÚM. 138

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 3 BIS

Al artículo 7.1

De adición al final del artículo.

Texto que se propone:

«(...) y no urbanizable, de acuerdo con el planeamiento general, teniendo especial atención, a la zonificación del medio físico en razón de sus características geológicas.»

ENMIENDA NÚM. 139

PRIMER FIRMANTE:
Don Guillermo Vázquez Vázquez
(Grupo Mixto-BNG).

ENMIENDA NÚM. 4 BIS

Al artículo 9

De adición de un nuevo apartado 3.

Texto que se propone:

«9.3. Que deban incluirse en esta clase, por estar sometidas a un riesgo natural incompatible con su utilización como suelo urbano, de acuerdo con su zonificación geológica, en razón a la potencial ocurrencia o concurrencia de

fenómenos naturales como seísmos, volcanes, inundaciones, deslizamientos, subsidencias, desertización y erosión costera, así como aquellos otros que se consideren técnicamente inadecuados para un desarrollo urbano racional.»

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista, tengo el honor de dirigirme a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoración, publicado en el «BOCG», serie A, núm. 66-1, de 9 de junio de 1997 (núm. expte. 121/000063).

Palacio del Congreso de los Diputados, 14 de octubre de 1997.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, **Jesús Caldera Sánchez-Capitán**.

ENMIENDA NÚM. 140

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Se sustituye el texto de la Exposición de Motivos por el siguiente:

«La profunda transformación de las ciudades españolas que se ha producido desde la instauración de los Ayuntamientos democráticos es, sin lugar a dudas, uno de los rasgos más notables de la evolución reciente de nuestro país. La iniciativa urbanizadora de este período ha sido mayoritariamente protagonizada por las actuaciones públicas, dirigidas a dotar de equipamientos sociales, de zonas verdes y de viviendas protegidas, a ciudades afectadas por procesos inmobiliarios a menudo devastadores del entorno histórico y natural de los asentamientos preexistentes. La acción de las Corporaciones Locales, expresión de la voluntad democrática, facilitada por leyes impulsoras de la defensa de los bienes públicos, ha permitido corregir tendencias en las que prevalecían intereses particulares guiados por los importantes beneficios derivados de la actividad edificatoria, al margen de las auténticas necesidades sociales y de la construcción de ciudades más habitables.

A pesar de los evidentes logros obtenidos en la dirección comentada, el marco legislativo actual de la acción urbanística debe ser revisado para atender, al menos, tres objetivos prioritarios. El primero y principal es el de favorecer un uso sostenible del suelo, en su calidad de recurso natural básico para la adecuada supervivencia de todos los ecosistemas, cuyo empleo para cualquier finalidad implica, además, la utilización de los recursos hídricos y de la cubierta vegetal. España es el único país de la Unión Europea gravemente afectado por un proceso de

creciente desertificación, derivado en gran medida de un uso inadecuado del suelo. Por lo tanto, las ciudades no pueden hoy día desarrollarse correctamente sin tener en cuenta lo anterior, en su diseño y en su relación permanente con el entorno no urbano. La calidad del medio ambiente urbano debe, además, ser garantizada en coherencia con los compromisos asumidos por España en cumplimiento de convenios internacionales y en aplicación de las Directivas europeas. El legislador estatal está facultado, de acuerdo con el artículo 149.1.23.^a de la CE, para establecer «la legislación básica sobre protección del medio ambiente», y por lo tanto, también, las normas que incidan en los criterios ambientales del uso de todo tipo de suelo y de la configuración de las ciudades, en coherencia con los artículos 45 y 46 de la CE.

En segundo lugar, el marco normativo debe favorecer un equilibrio óptimo entre la acción pública y la iniciativa privada, de forma que se garantice el máximo dinamismo social y económico en el ámbito urbano, bajo el control democrático asegurado por el planeamiento, al servicio de la mejora generalizada de la calidad de vida de los ciudadanos. Deben, por tanto, ser tenidas en cuenta las conclusiones del informe de 1994 del Comité de Expertos sobre Urbanismo, así como la experiencia concreta de la aplicación de la legislación autonómica valenciana, que orientan sobre las reformas necesarias para el desarrollo de condiciones adecuadas de competencia entre operadores públicos y privados de suelo, en un marco normativo ágil. Dichas reformas deben garantizar el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución, y, en particular, favorecer el acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna.

En tercer lugar, la sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo, ha puesto fin a la discusión sobre los ámbitos competenciales en materia de urbanismo, reservando al legislador estatal, entre otras, la responsabilidad de establecer las normas básicas que permitan garantizar la igualdad de todos los ciudadanos en el ejercicio de los derechos y los deberes constitucionales derivados de la utilización del suelo. Los fundamentos jurídicos de la sentencia y sus conclusiones no cuestionan en absoluto el fondo de la legislación estatal hasta ahora en vigor, por lo que podrían mantenerse prácticamente intactos todos aquellos preceptos que no han sido considerados inconstitucionales, al no invadir competencias exclusivas de las Comunidades Autónomas. Sin embargo, en base a los dos objetivos ya enunciados, parece justificada una reforma de las normas básicas en esta materia, que incorpore además cauces de concertación interadministrativa con la finalidad de potenciar los efectos positivos de cualquier plan de acción pública con incidencia territorial.

En base a estos tres objetivos, la reforma modifica la legislación estatal hasta ahora en vigor, introduciendo, entre otras, las innovaciones que se describen a continuación:

1. La norma define los principios básicos rectores de toda actuación pública y privada con incidencia territorial —conforme a los criterios de conservación y uso sostenible del medio natural y del medio urbano derivados de los artículos 45 y 46 de la CE— y, en particular,

el contenido ambiental de los deberes de la propiedad del suelo.

2. La norma se limita a reconocer la existencia de tres grandes categorías de suelo —urbano, urbanizable y no urbanizable—, sin pretender establecer las condiciones para la clasificación concreta de un suelo, respetando estrictamente la sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo, que reserva dicha competencia al legislador autonómico.

3. El derecho a urbanizar y el derecho a edificar se deslinda nítidamente del derecho de propiedad. Éste es uno de los aspectos más novedosos de la norma, ya que perfecciona la orientación iniciada en la Ley 8/90 en la línea de generar una auténtica competencia entre el propietario del suelo y otros operadores del mercado que deseen desarrollar iniciativas de urbanización o de edificación. El objetivo de la reforma es evitar la retención especulativa de suelo urbanizable o urbano, estimulando mecanismos de mercado para que la oferta de suelo urbanizado y de viviendas se adecue, en cantidad y en condiciones de coste, a la demanda existente.

4. Se modifican también los criterios de valoración del suelo, evitando el establecimiento de parámetros rígidos de difícil aplicación, así como cualquier mecanismo que pueda favorecer la especulación y el correspondiente encarecimiento del suelo. El valor legal del suelo sólo puede tener en cuenta, más allá de su valor inicial reflejado en el catastro, las inversiones que su propietario haya llevado a cabo, en su caso, para el desarrollo urbanístico del mismo. Por lo tanto, el valor legal no puede tener en cuenta expectativas urbanísticas que pudieran incidir en el futuro valor de mercado del suelo. Para que este criterio de valoración del suelo sea efectivamente aplicado, se hace imprescindible la modificación de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, de la que se derogan expresamente determinados preceptos, y se insta al Gobierno para que proceda con celeridad a la elaboración de una nueva Ley, que adecue su contenido a la organización territorial y correspondiente distribución de competencias derivadas de la Constitución de 1978, y al ordenamiento jurídico actual.

5. Las Administraciones públicas deberán concertar entre ellas su acción territorial, quedando la Administración General del Estado obligada a la elaboración, consensuada con las Comunidades Autónomas, de Directrices Territoriales a las que se ajusten sus propios Planes con incidencia en el uso del suelo.

6. La norma concede especial atención a las condiciones del mercado del suelo que favorezcan la construcción de viviendas protegidas y, en particular, a la formación y destino del Patrimonio Municipal de suelo. En coherencia con lo establecido en la sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo, la norma fija exclusivamente un 85% como límite máximo del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada. La correspondiente cesión de suelo o equivalente en metálico al Patrimonio Municipal de suelo debe revertir en beneficio de la comunidad, mediante la construcción de viviendas protegidas u otras actividades declaradas de interés social. Por último, todo suelo de titularidad pública una vez desafectado de anteriores usos dotacionales se considera sujeto a finalidades idénticas a las establecidas

para el Patrimonio Municipal de suelo, en un porcentaje no inferior al 50% de dicho suelo.

La Ley se dicta al amparo de los artículos 149.1.1.^a de la CE en cuanto a la competencia exclusiva del Estado para establecer las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en cumplimiento de los deberes constitucionales, y asimismo se fundamenta en los títulos competenciales de las reglas 13.^a, 18.^a y 23.^a del artículo 149.1.CE para regular las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y las bases sobre protección de Medio Ambiente. Los preceptos relativos a la legislación civil, expropiación forzosa y sistema de responsabilidades de todas las Administraciones Públicas se basan en las competencias atribuidas al Estado, en las reglas 8.^a y 18.^a del artículo 149.1 CE.

Por último, es necesario señalar que a partir de la STC 61/97, de 20 de marzo, posterior a la entrada en vigor de los Estatutos de Autonomía de Ceuta y Melilla, se ha creado un vacío legislativo a consecuencia de la estricta distribución que sanciona la sentencia de las competencias normativas entre el Estado y las Comunidades Autónomas en las materias que regula presente Ley, puesto que los Estatutos no conceden capacidad normativa a estas ciudades. Dicho vacío normativo debe ser resuelto por el Gobierno en ejercicio de sus responsabilidades lo antes posible para evitar la inseguridad jurídica que pueden sufrir los aplicadores del Derecho de Ceuta y Melilla.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda a la totalidad y el texto alternativo presentado al Proyecto.

ENMIENDA NÚM. 141

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 1

De modificación.

Sustituir el texto del artículo 1 por el siguiente:

«Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto:

1. Establecer las normas básicas necesarias para garantizar la igualdad de todos los ciudadanos en el ejercicio de los derechos y los deberes constitucionales derivados de la utilización del suelo.

2. Establecer las normas básicas pertinentes para promover las condiciones que hagan efectivo el derecho

a disfrutar de una vivienda digna y adecuada de todos los ciudadanos, contribuyendo al mantenimiento y mejora de los modelos de ciudad sostenible.

3. Establecer los principios básicos rectores de la actividad de los poderes públicos relacionada con la ordenación y uso del territorio y del suelo.

4. Establecer las normas básicas necesarias para articular las actuaciones sobre el territorio de los distintos poderes públicos y para garantizar la cooperación y la solidaridad inter-administrativa, así como las que garanticen la participación en condiciones de igualdad de la iniciativa privada.

5. Establecer el régimen urbanístico básico de la propiedad del suelo.

6. Establecer las reglas para la valoración del suelo y de las construcciones.

7. Establecer el régimen de la expropiación forzosa, y de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas por razón de la Ordenación del Territorio y el Urbanismo.»

MOTIVACIÓN

Mencionar el ámbito donde se aplicará la Ley y con la extensión adecuada, y su objeto.

ENMIENDA NÚM. 142

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 1.bis

De adición.

