

EDL 1990/14199 Jefatura del Estado

Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

BOE 179/1990, de 27 de julio de 1990 Ref Boletín: 90/17938

Derogada por RDLeg. 1/1992 de 26 junio 1992

ÍNDICE

PREÁMBULO	3
TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	6
CAPÍTULO PRIMERO. PRINCIPIOS GENERALES	6
Artículo	
1 , 2 , 3 , 4	
CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	7
Artículo	
5 , 6 , 7	
CAPÍTULO III. RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE	7
SECCIÓN PRIMERA. Derechos y deberes básicos de los propietarios	7
Artículo	
8 , 9 , 10	
SECCIÓN SEGUNDA. Facultades urbanísticas	7
Artículo 11	7
SECCIÓN TERCERA. Derecho a urbanizar	8
Artículo	
12 , 13 , 14	
SECCIÓN CUARTA. Derecho al aprovechamiento urbanístico	8
Artículo	
15 , 16 , 17 , 18 , 19	
SECCIÓN QUINTA. Derecho a edificar	9
Artículo	
20 , 21 , 22 , 23 , 24	
SECCIÓN SEXTA. Derecho a la edificación	9
Artículo	
25 , 26 , 27 , 28	
SECCIÓN SEPTIMA. Publicidad de las facultades urbanísticas	10
Artículo 29	10
CAPÍTULO IV. ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN	10
Artículo	
30 , 31	
CAPÍTULO V. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO	10
Artículo	
32 , 33 , 34 , 35 , 36	
CAPÍTULO VI. APROVECHAMIENTOS SUSCEPTIBLES DE APROPIACIÓN	11
Artículo	
37 , 38 , 39	
CAPÍTULO VII. ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN	12
Artículo	
40 , 41 , 42 , 43	
CAPÍTULO VIII. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO	12
SECCIÓN PRIMERA. Transferencias de aprovechamientos	12
Artículo	
44 , 45 , 46 , 47 , 48 , 49 , 50 , 51	
SECCIÓN SEGUNDA. Intervención mediadora de la administración en las transferencias de aprovechamiento	13
Artículo	
52 , 53 , 54	
SECCIÓN TERCERA. Registro de transferencias de aprovechamientos	14
Artículo	
55 , 56	
CAPÍTULO IX. OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES	14
Artículo	
57 , 58 , 59 , 60 , 61 , 62	
CAPÍTULO X. REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN URBANIZAR	15
Artículo	

63 , 64 , 65	TÍTULO II. VALORACIONES	16
	Artículo	
66 , 67 , 68 , 69 , 70 , 71 , 72 , 73	TÍTULO III. EXPROPIACIONES	16
	CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	16
	Artículo	
74 , 75 , 76 , 77	CAPÍTULO II. SUPUESTOS EXPROPIATORIOS	17
	Artículo	
78 , 79 , 80	CAPÍTULO III. DETERMINACIÓN DE JUSTIPRECIO	18
	Artículo	
81 , 82 , 83 , 84 , 85	TÍTULO IV. SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS	18
	Artículo	
86 , 87 , 88 , 89	TÍTULO V. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	19
	CAPÍTULO PRIMERO. DELIMITACIÓN DE ÁREAS	19
	Artículo	
90 , 91	CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS	19
	Artículo	
92 , 93 , 94 , 95	CAPÍTULO III. TRANSMISIONES DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA	19
	Artículo	
96 , 97	TÍTULO VI. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	20
	Artículo	
98 , 99 , 100 , 101	DISPOSICIONES ADICIONALES	20
	Disposición Adicional	
Primera , Segunda , Tercera , Cuarta , Quinta , Sexta , Séptima , Octava , Novena , Décima	DISPOSICIONES TRANSITORIAS	22
	Disposición Transitoria	
Primera , Segunda , Tercera , Cuarta , Quinta , Sexta , Séptima , Octava	DISPOSICIÓN DEROGATORIA	23
	Disposición Derogatoria	23
	DISPOSICIONES FINALES	23
	Disposición Final	
Primera , Segunda		

VOCES ASOCIADAS

ADMINISTRACION LOCAL
 AYUNTAMIENTOS
 CATASTROS
 COMUNIDADES AUTONOMAS
 CONSTRUCCIONES
 CREDITO OFICIAL
 EDIFICACIONES
 EXPROPIACION FORZOSA
 MUNICIPIOS
 NOTARIAS
 OBRAS
 REGISTROS DE LA PROPIEDAD
 SOLARES
 SUELO
 URBANISMO
 VIVIENDAS
 VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