Añadir como el artículo 1.bis, el siguiente texto:

«Artículo 1.bis Principios rectores de la actuación pública en relación al territorio

Los principios rectores básicos en relación con el uso del territorio que garanticen, de acuerdo con los artículos 45, 46, y 47 de la Constitución, el efectivo ejercicio de los derechos y deberes fundamentales en condiciones de igualdad de todos los ciudadanos, son los siguientes:

a) Defender y proteger los espacios, recursos y elementos naturales, así como los bienes de suficiente relevancia ecológica, cualquiera que sea su titularidad, para impedir la alteración o degradación de sus valores naturales o paisajísticos.

b) Utilizar racionalmente los espacios de valor agrario ganadero, cinegético, forestal o piscícola, etcétera, cuyo interés económico, social o ecológico así lo justifique, con especial consideración de las zonas de montaña para propiciar su reforestación y recualificación social y económica, así como también de las áreas insulares y de los espacios litorales.

c) Contribuir al uso racional de los recursos hidrológicos propiciando el ahorro en su empleo, el control de fluentes y la protección de su calidad, y una ponderada y solidaria distribución de su aprovechamiento.

d) Asegurar la explotación y el aprovechamiento sostenible de las riquezas y en particular de los mineros extratípicos y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio ambiente.

e) Preservar las riquezas del patrimonio cultural, histórico o artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, considerando tanto los elementos aislados como los conjuntos urbanos, rurales o paisajísticos, promoviendo todas las medidas pertinentes para impedir su deterioro, sustitución ilegítimas transformaciones impropias, e impulsando su recuperación y enriquecimiento para disfrute de las generaciones futuras.

f) Mantener y mejorar la calidad del medio ambiente urbano, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado; asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio; y orientando las actuaciones públicas y privadas para la efectividad del derecho de todos a una vivienda digna y adecuada.

g) Integrar y armonizar cuantos intereses públicos y privados, ya sean sectoriales o específicos, afecten de forma relevante al territorio en relación con los derechos constitucionales.»

MOTIVACIÓN

Introducir los principios rectores de la actuación pública sobre el territorio.

ENMIENDA NÚM. 143

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 1.ter

De adición.

Añadir, como artículo 1.ter, el texto siguiente:

«Artículo 1.ter. Finalidades y atribuciones de la acción urbanística

La acción urbanística sobre el régimen del suelo atenderá entre otras a las siguientes finalidades:

a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.

b) Impedir la desigual atribución de beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.

c) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.»

MOTIVACIÓN

Completar las disposiciones generales de la Ley, introduciendo las finalidades que perseguirá la acción urbanística.

ENMIENDA NÚM. 144

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 3

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 3 por el siguiente:

«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 normas que sean de aplicación.

El aprovechamiento urbanístico deberá ser proporcional al beneficio neto que resulte de la actuación urbanística correspondiente. El susceptible de apropiación privada consistirá en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades correspondientes hasta el 85% del total aprovechamiento, o su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley.»

MOTIVACIÓN

Determinar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

ENMIENDA NÚM. 145

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 4

De modificación.

Sustituir el texto del artículo 4 por el siguiente:

«Artículo 4. Dirección y concertación de la actividad urbanística

1. Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada:

a) La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, a la Administración urbanística competente.

b) En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, las Administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

2. Concertación interadministrativa de las actuaciones sobre el territorio.

Las Administraciones Públicas están obligadas a concertar entre sí sus actuaciones de ordenación territorial y urbanística, con relevancia territorial o que requieran la ocupación o utilización del suelo, y, en especial, la aprobación de los instrumentos en que aquélla se formalice para su eficacia y, en su caso, la legitimación de su ejecución.»

MOTIVACIÓN

Plasmar de manera inequívoca que las funciones de dirección y control de la gestión urbanística corresponden a la Administración, y añadir el principio general de concertación interadministrativa.

ENMIENDA NÚM. 146

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al epígrafe del Título II

De adición.

Añadir al epígrafe del Título II, la palabra «básico» entre las palabras «urbanismo» y «de».

MOTIVACIÓN

Adecuación a la jurisprudencia constitucional.

ENMIENDA NÚM. 147

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 7

De modificación.

Sustituir el texto del artículo 7 por el siguiente:

«Artículo 7. Clasificación del suelo

1. La acción urbanística sobre régimen del suelo atenderá a:

a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.

b) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo según su clase.

2. A los efectos de la presente Ley, el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable, o clases equivalentes reguladas por la legislación autonómica.»

MOTIVACIÓN

Mejor plasmación de los criterios jurisprudenciales.

ENMIENDA NÚM. 148

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 8

De modificación.

Sustituir el texto del artículo 8 por el siguiente:

«Artículo 8. Derechos y deberes básicos de la propiedad

1. La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

2. Con independencia de la clasificación y calificación urbanística, todo propietario de suelo o agente que intervenga en la ejecución, según la legislación autonómica aplicable, tiene los siguientes derechos y deberes:

a) Derechos:

1.º Al goce y explotación del bien de conformidad, en todo caso, con la legislación que le sea aplicable a tenor de su situación, características objetivas y destino.

2.º Al aprovechamiento urbanístico, que deberá ser proporcional al beneficio neto que resulte de la actuación urbanística correspondiente. El aprovechamiento urbanístico consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada. Ésta no será superior al 85% del total aprovechamiento, o su equivalente económico, en los términos fijados por la legislación autonómica.

Los derechos a que se refiere el párrafo anterior sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario u otros agentes ejecutores del planeamiento y tienen como límite, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como la protección del patrimonio histórico-artísticos.

b) Deberes:

1.º Destinar los terrenos y construcciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar y mantener los terrenos y su masa forestal y las construcciones e instalaciones existentes, en las condiciones adecuadas para evitar riesgos de erosión, incendio, seguridad o salud públicas y daños y perjuicios a terceros.

Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana

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

2.º Usar o explotar el bien de forma que no se produzca contaminación indebida del agua, tierra o aire, y realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación, procediendo, en particular, a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación perdida como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones previstas en la legislación correspondiente.

3.º Cumplir los planes y programas sectoriales, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora, la fauna y el patrimonio histórico-artístico.

4.º Respetar las limitaciones que deriven de la legislación aplicable por razón de colindancia con bienes o servicios públicos, o, en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales o patrimonios sujetos a explotación regulada.»

MOTIVACIÓN

Reflejar con la necesaria amplitud los derechos y deberes básicos de los propietarios o de otros agentes y entidades que actúen en su lugar por razones de interés general.

ENMIENDA NÚM. 149

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 9

De modificación.

Sustituir el texto del artículo 9 por el siguiente:

«Artículo 9. Régimen del suelo no urbanizable

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, o denominación equivalente atribuida por la legislación autonómica, no podrán ser destinados 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.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones, y segregaciones de terrenos en esta clase de suelos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable para la consecución de sus correspondientes fines.

3. Quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizar su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre el régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

4. El propietario tiene, cuando la ordenación urbanística otorgue o no prohíba uso en edificación, el derecho a materializar éste en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que determine la legislación al efecto, garantizando, como mínimo la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente, asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes y garantizar la reposición final del suelo a su estado anterior u original.

5. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en esta Ley.»

MOTIVACIÓN

Completar el régimen jurídico de las tres clases de suelo.

ENMIENDA NÚM. 150

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 10

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 10 por el siguiente:

«Artículo 10. Áreas de Especial Protección

El planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de

su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.»

MOTIVACIÓN

Regular estas áreas como es tradicional en las distintas Leyes del suelo vigentes en España desde 1956.

ENMIENDA NÚM. 151

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 12

De modificación.

Sustituir el texto del artículo 12 por el siguiente:

«Artículo 12. Régimen del suelo urbano y urbanizable

1. La aprobación del instrumento de gestión que defina las condiciones básicas de su desarrollo y las cargas que éste conlleve según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables.

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

a) Proceder a la planificación del ámbito a desarrollar si le fuera atribuido por las Administraciones urbanísticas competentes.

b) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

c) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento en la forma que establezca la legislación aplicable.

d) Costear y, en su caso, ejecutar por sí la edificación o la urbanización en los plazos previstos; o

e) Competir, en la forma que determine la legislación urbanística y en unión con los restantes propietarios afectados, cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización y, en su caso, de la edificación en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario; o

f) Participar en unión forzosa con los restantes propietarios afectados en la forma y condiciones que determine la Ley urbanística, en el modo o sistema de ejecución, o en la gestión indirecta, en las condiciones que libremente acuerde con el adjudicatario de la misma; o

g) Ceder voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el justiprecio correspondiente, en el caso de no participar en la ejecución.

h) Solicitar la licencia, en el supuesto de ser el ejecutor de la actividad urbanística, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos.

3. El cumplimiento de los deberes determina la gradual adquisición de las facultades y derechos urbanísticos que se definen y regulan en la normativa aplicable.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica, en coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 152

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 13

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 13 por el siguiente:

«Artículo 13. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instruidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Administración urbanística competente.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 153

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 14

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 14 por el siguiente:

«Artículo 14. Facultades urbanísticas de la propiedad

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición gradual de los derechos por el cumplimiento, en plazo, de los correspondientes deberes y cargas fijados en la legislación urbanística o en el planeamiento.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta Ley o en la legislación o planeamiento urbanístico aplicables.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 154

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 15

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 15 por el siguiente:

«Artículo 15. Extinción de los derechos

1. Los derechos urbanísticos se extinguirán si la ejecución efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizaren en los plazos establecidos al efecto en la legislación aplicable.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 155

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 16

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 16 por el siguiente:

«Artículo 16. Efectos del incumplimiento de los deberes y cargas

1. El incumplimiento de los deberes derivados del régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo facultará a la Administración:

1.º A proceder a la expropiación o venta forzosa del mismo, pudiendo referirse, en este caso, tanto al derecho de propiedad como al derecho o facultad de ejecutar la urbanización o la edificación de acuerdo con las condiciones que establezca la legislación urbanística.

2.º A reducir hasta un 50% el aprovechamiento urbanístico aplicable.

2. La resolución administrativa declarando el incumplimiento a que se refiere el número anterior deberá dictarse por la Administración competente, previa audiencia del interesado.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 156

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 17

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 17 por el siguiente:

«Artículo 17. Efectos de la extinción de los derechos

Extinguidos los correspondientes derechos urbanísticos, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la aprobación o licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la administración, de las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación realizada.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 157

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 18

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 18 por el siguiente:

«Artículo 18. Inscripciones en el Registro de la Propiedad

Los Notarios y Registradores de la Propiedad aplicarán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de parcelación o de declaración de obra nueva terminada, lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 158

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 19

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 19 por el siguiente:

«Artículo 19. Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 159

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 20

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 20 por el siguiente:

«Artículo 20. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 160

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 21

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 21 por el siguiente:

«Artículo 21. Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa

1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

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

2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 161

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 22

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 22 por el siguiente:

«Artículo 22. Edificación con exceso de aprovechamiento

1. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiere transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

2. Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 162

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 22 (nuevo)

De adición.

Se añade a la Ley un nuevo artículo 22.bis con el texto siguiente:

«Artículo 22.bis. Consecuencias de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento

En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquéllos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 163

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 22 (nuevo)

De adición.

Se añade a la Ley un nuevo artículo 22.ter con el siguiente texto:

«Artículo 22.ter. Consulta urbanística

1. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

2. Los Ayuntamientos remitirán al Registro de la Propiedad que corresponda copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de los deberes urbanísticos a que se refiere esta Ley, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 164

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 22 (nuevo)

De adición.

Se añade a la Ley un nuevo artículo 22.quater con el texto siguiente:

«Artículo 22.quater. Información urbanística y enajenación de terrenos

1. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de enajenación.

2. En las enajenaciones de terrenos de urbanización de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y los compromisos con los adquirentes.

3. En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma y cuyo cumplimiento esté pendiente.

4. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren arrogado.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 165

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 23

De modificación.

Sustituir el texto del artículo 23 por el siguiente:

«Artículo 23. Aplicación general de las reglas de valoración

1. Las valoraciones del suelo, de las edificaciones y los usos establecidos en ellas se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley.

2. Estos criterios regirán:

a) Para la verificación de cualquiera de las operaciones precisas, conforme a la legislación urbanística, para la ejecución de los instrumentos de ordenación y gestión previstos por ésta y en especial, las de reparto de beneficios y cargas.

b) Para la fijación del justiprecio en la expropiación cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

c) Para la determinación de la responsabilidad de la Administración por razón del urbanismo o de las ordenaciones territoriales, o sectoriales.»

MOTIVACIÓN

Mejor estructuración y contenido.

ENMIENDA NÚM. 166

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 24

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 24 por el siguiente:

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

Las valoraciones se entenderán referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del artículo anterior, a la fecha de aprobación del concreto instrumento urbanístico que la motive.

b) Cuando se aplique a la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio indi-

vidualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad extracontractual de la Administración, al momento de la entrada en vigor o del comienzo de la eficacia del acto administrativo urbanístico determinante de la lesión.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 167

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 25

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 25 por el siguiente:

«Artículo 25. Criterio general de valoración

A los efectos de expropiación o de responsabilidad, sólo son valorables los aprovechamientos y usos actuales y efectivamente materializados conforme al planeamiento que los legitimó. En ningún caso se tendrán en cuenta las determinaciones del planeamiento en vigor que motive la expropiación o indemnización, si fuere distinto.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 168

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 26

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 26 por el siguiente:

«Artículo 26. Valor inicial

El valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones que regulan las valora-

ciones catastrales del suelo de naturaleza rústica, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística.»

MOTIVACIÓN

Mejor reflejo de la realidad y para evitar la especulación derivada de la Ley.

ENMIENDA NÚM. 169

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 27

De modificación.

Sustituir el texto del artículo 27 por el siguiente:

«Artículo 27. Valor urbanístico

1. El valor urbanístico se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de este carácter que, en el momento de practicarse la valoración, se hubieran adquirido.

2. El valor del suelo una vez adquirido un derecho urbanístico, será el correspondiente al valor urbanístico de la fase correspondiente, añadiendo el importe de los gastos ya efectuados tendentes a la ejecución del planeamiento, siempre que queden debidamente justificados.

3. El valor de la edificación se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor.

4. En todo caso prevalecerá sobre el valor urbanístico el inicial, calculado según lo establecido en el artículo anterior, si éste fuera superior.»

MOTIVACIÓN

Coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 170

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 28

De modificación.

Sustituir el texto del artículo 28 por el siguiente:

«Artículo 31. Derechos extinguidos

Extinguidos los derechos urbanísticos por incumplimiento de deberes urbanísticos, la valoración de los terrenos afectados será la siguiente:

- a) Suelo urbanizable: valor inicial.
- b) Suelo urbano: El 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o el resultante del planeamiento anterior, si éste fuera inferior a aquél.»

MOTIVACIÓN

Coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 171

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 28 (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo artículo 28.bis con el texto siguiente:

«Artículo 28.bis. Derecho al aprovechamiento urbanístico

1. Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, 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 concreta dentro del mismo.

2. A tal efecto, la Administración tributaria fijará para cada polígono fiscal el expresado valor básico correspondiente al uso y tipología edificatoria característicos, resultantes de la ordenación urbanística, cualquiera que sea la intensidad de dicho uso. Dicho valor básico de repercusión será el recogido en las ponencias de valores catastrales.

3. La ponderación de la situación y características de cada parcela dentro del respectivo polígono se determinará en la forma que defina la normativa sobre fijación de valores catastrales.

4. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores señalados en los números anteriores, o de inaplicabilidad de los mismos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión del suelo obtenidos por el método residual, conforme a lo dispuesto en la normativa técnica de valoración catastral.»

MOTIVACIÓN

Coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 172**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Socialista.**ENMIENDA**

Al artículo 29

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 29 por el siguiente:

«Artículo 29. Deducción de gastos de urbanización pendiente

En la valoración de aprovechamientos urbanísticos se deducirá el coste de urbanización precisa y no ejecutada, según las normas de este carácter contenidas en el planeamiento o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de edificable.»

MOTIVACIÓN

Coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 173**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Socialista.**ENMIENDA**

Al artículo 30

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 30 por el siguiente:

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

1. Las plantaciones, 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 y de lo establecido en el apartado 3 del artículo 32, 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.

2. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.»

MOTIVACIÓN

Coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 174**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Socialista.**ENMIENDA**

Al artículo 31

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo 31 por el siguiente:

«Artículo 31. Valoración de los derechos reales sobre inmuebles

1. La valoración de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Corporación u organismo que la efectuare podrá elegir entre justipreciar cada uno de los derechos que concurren en 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.»

MOTIVACIÓN

Coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 175**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Socialista.**ENMIENDA**

Al Título III (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo Título III bis con el siguiente texto y articulado:

«TÍTULO III BIS**ACCIÓN TERRITORIAL**

Artículo 31.bis. Directrices de la acción territorial del Estado

1. Las directrices de la acción territorial del Estado fijan, teniendo en cuenta la política económica, los obje-

tivos generales orientadores de las políticas estatales con incidencia territorial o que requieran ocupación de suelo y las estrategias de acción territorial concertadas con las demás Administraciones públicas, para asegurar la coordinación a que se refiere la Constitución y la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Común de las Administraciones Públicas y promover el mayor equilibrio posible en el desarrollo del territorio nacional.

2. Las Directrices de la Acción Territorial del Estado establecen cuantas determinaciones sean precisas para el cumplimiento de su función, con precisión de las que tengan el carácter de normas directrices y recomendaciones. Reglamentariamente se determinará su contenido sustantivo y documental, que, en ningún caso podrán lesionar las competencias de ordenación territorial y urbanística de las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos.

3. Las actuaciones de la Administración General del Estado con incidencia territorial o que impliquen ocupación o utilización de suelo deberán ajustarse a las Directrices de Acción Territorial del Estado tanto en su fase de planificación como en las de proyecto, ejecución y gestión. No obstante, por razón de urgencia o por circunstancias sobrevenidas podrán ejecutarse actuaciones no previstas o disconformes con las Directrices, siempre que fueran autorizadas cumpliendo el procedimiento seguido para la aprobación de dichas Directrices.

4. Las Directrices de la Acción Territorial del Estado se elaborarán conjuntamente por el Ministerio de Fomento y por el Ministerio de Medio Ambiente y previo acuerdo favorable de la Conferencia Sectorial del Medio Ambiente y de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 31.bis.1. Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Ordenación Territorial

La tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Ordenación Territorial se sujetará a la normativa aplicable correspondiente, y en todo caso, deberá asegurarse el trámite de información pública y de audiencia a las Administraciones afectadas en aquellos aspectos que sean de su competencia.

Artículo 31.bis.2. Publicación

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento y ordenación territorial se publicarán en el Boletín Oficial correspondiente.

2. Respecto a las normas urbanísticas y ordenanzas en ellos contenidas se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Artículo 31.bis.3. Planes urbanísticos de iniciativa particular

A los particulares que hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento para la redacción de planes urbanísticos les serán facilitados por los Organismos Públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas

particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 31.bis.4. Declaración de utilidad pública

La aprobación de los Planes de Ordenación Territorial y Urbana y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de 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 e imposición de servidumbres.

Artículo 31.bis.5. Acceso a la información de los particulares

Los diferentes instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución, con sus normas, ordenanzas y catálogos tienen carácter de Documento Público, cualquier persona podrá en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del término a que se refieran.

Artículo 31.bis.6. Obligatoriedad de los Planes

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación territorial y urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los Planes, Programas, Estudios, proyectos, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.

Artículo 31.bis.7. Deber de información

Los Ayuntamientos remitirán un ejemplar de cada uno de los Planes Generales de Ordenación Urbana al Ministerio de Fomento una vez publicada su aprobación definitiva.

Artículo 31.bis.8. Usos y Obras provisionales

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos sobre los que se autoricen usos y obras provisionales, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidas del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no resultará aplicable lo establecido en la Disposición Adicional Primera.

Artículo 31.bis.9. Edificios fuera de ordenación

En los supuestos en que se produzca la demolición y reconstrucción, con sujeción al planeamiento, de un edificio fuera de ordenación, los arrendatarios tendrán derecho al retorno en los términos previstos en la Disposición Adicional Primera de esta Ley.

Artículo 31.bis.10. Normas de aplicación directa

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos o de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.»

MOTIVACIÓN

Incluir en la Ley los títulos en vigor del Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación urbana.

ENMIENDA NÚM. 176

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al Título III (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo Título III ter, con el siguiente epígrafe y articulado siguiente:

«TÍTULO III TER

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 31.ter. Ejecución del planeamiento. Equidistribución y deberes legales

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

Artículo 31.ter.1. Ejecución del Planeamiento y transmisión de terrenos

La transmisión de terrenos que se realicen como consecuencia de la ejecución del planeamiento, bien por aportación de los propietarios o en virtud de expropiación forzosa, bien por adjudicaciones de solares que se

efectúen a los mismos, en proporción a los terrenos incorporados, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exención del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente le corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Artículo 31.ter.2. Responsabilidad de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución privada

1. En el supuesto de expropiación de los derechos de los propietarios por incumplimiento de las obligaciones y cargas, el valor correspondiente a los terrenos será el establecido en el artículo 31, pudiendo tener la condición jurídica de beneficiarios los propietarios restantes, que habiendo cumplido sus obligaciones y deberes básicos, muestren su conformidad y asuman los compromisos correspondientes frente a la ejecución.

2. Las cantidades adeudadas por los propietarios de una unidad de ejecución de carácter privado podrán ser exigidas por vía de apremio, previa petición del órgano representativo de la misma a la administración actuante.

Artículo 31.ter.3. Extinción o transformación de derechos y cargas

1. Cuando en el proceso de ejecución la transformación de las antiguas en nuevas parcelas no se produzca por subrogación con plena eficacia real, el acuerdo aprobatorio que dé lugar a la transformación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente en el orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Artículo 31.ter.4. Inscripción del acuerdo y cargas incompatibles

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva que dé lugar a la transformación de las parcelas antiguas en las nuevas, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establezca en la legislación aplicable al efecto.

Artículo 31.ter.5. Ejecución por Expropiación

Si la ejecución del planeamiento se acometiera por sistema de expropiación, el justiprecio expropiatorio de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución se determinará en función del valor urbanístico de los mismos, sin deducción o adición alguna.

Artículo 31.ter.6. Utilidad pública y necesidad de ocupación

En todo caso, la aprobación del instrumento de gestión correspondiente para la ejecución del planeamiento implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a efectos de expropiación forzosa, de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales.

Artículo 31.ter.7. Incumplimiento de las obligaciones de ejecución

El responsable de la ejecución de una actuación urbanística queda sujeto, por incumplimiento de los deberes previstos en la ley, a las medidas de expropiación, venta forzosa o cualesquiera otra sanción establecida en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 31.ter.8. Terrenos Dotacionales: Ocupación Directa

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropia-

ble por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

3. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística, con respecto, en todo caso, de las siguientes reglas:

1.^a Se publicará la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de estos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacer efectivos sus derechos y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

2.^a La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y en tal momento se levantará acta en el que se hará constar, al menos:

- a) Lugar y fecha de otorgamiento y determinación de la Administración actuante.
- b) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
- c) Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les corresponden.
- d) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

3.^a Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

4. El órgano actuante expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en la regla 2.^a anterior.

5. Una copia de la certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la Administración en los términos que reglamentariamente se establezcan.