FICHA TÉCNICA

Vigencia

Derogada: 1-7-1992

Documentos anteriores afectados por la presente disposición

Legislación

RD 2159/1978 de 23 junio 1978. Reglamento de Planeamiento del Suelo

Deroga en lo que se oponga, esta disposición

RD 1346/1976 de 9 abril 1976. TR Ley del Suelo y Ordenación Urbana

Da nueva redacción art.105.2.ul

Deroga en lo que se oponga, esta disposición

Documentos posteriores que afectan a la presente disposición

Legislación

Derogada por RDLeg. 1/1992 de 26 junio 1992

Desarrollada en el ámbito de la C. A. de les Illes Balears por D 12/1992 de 13 febrero 1992

Bibliografía

Comentada en "La jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo sobre medio ambiente y urbanismo"

NOTAS

"Nota elaborada por el Instituto de Derecho Público y publicada en el Informe Comunidades Autónomas 2003".

La Ley configura los derechos y deberes de los propietarios del suelo afectado por el proceso de urbanización y edificación, fijando las condiciones básicas que aseguran la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de estos derechos y deberes. Además se prevé un sistema general de actuaciones urbanísticas y una normativa sobre valoraciones y expropiaciones. Hay numerosas normas de colaboración entre administraciones, así como referencias a las competencias de los entes locales en la planificación urbanística. Las Disposiciones finales determinan el carácter básico de determinados preceptos, la aplicación plena de otros así como la aplicación supletoria de los restantes en defecto de regulación específica de las Comunidades Autónomas con competencias en la materia.

PREÁMBULO

I. El fuerte incremento del precio del suelo, que excede de cualquier límite razonable en muchos lugares, y su repercusión en los precios finales de las viviendas y en general, en los costes de implantación de actividades económicas, es hoy motivo de seria preocupación para los poderes públicos, que deben promover las condiciones necesarias para conseguir una utilización del suelo de acuerdo con el interés general e impedir la especulación.

Para lograr este propósito no bastan las medidas legislativas, ni éstas pueden limitarse al establecimiento de diversos regímenes de utilización del suelo. El adecuado tratamiento fiscal de éste y la reforma de la legislación de arrendamientos son, al menos, dos aspectos de necesaria consideración para un planteamiento riguroso del problema. Por otra parte, el marco normativo siempre será inservible sin una firme actuación de las Administraciones competentes, asumiendo un claro protagonismo en la adopción de decisiones sobre los espacios que se deben urbanizar y los que deben mantenerse al margen de ese proceso en función de unos criterios generales de ordenación definidos en el planeamiento (y no como mera respuesta a iniciativas aisladas de particulares) y manteniendo con rigor la disciplina para asegurar el cumplimiento de la ordenación existente.

El respaldo que a esa actuación ofrece el ordenamiento jurídico vigente (básicamente, la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril) se ha revelado insuficiente por la excesiva permisividad de que disfrutaban los propietarios del suelo que son los llamados en primer término a realizar las tareas de urbanización y edificación, y por la rigidez, cuando no ausencia, de los instrumentos de que dispone la Administración para hacer frente al incumplimiento por los particulares de los plazos señalados para la ejecución de dichas tareas, para incrementar los patrimonios públicos de suelo en medida suficiente para incidir en la regulación del mercado inmobiliario o para adscribir superficies de suelo urbanizable a la construcción de viviendas de protección oficial.

II. La delimitación constitucional de competencias parece impedir que el Estado apruebe una nueva Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana con el mismo o similar contenido al del texto refundido actualmente vigente, con pretensión de aplicación plena, ya que su regulación supondría una manifiesta invasión de las competencias autonómicas en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Pero tampoco las Comunidades Autónomas están facultadas para establecer una normativa urbanística de alcance y contenido tan amplio como el de la Ley vigente, porque ello chocaría con las competencias que al Estado atribuye el propio texto constitucional.

Esta Ley pretende, en el ámbito de las competencias constitucionales del Estado, modificar, en los términos que más adelante se indicarán, el régimen hasta ahora vigente sobre los derechos y deberes de los propietarios del suelo afectado por el proceso de urbanización y edificación, si bien no en su totalidad, sino limitándose a la fijación de las condiciones básicas que aseguran la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los mencionados derechos y deberes, al tiempo que se delimita con el mismo carácter básico, la

función social de la propiedad, de acuerdo con lo previsto en el art. 149.1.1, en relación con el art. 33.2, de la Constitución. Asimismo, se determina el contenido económico del derecho, valorando a efectos expropiatorios, las diferentes facultades que lo integran, según su grado de adquisición, y se definen una serie de supuestos expropiatorios e indemnizatorios de general aplicación, sin perjuicio de los que puedan establecer las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus respectivas competencias. Por último, se proporciona cobertura legal a una serie de instrumentos jurídicos, cuya utilización por las Administraciones competentes pueda permitirles una intervención eficaz en la regulación del mercado inmobiliario.