6. Simultáneamente a la inscripción a que se refiere el número anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

Artículo 31.ter.9. Indemnización por ocupación temporal

1. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación forzosa, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.

2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados advertirán a la Administración competente de su propósito de iniciar el

expediente de justiprecio quedando facultado para iniciarle, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

Artículo 31.ter.10. Cesión obligatoria y gratuita de dotaciones en unidad de ejecución

Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución, son de cesión obligatoria y gratuita.»

MOTIVACIÓN

Incluir en la Ley los títulos en vigor del Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y ordenación urbana.

ENMIENDA NÚM. 177

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al Título IV

De modificación.

Se sustituye el Título IV de la Ley y los artículos que contiene, por el siguiente texto:

«TÍTULO IV

EXPROPIACIÓN Y RÉGIMEN DE VENTA FORZOSA

CAPÍTULO I

Expropiación forzosa

Artículo 32. Supuestos expropiatorios

La expropiación se aplicará en los supuestos establecidos en la legislación urbanística aplicable y en todo caso por incumplimiento de la función social de la propiedad, y de los deberes básicos derivados del régimen jurídico de la propiedad del suelo.

Artículo 32.bis. Bienes de dominio público y expropiación

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

2. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

Artículo 32.ter. Constitución de servidumbres

Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

Artículo 33. Modalidad de gestión de la expropiación

1. Las Entidades locales podrán promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística.

2. Para el mejor cumplimiento de la finalidad expresada en el número anterior, podrán igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por Ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

Artículo 33.bis. Beneficiario de la expropiación

Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades locales para la ejecución de Planes u obras determinadas.

Artículo 34. Aplicación supletoria de la legislación general de expropiación forzosa

En todo lo no previsto expresamente en esta Ley, se aplicará la legislación general de expropiación forzosa.

Artículo 35. Determinación del justiprecio

El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará conforme a lo establecido en el Título II, de esta Ley.

Artículo 36. Pago del justiprecio por adjudicación de terrenos

En las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma área

de reparto que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha área.

Artículo 36.bis. Procedimiento

En todas la expropiaciones derivadas de la aplicación de la legislación urbanística, la Administración actuante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en los siguientes artículos, o seguir la expropiación individualmente, conforme al Procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 37. Tramitación del procedimiento de tasación conjunta

1. El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:

- a) Determinación del ámbito territorial con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.
- b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.
- c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.
- d) Hojas de justiprecio que corresponden a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial correspondiente, en el de la respectiva provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contando a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando el órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oír a éste por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de los interesados.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del órgano competente.

7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

8. El órgano competente dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado de Expropiación Forzosa que tenga competencia en el ámbito territorial a que la expropiación se refiera, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la presente Ley.

9. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinados el justiprecio definitivamente y de conformidad.

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

El pago o depósito del importe de la valoración establecida producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio.

Artículo 37.ter. Pago de justiprecio

1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derechos a ser indemnizados en la forma que corresponda.

2. Llegado el momento del pago del justiprecio sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, contemplados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

3. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

Artículo 38. Ocupación e inscripción en el Registro

1. Una vez efectuado el pago o consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscripción, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, sin que sea necesaria la previa inscripción de todas y cada una de las fincas expropiadas. El hecho de que alguna de estas fincas

no estuviese inmatriculada no será obstáculo para que pueda practicarse directamente aquella inscripción. Al margen de la inscripción de las fincas agrupadas, y con efectos de transferencia, se extenderá la oportuna nota.

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, que habrán de ser descritas conforme a la legislación hipotecaria. Dicho título, así como los que sean necesarios para practicar las inscripciones deberán ir acompañadas, en su caso, de los respectivos planos, una de cuyas copias se archivará en el Registro.

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 a los efectos del artículo siguiente, en conocimiento del Organismo expropiante.

Artículo 38.bis. Adquisición libre de cargas

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

2. La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que pueda ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

3. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

4. En el supuesto de que una vez finalizado totalmente el expediente aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrado, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

5. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

Artículo 39. Supuestos de reversión de los terrenos expropiados

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 fuera igualmente de uso dotacional público o de interés social. A estos efectos se equiparará al uso dotacional público la calificación para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

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

3. Igualmente, procederá la reversión en los supuestos de terrenos incluidos en una unidad de ejecución para su desarrollo por el sistema de expropiación, cuando hubieren transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se hubiera concluido.

Artículo 39.bis. Reversión en la expropiación por incumplimiento

1. En las expropiaciones motivadas por el incumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados al proceso de urbanización y edificación, procederá la reversión siempre que hubieran transcurrido cinco años desde la expropiación sin que la edificación se hubiera concluido o diez sin que lo hubiera sido la urbanización, según que el terreno expropiado tuviera o no la condición de solar en aquel momento. En el régimen de venta forzosa, los indicados plazos se contarán a partir de la finalización de lo establecido en la convocatoria del correspondiente concurso.

2. En los supuestos contemplados en el número anterior, el ejercicio del derecho o reversión no conferirá al expropiado más facultades urbanísticas que las tenidas en cuenta en la determinación del justiprecio.

CAPÍTULO II

Régimen de la venta forzosa

Artículo 39.bis.1. Venta forzosa por incumplimiento de los deberes urbanísticos

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 correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas.

1. Siempre que sea aplicable la expropiación por razón de urbanismo, la administración actuante puede sustituir ésta por la aplicación del régimen de venta forzosa, la cual se llevará a cabo, de oficio o a instancia de parte conforme al procedimiento que determine la legislación urbanística aplicable.

2. La venta forzosa podrá referirse tanto al derecho de propiedad, como al derecho de ejecución de la urbanización o de la edificación.

3. El precio de licitación de la propiedad del suelo será la mitad del valor que corresponda a dicho bien conforme a esta Ley. El mismo valor será el reconocido al propietario en el supuesto de venta forzosa del derecho a edificar.

Artículo 39.bis.2. Edificaciones ruinosas o inadecuadas

1. El terreno con edificación declarada en ruina se valorará, una vez incurso en situación de venta forzosa, por el 50 por 100 del aprovechamiento susceptible de apropiación.

En el supuesto de terrenos con edificación declarada inadecuada, se aplicarán los criterios de valoración contenidos en el artículo 30.

2. La transmisión de las fincas a que se refiere este artículo, mientras no se sometan a la situación de venta forzosa, no alterará el régimen establecido en el mismo.

Artículo 39.bis.3. Inscripción registral de la resolución de incumplimiento

1. Dictada la resolución de incumplimiento de deberes urbanísticos con aplicación del régimen de venta forzosa, el órgano administrativos competente remitirá al Registro de la Propiedad certificación de aquélla, para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca.

2. La situación de venta forzosa se consignará en las certificaciones que de la finca se expidan.

Artículo 39.bis.4. Procedimiento de la Inscripción registral

1. El Secretario del Ayuntamiento expedirá certificación administrativa de la adjudicación, que será documento inscribible en el Registro de la Propiedad.

2. En la inscripción se harán constar las condiciones y plazos de edificación a que quede obligado el adquirente, que serán también consignados, en su caso, en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.»

MOTIVACIÓN

Más completa regulación de la expropiación forzosa e inclusión de los supuestos de venta forzosa en vigor.

ENMIENDA NÚM. 178

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 40

De modificación.

Sustituir el texto del artículo 40 por el siguiente:

«Artículo 40. Indemnización por alteración de planeamiento

1. La modificación o revisión de los Planes sólo conferirá derechos indemnizatorios si los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados del nuevo planeamiento fueran inferiores a los resultantes del anterior, siempre que éstos hubieran sido ya patrimonializados y no pudieran materializarse.

2. Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables.

3. No procederá la indemnización por la reducción de aprovechamiento si ya hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia de edificación sin que ésta se hubiera solicitado, aun cuando no se hubiera notificado al propietario la incoación del respectivo expediente de incumplimiento. No obstante, si la reducción impidiera la edificación del 50 por 100 del aprovechamiento ya adquirido, la diferencia será indemnizable.»

MOTIVACIÓN

Coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 179

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo 41

De modificación.

Sustituir el texto del artículo 41 por el siguiente:

«Artículo 41. Indemnización por alteración del planeamiento, con derecho a edificar

1. Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o revisión del planeamiento se hubiera patrimonializado ya el derecho a edificar, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo indemnizarse la reducción de aprovechamiento lucrativo resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como los conceptos señalados en el artículo 30 de esta Ley.

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.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 180

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 42

De modificación.

Sustituir el texto del artículo 42 por el siguiente:

«Artículo 42. Indemnización por vinculaciones singulares

1. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones singulares en orden a la conservación de edificios, conferirán derechos indemnizatorios en cuanto excedan de los deberes legales y en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

2. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares 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.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 181

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 43

De modificación.

Sustituir el texto del artículo 43 por el siguiente:

«Artículo 43. Licencias e indemnización

En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante 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 lu-

gar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 182

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 43 (nuevo)

De adición.

Añadir un nuevo artículo 43.bis con el texto siguiente:

«Artículo 43.bis. Cláusula residual de indemnización.

Serán en todo caso indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso urbanizador y edificatorio, dentro de los plazos establecidos al efecto, que colmo consecuencia de un cambio en el planeamiento o por acordarse la expropiación devengan inútiles.»

MOTIVACIÓN

Completar los supuestos indemnizatorios.

ENMIENDA NÚM. 183

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al Título VI (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo Título VI y los artículos que contiene, con el texto siguiente:

«TÍTULO VI

**INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA
EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO,
Y DISCIPLINA URBANÍSTICA**

Artículo 44. Actos sujetos a licencia

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

2. En ningún caso se entenderá adquiridos por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 45. Competencia

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá a las Entidades locales, de acuerdo con su legislación aplicable.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Artículo 46. Actos promovidos por Administraciones Públicas

1. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

2. En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al Ministro de Fomento, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe sucesivo del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes, y de la Comisión Central del Territorio y Urbanismo. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación urbanística.

3. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con el planeamiento y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro de Fomento, a los efectos prevenidos en el mismo.

4. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, previa propuesta del Ministro de Fomento, a solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

Artículo 47. Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales

Cuando por los órganos competentes se den ordenes de ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública por motivos de interés turístico o artístico, las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

Artículo 48. Suspensión de licencias y paralización de obras

Si se anulara la licencia por sentencia del Tribunal Contencioso-Administrativo se estará a lo dispuesto en esta Ley, sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 49. Revisión de licencias u órdenes de ejecución

Anulada la licencia cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en la legislación urbanística aplicable a través del procedimiento previsto en las leyes, se estará a lo dispuesto en el artículo 21 de esta Ley, sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 50. Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libre

Las licencias u órdenes que se otorguen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en la legislación aplicable al efecto. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento común de las Administraciones Públicas.

Artículo 51. Indivisibilidad de parcelas

1. Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

2. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela edificable con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificare la correspondiente a toda la superficie de suelo, o en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, que el resto fuera inferior a la parcela mínima según las determinaciones del planeamiento, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Artículo 52. Régimen de las parcelaciones

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Artículo 53. Infracciones constitutivas de delito o falta

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística aparezcan

indicios del carácter de delito o falta del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.»

MOTIVACIÓN

Incluir en la Ley los títulos en vigor del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y ordenación urbana.

ENMIENDA NÚM. 184

PRIMER FIRMANTE: Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al Título VII (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo Título VII a la Ley y los artículos que contiene, con el siguiente texto:

«TÍTULO VII

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

Artículo 54. Suelo para vivienda protegida y para otros fines de interés social

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer, en su caso, por sectores definitorios de ámbitos de planeamiento ulterior de desarrollo, porcentajes o zonas de suelo de uso residencial cuyo destino sea el de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, teniendo en cuenta las necesidades de vivienda, la equidad en la distribución de cargas y la integración social. Los solares resultantes de la ejecución del planeamiento urbanístico cuya calificación implique el aludido destino no podrán ser enajenados a precios superiores a los que resulten de la legislación aplicable reguladora del régimen de protección de la vivienda.

En los Municipios en los que la Comunidad Autónoma correspondiente aprecie especiales dificultades de acceso a la vivienda deberá reservarse para el destino a que se refiere el párrafo anterior al menos el 50% de la superficie de suelo calificado para uso residencial, salvo que en el instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente se justifique suficientemente una reserva distinta

sobre la base de un estudio de necesidades de suelo para tal fin en el horizonte temporal de aquél.

2. Corresponde al Ayuntamiento, en todo caso, determinar el suelo donde se localiza el aprovechamiento urbanístico definido por el planeamiento en cada uno de los ámbitos que sean objeto de urbanización.

3. Los Ayuntamientos, de oficio o a solicitud de parte, promoverán la efectiva disponibilidad de solares o terrenos susceptibles de urbanización destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros fines de interés social por parte de las personas o entidades de derecho público o privado que lo soliciten y que asuman el compromiso de edificación y, en su caso, urbanización, en los plazos y condiciones que se señalen de acuerdo con la legislación y el planeamiento urbanístico.

Adoptada la iniciativa por cualquier interesado mediante la formulación de solicitud con los requisitos que, en su caso, señale la legislación urbanística, el Ayuntamiento deberá resolver sobre ella, previa audiencia del propietario afectado, si no fuera el solicitante, en el plazo de dos meses.

4. La obtención de los solares o terrenos a los que se alude en el párrafo anterior podrá realizarse mediante expropiación. A los efectos de la tramitación del correspondiente expediente expropiatorio, la Administración mediante procedimiento en el que se garanticen los principios de publicidad y concurrencia, podrá atribuir la condición de beneficiario a los particulares que asuman la realización de las obras de edificación y, en su caso, urbanización.

Los trámites previo a la ocupación de los terrenos y bienes afectados por la expropiación podrán ser realizados con antelación al otorgamiento de la condición de beneficiario, sin perjuicio de la posibilidad de imputar al adjudicatario los gastos del procedimiento y del justiprecio, cuando así se prevea en los pliegos de cláusulas administrativas para la adjudicación en concurrencia.

Artículo 55. Patrimonio Municipal del Suelo: Constitución, Patrimonio separado

1. Los Ayuntamientos que dispongan de planeamiento general deberán constituir su respectivo Patrimonio Municipal del Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

Artículo 56. Destino

1. Los terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo en que se localice el aprovechamiento urbanístico de ce-

sión obligatoria y gratuita sólo podrán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a usos declarados legal o reglamentariamente de utilidad pública o interés social.

Cuando la localización de la cesión de aprovechamiento urbanístico o la calificación urbanística de los terrenos correspondientes aconsejen, y así se acuerde, la sustitución de dicha cesión por su equivalente en metálico, los ingresos así obtenidos deberán destinarse a la obtención de suelo para el Patrimonio Municipal, con el destino previsto en el párrafo anterior.

2. Los Planes calificarán con la misma finalidad de los puntos anteriores todas aquellas parcelas de titularidad pública cuyo destino efectivo fuera el uso dotacional o el equipamiento público.

Cuando razones excepcionales basadas en el interés general aconsejen, y así se acuerde, desafectar de todo uso o servicio público los terrenos de dominio público de titularidad de cualquier Administración, éstos quedarán sujetos a la cesión al Patrimonio Municipal del suelo, del aprovechamiento urbanístico correspondiente que nunca será inferior al 50% de aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

Idéntica regla es de aplicación a los terrenos propiedad de empresas públicas, sean entidades de derecho público o mercantiles con capital mayoritariamente público, en el momento en que sean objeto de privatización total o de una parcial que implique la pérdida por el sector público de la mayoría del capital social o, en todo caso, del control de la entidad.

No procederá la aplicación del derecho de reversión en ninguno de los casos regulados en los apartados anteriores

Artículo 57. Derecho de superficie

1. Las Entidades locales, demás personas públicas y los particulares podrán constituir derecho de superficie en terrenos de su propiedad cuyos derechos de uso corresponderán al superficiario.

2. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se registrará por las disposiciones contenidas en este capítulo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas el Derecho privado.

Artículo 58. Procedimiento

1. La constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2. Cuando se constituyere a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total

de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

Artículo 59. Extinción

1. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto, en la legislación urbanística o en el planeamiento aplicable.

2. El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de setenta y cinco años en el concedido por los Ayuntamientos y demás personas públicas, ni de noventa y nueve en el convenio entre particulares.

3. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido aquel derecho.

4. La extinción del derecho de superficie por decurso de término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

5. Si por cualquier otra causa reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los de superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

Artículo 60. No inscripción registral de transmisiones de terrenos

Cuando se hubieren delimitado áreas comprensivas de terrenos o de viviendas que hayan de quedar sujetas a derecho de tanteo y retracto, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre los inmuebles incluidos en las mismas si no aparece acreditada la realización de las notificaciones legales correspondientes.»

MOTIVACIÓN

Completar los Títulos en vigor del texto refundido de la Ley del suelo y ordenación urbana.

ENMIENDA NÚM. 185

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al Título VIII (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo Título VIII a la Ley, con los artículos que lo componen, con el texto siguiente:

«TÍTULO VIII**RÉGIMEN JURÍDICO****CAPÍTULO I****Peticiones, actos y acuerdos****Artículo 61. Peticiones**

Las Entidades locales y Organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan.

Artículo 62. Administración demandada en subrogación

Las decisiones que adoptaren los órganos autónomos mediante subrogación se considerarán como actos del Ayuntamiento titular, a los solos efectos de los recursos admisibles.

Artículo 63. Ejecución forzosa y vía de apremio

1. Los Ayuntamientos podrían utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a las empresas urbanizadoras.

2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la Asociación administrativa de propietarios o urbanizadores y edificadores.

3. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la Asociación, o figura jurídica que represente a los afectados, contra los propietarios, urbanizadores o edificadores que incumplieren los compromisos contraídos con ella.

Artículo 64. Revisión de oficio

Las Entidades locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

CAPÍTULO II**Acciones y recursos****Artículo 65. Competencias de la jurisdicción contenciosa**

Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de la Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados o empresas urbanizadoras, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

Artículo 66. Acción pública

1. Será pública la acción para exigir ante los Órganos administrativos y los Tribunales Contencioso Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 67. Acción ante Tribunales ordinarios

Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior, podrán exigir ante los Tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas, o fosas, comunidad de elementos constructivos y otros urbanos, así como las disposiciones relativas a sus incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

Artículo 68. Recurso contencioso-administrativo

1. Los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

2. Los actos de aprobación definitiva de Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de los recursos administrativos que puedan proceder, serán impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa en los términos prevenidos en el artículo 29 de la Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

CAPÍTULO III**Registro de la propiedad****Artículo 69. Actos inscribibles**

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización.

2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3. La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.

4. Las condiciones especiales de concesión de licencias, en los términos previsto por las leyes.

5. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

6. La interposición de recursos contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de planeamiento, de ejecución del mismo o de licencias.

7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado en el planeamiento.

8. Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas

Artículo 70. Certificación administrativa

Salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

Artículo 71. Clases de asientos

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren los números 1, 2, 7 y 8 del artículo 108, así como el supuesto al que se refiere el artículo 55.5.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de los números 3 y 6 del artículo 108. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.

3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 108. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiera el título que las originara.

Artículo 72. Reparcelación y compensación

1. La iniciación del expediente de reparcelación o la afección de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o Junta que hubiera solicitado su práctica.

3. La inscripción de los títulos de reparcelación o compensación podrá llevarse a cabo, bien mediante la

cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación prevista de la totalidad de la superficie comprendida en la unidad de ejecución y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de reparcelación o compensación.

4. Tomada la nota a la que se refiere el número 1, se producirán los siguientes efectos:

a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.

b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.

c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.

d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme al apartado b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c).

5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de reparcelación o compensación será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.»

MOTIVACIÓN

Incluir en la Ley los Títulos en vigor del texto refundido de la Ley del suelo y ordenación urbana.

ENMIENDA NÚM. 186

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional Primera

De modificación.

Sustituir el texto de la Disposición Adicional Primera por el siguiente:

«Disposición Adicional Primera. Reajuste y retorno

En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberá garantizar el derecho de aquéllos al reajuste, con sujeción a las siguientes reglas:

1.^a Cuando se actúe por expropiación, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los ocupantes legales afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

2.^a En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.»

MOTIVACIÓN

Garantizar el reajuste de los ocupantes.

ENMIENDA NÚM. 187

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

A la Disposición Adicional Segunda

De modificación.

Sustituir el texto de la Disposición Adicional Segunda por el texto siguiente:

«Disposición Adicional Segunda. Financiación del Patrimonio Municipal del Suelo

La carga financiera derivada de las operaciones de crédito que las Corporaciones Locales hayan concertado durante los ejercicios 1992 y 1993 con la finalidad exclusiva de financiar las actuaciones de adquisición de terrenos y bienes para construcción del Patrimonio Municipal del Suelo, destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y demás actuaciones previstas en esta Ley, no se computará a efectos del límite del 25 por 100 a que se refiere el artículo 54 de la Ley 39/1988,

de 28 de diciembre; reguladora de las Haciendas Locales. No obstante, si la carga financiera global derivada de la suma de las operaciones vigentes concertadas por la entidad local y de la proyectada excediese del 30 por 100 de los recursos de la misma, tal y como éstos son definidos en el citado artículo, sería necesaria la correspondiente autorización.»

MOTIVACIÓN

Suprimir el contenido de la Disposición Adicional Segunda de la Ley por ser catastrófico para las Haciendas Locales y contemplar en su lugar la financiación del Patrimonio Municipal del Suelo.

ENMIENDA NÚM. 188

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

A la Disposición Adicional Tercera (nueva)

De adición.

Añadir una Disposición Adicional Tercera, con el texto siguiente:

«Disposición Adicional Tercera. Regímenes Forales

Esta Ley se aplicará en Navarra y en el País Vasco sin perjuicio de lo que para su régimen tributario establecen las normas y los Convenios vigentes en la materia.»

MOTIVACIÓN

Incluir la mención a los regímenes especiales forales que pueden resultar afectados por la Ley.

ENMIENDA NÚM. 189

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

A la Disposición Adicional Cuarta (nueva)

De adición.

«Disposición Adicional Cuarta. Programa Estratégico del Suelo

1. El Ministerio de Fomento, antes de finalizar 1998, remitirá al Congreso de los Diputados un Progra-

ma Estratégico del Suelo que tendrá por objeto establecer, de acuerdo con las previsiones que al respecto señalen las Comunidades Autónomas, la política de colaboración del Estado en las iniciativas de creación de suelo urbanizado que adopten las Administraciones Locales y las Comunidades Autónomas. El Programa priorizará las actuaciones necesarias para que se agilicen, con carácter de urgencia la construcción de viviendas de protección oficial.

2. La ejecución del Programa Estratégico del Suelo se realizará mediante convenios con las Administraciones Locales y las Comunidades Autónomas que deberán contemplar las actuaciones preferentes, las ubicaciones concretas y los compromisos presupuestarios de cada Administración.»

MOTIVACIÓN

Regular el mecanismo necesario para evitar la especulación por escasez del suelo.

ENMIENDA NÚM. 190

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Primera

De modificación.

Sustituir el texto de la Disposición Transitoria Primera de la Ley por el siguiente:

«Disposición Transitoria Primera. Régimen urbanístico y valoraciones

1. A partir de la entrada en vigor de la Ley, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo, el valor urbanístico de todo terreno será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas que en la misma se definen y regulan.

2. En los supuestos expropiatorios en los que, por no estar aprobada al tiempo de la entrada en vigor de la Ley, la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados, la determinación del justiprecio deba realizarse de conformidad con los criterios contenidos en dicha Ley, los aprovechamientos sobre los que deberán aplicarse serán los señalados en el número anterior.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 191

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Quinta

De modificación.

Sustituir el texto de la Disposición Transitoria Quinta por el siguiente:

«Disposición Transitoria Quinta. Edificaciones existentes

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

2. En los supuestos contemplados en el número anterior, el valor del suelo se determinará en función del aprovechamiento efectivamente materializado, siempre que lo hubiera sido de conformidad con la ordenación urbanística vigente al tiempo de la construcción, reducido en la proporción que resulte del tiempo de vida útil de la edificación ya transcurrida.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 192

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Derogatoria

De modificación.

Sustituir el texto de la Disposición Derogatoria por el siguiente:

«1. Queda derogado:

El 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. Asimismo, quedan derogados los artículos 1, 2 y 3 y la Disposición Transitoria de la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios Profesionales.

3. Queda derogado el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

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

MOTIVACIÓN

Derogar las Leyes que afectan esta Ley y aquéllas otras de contenido inconstitucional.

ENMIENDA NÚM. 193

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Final

De modificación.

Sustituir el texto de la Disposición Final, que pasará a ser Disposición Final Primera, por el siguiente:

«Disposición Final Primera

En el plazo de seis meses el Gobierno remitirá a las Cortes un Proyecto de Ley de Expropiación Forzosa que adecue esta norma a los preceptos constitucionales vigentes.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con el articulado.

ENMIENDA NÚM. 194

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Final Segunda (nueva)

De adición.

Añadir una nueva Disposición Final Segunda con el texto siguiente:

«Disposición Final Segunda

Las potestades normativas sobre ordenación del territorio y urbanismo reconocidas en los artículos 21 de los respectivos Estatutos de Autonomía de las ciudades de Ceuta y Melilla aprobados por las Leyes Orgánicas 1 y 2/1995, de 13 de marzo, se ejercerán de acuerdo con la legislación que el Estado promulga a este efecto.

MOTIVACIÓN

Derogar una Ley preconstitucional y promulgar otra que respete e incluya los preceptos constitucionales.

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y ss. del vigente Reglamento de la Cámara, tiene el honor de presentar las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley sobre Régimen del suelo y valoraciones.

Madrid, 14 de octubre de 1997.—El Portavoz, **Luis de Grandes Pascal.**

ENMIENDA NÚM. 195

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 4

De modificación.

El texto quedará redactado como sigue:

«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 en todo caso la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquéllos.

2. En los supuestos de actuación pública, la Administración actuante suscitará en la medida más amplia posible la participación de la iniciativa privada, aunque ésta no ostente la propiedad del suelo. En los supuestos de actuación privada la sustituirá cuando ésta no alcance a cumplir los objetivos previstos.»

JUSTIFICACIÓN

La modificación del apartado 1 (adición de la expresión «en todo caso» y supresión de la palabra «última»), constituye una mejora técnica para dejar claro el papel director de los entes públicos en el proceso urbanizador.

La modificación del apartado 2 aclara la posibilidad de la incorporación a dicho proceso del agente urbanizador, no propietario de suelo.

ENMIENDA NÚM. 196

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 8, apartado a)

De modificación.

El texto quedará redactado como sigue:

«Artículo 8. Suelo urbano

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

a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica que deja claros y perfectamente diferenciados los dos supuestos básicos que definen la condición de suelo urbano: el de los suelos que disponen como mínimo de los servicios de urbanización necesarios, y el de los suelos consolidados por la edificación aunque no cuenten con la totalidad de dichos servicios, sin entrar a definir grados o formas concretas de consolidación exigibles, cuya fijación corresponde a la Comunidad Autónoma.

ENMIENDA NÚM. 197

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 14, apartado 2

De modificación.

El texto quedará redactado como sigue:

«Artículo 14. Deberes de los propietarios de suelo urbano

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

a) 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 ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente 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. Asimismo, esta legislación determinará la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

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

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.»

JUSTIFICACIÓN

La modificación del apartado 2 se estructura, para mayor claridad, relacionando los deberes en párrafos independientes, de forma análoga a lo que figura en el artículo 18 para el suelo urbanizable. Y, al mismo tiempo se introducen algunas matizaciones importantes como son la referente a la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización correspondientes al suelo de cesión con aprovechamiento lucrativo (participación que determinará la legislación urbanística de cada Comunidad Autónoma, lo que permitirá ponderar en cada caso la misma en función del porcentaje de cesión que dicha legislación establezca) o la obligatoriedad de proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas con anterioridad a la ejecución material de la urbanización.

ENMIENDA NÚM. 198

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 15

De modificación.

El texto quedará redactado como sigue:

«Artículo 15. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos hasta que se inicie su transformación. Además, podrán promover el planeamiento de desarrollo preciso para su transformación instando de la Administración su aprobación, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica del texto para dejar claro que el derecho de los propietarios a usar, disfrutar y disponer de los terrenos urbanizables conforme a la naturaleza rústica de los mismos se mantiene hasta el momento de su incorporación al proceso urbanizador.

ENMIENDA NÚM. 199

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A los apartados 1 y 2 del artículo 16

De modificación.

«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 establecido las condiciones esenciales para su desarrollo, mediante la delimitación de sectores o ámbitos, o en los términos que regule la legislación urbanística, 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, o cuando todavía no haya establecido las condiciones esenciales para su desarrollo, 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.»

JUSTIFICACIÓN

La introducción del término «esenciales» al referirse a las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable constituye una mejora técnica que deja claro que no se trata de todas las condiciones, sino tan sólo de aquellas que permitan la formulación del planeamiento de desarrollo preciso para promover su transformación.

ENMIENDA NÚM. 200

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

De adición de un apartado 3 al artículo 16

El texto quedará redactado como sigue:

«3. La anterior consulta tendrá carácter vinculante en relación con la tramitación ulterior del planeamiento de desarrollo, para el plazo que establezca la legislación urbanística.»

JUSTIFICACIÓN

Se considera necesario limitar la vigencia temporal del carácter vinculante de la consulta, para que la Administra-

ción pueda adaptarse a situaciones o necesidades cambiantes que puedan producirse con posterioridad a la misma.

ENMIENDA NÚM. 201

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 18 (apartado 7)

De adición.

El texto quedará redactado como sigue:

«7. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.»

JUSTIFICACIÓN

Se introduce un nuevo apartado (el 7), justificado en la conveniencia de introducir la obligación de edificar en plazo, si así lo establece el planeamiento, en la misma forma que para el suelo urbano (artículo 14).

ENMIENDA NÚM. 202

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 18 (apartados 4 y 6)

De modificación.

El texto quedará redactado como sigue:

«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:

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. Asimismo, esta legislación determinará la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

6. Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.»

JUSTIFICACIÓN

La enmienda propone mejoras técnicas, introduciendo —en lo que se refiere al apartado 4— el criterio de que sea la legislación urbanística de cada Comunidad Autónoma la que fije la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización correspondientes a la cesión de suelo a que se refiere este apartado (en la misma forma que se ha introducido en el artículo 14 para el suelo urbano), y —en cuanto al apartado 6— una expresión de carácter más general.

ENMIENDA NÚM. 203

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.**

ENMIENDA

Al artículo 23, párrafo 2

De modificación.

El texto quedará redactado como sigue:

«Artículo 23. Aplicación general de las reglas de valoración

A los efectos de la expropiación...

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

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 204

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.**

ENMIENDA

Al artículo 27

De modificación.

El texto quedará redactado como sigue:

«Artículo 27. Valor del suelo urbanizable

1. El valor del suelo urbanizable, en la situación a la que se refiere el número 2 del artículo 16, se determinará en la forma definida en el artículo anterior.

2. Cuando el suelo urbanizable estuviese en la situación descrita en el número 1 del artículo 16, 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.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica en función de la modificación propuesta para el artículo 16.

ENMIENDA NÚM. 205

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.**

ENMIENDA

Al artículo 29

De modificación.

El texto quedará redactado como sigue:

«Artículo 29. Dedución de gastos de urbanización pendiente

Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción así como los de las indemnizaciones procedentes, 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.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica para incluir, como deducción, la totalidad de los gastos necesarios para que el suelo alcance la condición de solar tras todo el proceso de gestión y urbanización.

ENMIENDA NÚM. 206

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.**

ENMIENDA

Al artículo 30

De modificación.

El texto quedará redactado como sigue:

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

1. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.

2. El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, 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.

3. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica que estructura con mayor claridad el contenido del artículo, haciendo referencia en párrafos independientes a la valoración de las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que puedan existir sobre el suelo, a la de las edificaciones y, por último, a la de las indemnizaciones a favor de los arrendatarios tanto rústicos como urbanos.

ENMIENDA NÚM. 207

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 37

De adición.

El texto quedará redactado como sigue:

«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. Asimismo habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento que produjera la adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie.»

JUSTIFICACIÓN

Adición que posibilita la ocupación de las fincas expropiadas cuando, de conformidad con lo que dispone el artículo

36, se haya acordado con el expropiado el pago en terrenos y no exista por tanto pago o depósito en metálico, sino solamente aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas de terreno de valor equivalente.

ENMIENDA NÚM. 208

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

De una Disposición Adicional Tercera

De adición.

Se añade una nueva Disposición Adicional Tercera a las dos ya existentes.

«Disposición Adicional Tercera

Las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla ejercerán las potestades normativas que tienen atribuidas por las Leyes Orgánicas 1/1995 y 2/1995, de 13 de marzo, dentro del marco de la presente Ley y de las que el Estado promulgue a tal efecto.»

JUSTIFICACIÓN

Esta nueva Disposición Adicional se considera necesaria, ya que las Ciudades Autónomas citadas no tienen transferidas competencias legislativas en materia de urbanismo.

ENMIENDA NÚM. 209

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Cuarta

De modificación.

El texto quedará redactado como sigue:

«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, en cuanto al porcentaje de cesión de aprovechamiento a la Administración actuante, el régimen urbanístico establecido en la misma, según la clase de suelo.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica que aclara el alcance de aplicación del nuevo régimen urbanístico que establece el Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 210**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Quinta

De modificación.

El texto quedará redactado como sigue:

«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 en vía administrativa.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica que aclara que la referencia a la fijación definitiva del justiprecio es en vía administrativa, con independencia de que el expropiado interponga o no recurso contencioso-administrativo ante los Tribunales, y que se considera necesaria para acotar los supuestos de aplicación de los nuevos criterios.

ENMIENDA NÚM. 211**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al apartado 2 de la disposición derogatoria

De modificación.

El texto quedará redactado como sigue:

«Disposición derogatoria

2. Quedan asimismo derogados los artículos 1, 2, 3, Disposición Transitoria y Disposición Final Primera de la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica que completa las previsiones derogatorias del Proyecto de Ley, para dejar clara la inaplicabilidad de determinados preceptos de la Ley 7/1997 relativos al suelo.

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 del Reglamento de la Cámara, se presentan las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones (núm. expte. 121/000063)

Palacio del Congreso de los Diputados, 14 de octubre de 1997.—**Manuel Alcaraz Ramos**, Diputado del Partido Democrático de la Nueva Izquierda.—**Begoña Lasagaster Olazábal**, Portavoz del Grupo Mixto.

ENMIENDA NÚM. 212**PRIMER FIRMANTE:**
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Los apartados primero, segundo, tercero, cuarto y quinto de la Exposición de Motivos quedarán redactados de la siguiente forma:

«La Ley sobre el Régimen del Suelo recogerá en toda su estructura normativa “la función social de la propiedad” como elemento vertebrador de una política pública, que esté guiada por los criterios de sostenibilidad y potenciación de una calidad de vida que dignifique los derechos de los ciudadanos y de las ciudadanas.

La Ley sobre el Régimen del Suelo tiene que defender la autonomía local y la capacidad de decisión de los ayuntamientos de construir su modelo de pueblo o ciudad dentro de un desarrollo urbanístico armónico y sostenible. Son los poderes locales, los municipios, quienes tienen la competencia para la definición a través del planeamiento del desarrollo futuro de los pueblos y ciudades.

La Ley establece, del mismo modo, que serán los poderes públicos los que ejercerán las acciones urbanísticas en base a su competencia exclusiva en la configuración de su modelo urbano y en la adopción de las técnicas propias más adecuadas para la ordenación de los pueblos y ciudades.

La Ley define la actividad urbanística como una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación y el control del suelo, incluido el subsuelo.

La regulación del suelo irá encaminada a resolver los déficits de los equipamientos públicos, zonas verdes, infraestructuras y sistemas locales, potenciando los niveles de vivienda digna asequibles para determinados grupos de la población con dificultades económicas y promoverá vivienda de protección oficial. Por tanto, la Ley de Régimen del Suelo adjudicará el derecho a los ayuntamientos a obtener de los promotores, como mínimo, la cesión del 10% del aprovechamiento del sector dejando libertad a las Comunidades Autónomas para ampliar sin límites dicho porcentaje. Esta medida ayudará a garantizar la función social de la actividad urbanística.

Las acciones urbanísticas, y en especial las del planeamiento se ejercerán con el fin de crear, ordenar, conservar,

mejorar o restaurar un entorno medioambiental adecuado para el desarrollo de las personas, incrementando su calidad de vida.

Estas acciones garantizarán el desarrollo sostenible y armónico de los pueblos y ciudades preservando sus recursos y valores naturales, culturales e históricos, y de su ámbito territorial. La Ley regulará una evaluación de impacto ambiental que será incluido en los instrumentos del planeamiento y en los planes de ordenación territorial que tendrá como objetivo determinar y corregir los posibles efectos perjudiciales de la actividad urbanística.

La Ley introduce criterios ambientales de sostenibilidad en toda la estrategia de planificación urbana, superando siempre los enfoques sectoriales. La Ley también regulará la protección del medio natural, de los suelos agrícolas y la promoción de gestiones sostenibles.

Por otro lado, la Ley asegura que toda actuación urbanística se realice con plenas garantías de información y participación pública. Las administraciones públicas asegurarán, de este modo, el libre acceso y la participación de los ciudadanos y ciudadanas en la formulación, tramitación y gestión de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Del mismo modo, la Ley asegurará que los interesados sean informados por escrito por parte de las administraciones actuantes.»

ENMIENDA NÚM. 213

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo primero

De modificación.

El artículo primero de la Ley quedará redactado de la siguiente forma:

«Es objeto de la presente Ley la regulación del régimen urbanístico de la propiedad del suelo, de acuerdo con la función social, los criterios de sostenibilidad y la función pública y participativa del urbanismo.»

ENMIENDA NÚM. 214

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 2

De adición.

Se añade un nuevo artículo 2 previo al artículo 2 de Proyecto de Ley:

«Artículo 2. Función social de la propiedad del suelo

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo vendrán delimitadas por su función social y garantizarán, en consecuencia, el uso racional del suelo, el acceso a una vivienda digna, la constitución de patrimonio público de suelo, promoviendo y posibilitando el desarrollo del bienestar social y la calidad de vida de todos los ciudadanos y ciudadanas.»

ENMIENDA NÚM. 215

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

A la rúbrica del artículo segundo

De modificación.

Donde dice: «Facultades del derecho de propiedad».

Debe decir: «Facultades urbanísticas de la propiedad del suelo».

ENMIENDA NÚM. 216

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

A la rúbrica del artículo cuarto

De modificación.

Donde dice: «Acción urbanística e iniciativa privada».

Debe decir: «Actividad urbanística».

ENMIENDA NÚM. 217

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo cuarto

De modificación.

El artículo cuarto quedará redactado de la siguiente manera:

«1. La actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la ordenación, transformación y control del uso del suelo, incluido el subsuelo.

2. La actividad urbanística comprenderá los aspectos siguientes: el planeamiento urbanístico, la ejecución del planeamiento, fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación, así como la intervención en el mercado del suelo.

3. La gestión urbanística podrá encomendarse a organismos de carácter público, a la iniciativa privada y a entidades mixtas.»

ENMIENDA NÚM. 218

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo quinto

De adición.

Se añade un nuevo artículo quinto previo al quinto de la Ley:

«1. Serán administraciones actuantes en materia urbanística, de acuerdo al ámbito competencial legalmente establecido, las CC AA y los municipios.

2. Los municipios tendrán, en todo caso, la capacidad de establecer su propio modelo territorial de acuerdo con un desarrollo armónico y sostenible a través del planeamiento urbanístico.»

ENMIENDA NÚM. 219

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo sexto

De modificación.

El artículo sexto quedará redactado de la siguiente forma:

«1. Toda actuación urbanística se realizará con plenas garantías de información y participación pública.

2. Las administraciones actuantes garantizarán el libre acceso y la participación de los ciudadanos y ciudadanas en la formulación, tramitación y gestión de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

3. Los interesados tendrán derecho a ser informados por escrito por parte de las administraciones actuantes.»

ENMIENDA NÚM. 220

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

A la rúbrica del artículo séptimo

De modificación.

Donde dice: «Clases de suelo».

Debe decir: «Clasificación del suelo».

ENMIENDA NÚM. 221

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo séptimo, apartado primero

De modificación.

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

ENMIENDA NÚM. 222

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo séptimo, apartado segundo

De supresión.

Se suprime el apartado segundo del artículo séptimo.

ENMIENDA NÚM. 223

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo octavo, letra a)

De modificación.

La letra a) del artículo octavo quedará redactada de la siguiente forma:

«El suelo que como mínimo cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, y que estos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.»

ENMIENDA NÚM. 224

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo octavo, letra b)

De modificación.

La letra b) del artículo octavo quedará redactada de la siguiente forma:

«También se considerará suelo urbano los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.»

ENMIENDA NÚM. 225

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo octavo

De adición.

Se añade un nuevo artículo octavo bis:

«Artículo 8.bis. Suelo urbanizable

1. Se clasifica como suelo urbanizable, los terrenos a los que el planeamiento general declare adecuados, en principio, para ser urbanizados.

2. Dentro de esta clase de suelo, al planeamiento general establecerá todas o algunas de las siguientes categorías:

a) Suelo programado, constituido por aquél cuyo desarrollo requerirá un planeamiento parcial.

b) Suelo no programado, aquel que requiere la previa aprobación de programas de actuación urbanística.»

ENMIENDA NÚM. 226

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo noveno

De modificación.

El artículo noveno quedará redactado de la siguiente forma:

«1. Constituirá suelo no urbanizable los terrenos que el planeamiento general no incluye en ninguna de las clases de suelo anteriores, y que dicho planeamiento preserve del proceso urbanizador.

2. Su naturaleza, por tanto, se determinará por estar sujeto a un régimen específico de preservación, protección, mejora, servidumbre o limitación, incompatible con su transformación urbanística por razón de sus valores paisajísticos, naturales, cinegéticos, forestales o ganaderos, históricos, científicos, que ayude al equilibrio ecológico o cualquier otra característica que aconseje su preservación, o que el propio planeamiento general considere que deba excluirse temporal o definitivamente del proceso urbanizador.»

ENMIENDA NÚM. 227

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo décimo

De supresión.

Se suprime el artículo décimo.

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda de adición de un nuevo artículo octavo bis de regulación del suelo urbanizable programado y no programado.

ENMIENDA NÚM. 228

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo catorce, apartado segundo

De modificación.

El apartado segundo del artículo catorce, in fine, quedará redactado de la siguiente forma:

«Asimismo dichos propietarios cederán a la administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito. Este porcentaje, que tendrá naturaleza de mínimo, podrá ser aumentado en su caso, por la legislación urbanística.

Los propietarios habrán de edificar los solares en el plazo previsto, y que la administración actuante podrá destinar el suelo a viviendas de protección pública en operaciones de remodelación.»

ENMIENDA NÚM. 229

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado tercero al artículo catorce:

«La administración actuante no participará en las cargas de urbanización por la cesión de suelo que en cada caso proceda.»

ENMIENDA NÚM. 230

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 18, apartado 4

De modificación.

Añadir donde dice: «... este porcentaje, ...», lo siguiente: «... tendrá carácter de mínimo, podrá ser ampliado por la legislación urbanística».

ENMIENDA NÚM. 231

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 18

De adición.

Se añade un nuevo apartado 7 al artículo dieciocho:

«7. Edificar los solares en el plazo previsto.»

ENMIENDA NÚM. 232

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 18

De adición.

Se añade un nuevo apartado 8 al artículo dieciocho:

«Destinar suelo a viviendas de protección pública de acuerdo con lo que establezca la legislación urbanística.»

ENMIENDA NÚM. 233

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 20

De modificación.

El artículo veinte quedará redactado de la siguiente forma:

«1. Los propietarios de suelo no urbanizable destinarán sus terrenos a los fines establecidos en el artículo 9 y

a los objetivos de sostenibilidad que el planeamiento fije para esa clase de suelo. El ejercicio de estos derechos deberá ser compatible, por tanto, con la preservación del medio ambiente y la conservación de los recursos naturales.

2. Previa obtención de la licencia municipal, podrán autorizarse construcciones destinadas a las explotaciones agrícolas o ganaderas y a vivienda que guarden relación con la naturaleza, extensión y destino de las fincas, siempre que no existan riesgos de formación de núcleo de población.

3. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, y no podrán efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.»

ENMIENDA NÚM. 234

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 25

De modificación.

El artículo veinticinco quedará redactado de la siguiente forma:

«El suelo se valorará según su clase y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.»

ENMIENDA NÚM. 235

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 26, apartado primero

De modificación.

El apartado primero del artículo veintiséis quedará redactado de la siguiente forma:

«El valor de este suelo será el deducido de las ponencias de valores catastrales.»

ENMIENDA NÚM. 236

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 26, apartado segundo

De modificación.

Donde dice: «Cuando por la inexistencia de valores... en el punto anterior, ...».

Debe decir: «En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales...».

ENMIENDA NÚM. 237

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 27, apartado primero

De modificación.

El apartado primero quedará redactado de la siguiente forma:

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

ENMIENDA NÚM. 238

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 29, in fine

De adición.

Añadir detrás de: «..., se deducirán asimismo...», lo siguiente: «... las indemnizaciones y...».

ENMIENDA NÚM. 239

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 33, apartado primero

De adición.

Se añade una nueva letra d):

«d) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, a otros usos declarados expresamente de interés social, y a la obtención anticipada de suelo destinado a sistemas generales.»

ENMIENDA NÚM. 240

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 33, apartado segundo

De adición.

Añadir detrás de: «..., previstos en la Ley de Expropiación Forzosa.», lo siguiente: «... así como por incumplimiento de los deberes de edificación y urbanización de acuerdo con lo que establezca la legislación urbanística.»

ENMIENDA NÚM. 241

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 34

De adición.

Se añade un nuevo artículo treinta y cuatro bis:

«Artículo 34 bis. Derecho de realojo

1. El beneficiario de la expropiación tendrá el deber de asegurar el realojo de los ocupantes legales de los edificios expropiados que fueran residencia o local de actividad habitual.

2. El realojo se hará efectivo mediante la disposición de viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas al régimen de protección pública.»

ENMIENDA NÚM. 242

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 39, apartado 2, letra a)

De adición.

Añadir detrás de: «... y fuera igualmente dotacional público», lo siguiente: «... o destinado a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.»

ENMIENDA NÚM. 243

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 39, apartado 2

De adición.

Se añade una nueva letra c):

«c) Que fueran terrenos incorporados al patrimonio municipal de suelo y hubiera transcurrido un plazo superior al previsto en la normativa urbanística.»

ENMIENDA NÚM. 244

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Al artículo 40

De adición.

Añadir después de: «... por reducción de aprovechamiento si se produce antes de...», lo siguiente: «... transcu-

rridos cuatro años desde la aprobación de dicho planeamiento o...».

ENMIENDA NÚM. 245

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo Título VI:

«Título VI. El medio ambiente y la actividad urbanística.»

ENMIENDA NÚM. 246

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

De adición.

Se añade nuevo artículo 44:

«Artículo 44. Urbanismo y desarrollo sostenible

1. La actividad urbanística garantizará el desarrollo sostenible y armónico del territorio, impulsará su equilibrio y preservará los elementos medioambientales.

2. La actuación urbanística tenderá a establecer un entorno adecuado con el objetivo de alcanzar una calidad de vida digna para los ciudadanos y ciudadanas, así como un desarrollo sostenible para los pueblos y ciudades.

3. Se incluirán en los planeamientos generales, ya sea en sus revisiones o modificaciones, los actuales criterios de sostenibilidad y ahorro energético.»

ENMIENDA NÚM. 247

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Nuevo artículo 45

De adición.

«Artículo 45. Evaluación de impacto ambiental

1. La ordenación del territorio y los propios instrumentos de planeamiento incluirán una evaluación de impacto ambiental, previa a su aprobación definitiva.

2. Dicha evaluación estratégica determinará y corregirá los efectos perjudiciales de las políticas territoriales, planes y programas sobre el territorio y el uso de los recursos naturales, evitando así su posible degradación en la etapa de ejecución del planeamiento.»

ENMIENDA NÚM. 248

PRIMER FIRMANTE:
Don Manuel Alcaraz Ramos
(Grupo Mixto-Nueva Izquierda).

ENMIENDA

Disposición Derogatoria 2

De adición.

«Quedan asimismo derogados los artículos 1, 2 y 3 y Disposición Transitoria única de la Ley 7/1997...».

Joaquim Molins i Amat, en su calidad de Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), y al amparo de lo establecido en el artículo 110 y ss. del Reglamento de la Cámara, presenta 14 enmiendas al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones.

Palacio del Congreso de los Diputados, 14 de octubre de 1997.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), **Joaquim Molins i Amat**.

ENMIENDA NÚM. 249

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, a los efectos de adicionar un texto en el apartado 2 del artículo 4.

Redacción que se propone:

«Artículo 4

2. La gestión pública, a través de su acción urbanizadora, ejecutará las políticas de suelo y suscitará, en la medida...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Reconocer el doble papel que desempeña la gestión pública en materia de suelo, por un lado materializando las propias políticas de suelo y por otro, incentivando el desarrollo de la iniciativa privada, a través de los diversos sistemas de actuación.

ENMIENDA NÚM. 250

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, a los efectos de modificar el apartado a) del artículo 8.

Redacción que se propone:

«Artículo 8

Tendrán.../...

a) El suelo ya transformado por contar con los servicios que señala la legislación urbanística y, en todo caso, aquellos que dispongan de acceso rodado de abastecimiento de agua, de evacuación de aguas y de suministro...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Responde al pronunciamiento del Tribunal Constitucional en la sentencia 61/1997, de 20 de marzo, en cuanto a la determinación de las diversas clases de suelo. Así, la definición del contenido básico que garantiza el ejercicio en condiciones de igualdad de derecho de propiedad implica la fijación de un contenido mínimo, lo cual resulta plenamente compatible con el hecho de que la legislación urbanística correspondiente pueda prefigurar el modelo urbanístico concreto mediante la determinación para el suelo urbano de aquellos servicios y redes de suministros que considere necesarios.

ENMIENDA NÚM. 251

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley sobre régimen del

suelo y valoraciones, a los efectos de suprimir las palabras «justificadamente» y «racional» en el apartado 2 del artículo 9.

JUSTIFICACIÓN

En todo caso, es exigible que el planeamiento general responda justificadamente a las necesidades reales de crecimiento y desarrollo racional del municipio, pero no se considera preciso que responda, a su vez, en relación a cada uno de los terrenos concretos enclavados en todo el ámbito municipal.

Por otro lado, se considera oportuno mantener un cierto margen de discrecionalidad en la clasificación del suelo no urbanizable, con el fin de permitir la adopción de diferentes políticas de suelo por parte de las Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 252

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, a los efectos de suprimir el texto: «que carezcan de urbanización consolidada» en el apartado 2 del artículo 14.

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 del Proyecto, obviamente, deberán clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que carezcan de urbanización consolidada, a menos que éstos estuvieran edificados en las dos terceras partes del espacio servido por las redes de servicios de suministros.

ENMIENDA NÚM. 253

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, a los efectos de suprimir el artículo 16.

JUSTIFICACIÓN

Por razones de contenido, desde un punto de vista de técnica legislativa se considera oportuno trasladar como

nueva Disposición Transitoria el contenido de los dos apartados del artículo 16, con la introducción de algunas modificaciones.

ENMIENDA NÚM. 254

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, a los efectos de suprimir el artículo 27.

JUSTIFICACIÓN

Se considera necesario.

ENMIENDA NÚM. 255

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, a los efectos de modificar el apartado 3 del artículo 28.

Redacción que se propone:

«Artículo 28

3. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle recogido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.»

JUSTIFICACIÓN

El contenido del apartado 3 b) del artículo que se enmienda se corresponde con el nuevo artículo 28 bis) que se propone en la siguiente enmienda.

ENMIENDA NÚM. 256

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, a los efectos de adicionar un nuevo artículo 28 bis).

Redacción que se propone:

«Artículo 28 bis). Valor del suelo en los supuestos de carencia de plan o sin atribución de aprovechamiento lucrativo

En los supuestos de carencia de planeamiento o cuando éste, con independencia de su clasificación, no atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta, a los solos 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.»

JUSTIFICACIÓN

Resulta necesario contemplar para todas las clases de suelo —no únicamente para el suelo urbano consolidado—, el supuesto de valoración de terrenos cuando no exista planeamiento o éste no atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno que no figura incluido dentro de un sector o ámbito de gestión, evitando el vacío legal que puede provocar tal situación, en terrenos cuya condición sea la de urbanizable o no urbanizable.

ENMIENDA NÚM. 257

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, a los efectos de adicionar un texto en el artículo 29.

Redacción que se propone:

«Artículo 29

Del valor total determinado.../... precisa y no ejecutada, así como las indemnizaciones según las normas o determinaciones...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Por considerar que es preciso tener también en cuenta que, del valor total determinado se tienen que deducir las indemnizaciones junto con los demás costes y gastos (costes financieros, de gestión, de urbanización precisa y no ejecutada, etcétera).

ENMIENDA NÚM. 258

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, a los efectos de modificar el apartado 1 del artículo 30.

Redacción que se propone:

«Artículo 30

1. Las plantaciones.../... con lo previsto en la legislación de arrendamientos.»

JUSTIFICACIÓN

Por no considerarse procedente establecer una doble remisión legal toda vez que, la vigente Ley de Expropiación Forzosa (artículo 44) remite a su vez a la legislación en materia de arrendamientos.

ENMIENDA NÚM. 259

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, a los efectos de modificar el artículo 33.

Redacción que se propone:

«Artículo 33

La expropiación por razón de urbanismo podrá aplicarse de acuerdo con las finalidades previstas en la legislación urbanística y, asimismo, por incumplimiento de la función social de la propiedad, con los requisitos previstos en la Ley de Expropiación Forzosa.»

JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, el Estado carece de título competencial suficiente para regular la utilización instrumental de la expropiación por razón de urbanismo. En este sentido, se considera adecuado al marco de distribución competencial, remitir a la legislación urbanística correspondiente la determinación de los fines y supuestos expropiatorios de carácter urbanístico.

ENMIENDA NÚM. 260

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, a los efectos de modificar la Disposición Adicional Primera.

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Primera

Los instrumentos.../... su clase y denominación, que afecten a los edificios e instalaciones y sus zonas de protección afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Determinar, con mayor precisión, aquellos instrumentos de planificación que deberán someterse al trámite de informe previo y vinculante por parte de la Administración del Estado.

ENMIENDA NÚM. 261

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, a los efectos de modificar la Disposición Transitoria Quinta.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Quinta

En los expedientes.../... alcanzado la fijación del justiprecio en vía administrativa.»

JUSTIFICACIÓN

La falta de acuerdo entre particular y Administración en la determinación del justiprecio, implica, en último término, la fijación definitiva del justiprecio por parte de los Tribunales a la jurisdicción contenciosa-administrativa. La aplicación de las disposiciones de la nueva Ley no debe afectar aquellos expedientes pendientes de resolución judicial. En caso contrario, la demora o parálisis de los expedientes a causa de su revisión, puede ir en perjuicio del particular afectado.

ENMIENDA NÚM. 262

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, a los efectos de adicionar una nueva Disposición Transitoria Sexta.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Sexta. Reglas básicas para el ejercicio del derecho

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

a) 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.

b) 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, la legislación urbanística aplicable determinará los instrumentos de planeamiento de desarrollo que resulte necesario para su transformación y garantizará el ejercicio del derecho de los propietarios que deseen promover la transformación de dicho suelo a consultar a la Administración sobre la adecuación de dichos instrumentos 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.»

JUSTIFICACIÓN

Corresponde a la legislación urbanística determinar los instrumentos de desarrollo del planeamiento y a su vez de forma paralela, la regulación concreta del ejercicio del derecho de los propietarios a obtener de la Administración actuante la información precisa para la adecuación de estos instrumentos al planeamiento territorial o sectorial, así como la concreción de los deberes y cesiones inherentes que deberán asumir.