La regulación de este conjunto de materias encuentra apoyo constitucional en las competencias que al Estado reserva el art. 149.1, en sus reglas 1, 8, 13, 18 y 23, esta última en cuanto a los preceptos de la Ley que se refieren al régimen del suelo no urbanizable.

Así concebida, la Ley no asegura, por sí sola, el logro de los objetivos señalados. Establece la configuración básica de un derecho fundamental y proporciona a las Entidades territoriales que quieran utilizarlos un amplio repertorio de instrumentos, cuyo empleo combinado y adecuado a las circunstancias de cada caso sí puede conducir al resultado perseguido. Pero hay que insistir en que sin la colaboración de las Comunidades Autónomas, que son las competentes para definir la política urbanística en su territorio, y de los Ayuntamientos, que son los llamados en primer término a dirigir y controlar el proceso de urbanización y edificación, la eficacia de la nueva Ley quedaría inevitablemente en entredicho.

III. Al definir las condiciones básicas del derecho de propiedad, la Ley desarrolla principios ya consagrados en el sistema vigente, pero sin el grado de coherencia exigible a la hora de su concreción.

Un esquema positivo coherente ha de partir del reconocimiento a toda propiedad inmueble, como inherente a ella, de un valor que refleje sólo su rendimiento (real o potencial), rústico (valor inicial en la terminología de la vigente Ley), sin consideración alguna a su posible utilización urbanística. Las plusvalías imputables sólo a la clasificación y calificación urbanísticas, y, consecuentemente, a los aprovechamientos resultantes derivan del planeamiento, en la forma, con la intensidad y en las condiciones que la legislación urbanística y, por remisión de ella, dicho planeamiento determinan, habiendo de darse en todo caso cumplimiento al precepto constitucional (artículo 47.2), según el cual «la Comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

Este nuevo esquema, que debe contribuir a la disminución de las tensiones especulativas y facilitar una mayor intervención administrativa en el mercado de suelo, descansa en los siguientes fundamentos:

1. El planeamiento confiere sólo una aptitud inicial para la edificación de un terreno, pero el derecho consolidado se alcanza sólo en una parte (la restante corresponde a la colectividad) y tras cubrir unas determinadas fases, que tienden a garantizar la efectividad del principio redistributivo, el cumplimiento de las cartas de cesión, la realización de la obra urbanizadora precisa y la sujeción del ejercicio del mismo a la verificación de su conformidad plena con la ordenación urbanística mediante la exigencia de licencia municipal.

2. Resulta, por ello, obligado diferenciar las diversas facultades que gradualmente se van incorporando, en correspondencia con el proceso de ejecución del planeamiento, definiéndolas, fijando los requisitos para su adquisición y las causas de extinción y estableciendo los criterios para la valoración de los terrenos en cada una de ellas.

3. La valoración de estas facultades en función de los aprovechamientos urbanísticos sólo es aceptable y coherente para las surgidas a partir de un determinado momento del proceso de ejecución del planeamiento. Para las anteriores, su valoración debe prescindir de aquéllos e incorporar sólo la posibilidad efectiva de modificación física del terreno, pues aún no se han adquirido dichos aprovechamientos.

4. En materia de valoraciones, la legislación y ordenación urbanísticas deben suministrar sólo los aprovechamientos susceptibles de adquisición, correspondiendo la valoración de éstos a las normas fiscales. En todo caso habrán de tenerse en cuenta las normas de urbanización contenidas en el planeamiento urbanístico, por cuanto de ellas dependerá el coste efectivo de aquélla. Se conseguirá así coordinar urbanismo y fiscalidad, garantizándose la aplicabilidad de los criterios valorativos fiscales (con el régimen de vigencia y revisiones de éstos que se determinen), independientemente de las modificaciones del planeamiento que se produzcan.

5. No existe en nuestro derecho urbanístico vigente (ni en el histórico) un auténtico y pleno derecho a la equidistribución, pues los mecanismos redistributivos ni juegan entre las diversas clases de suelo ni en el seno de cada una de ellas en su totalidad, a excepción del suelo urbanizable programado mediante el instituto del aprovechamiento medio. No reconoce tampoco el sistema que se propone un derecho pleno a la equidistribución, pero extiende su efectividad a los suelos clasificados como urbanos y lo generaliza en las zonas de nueva urbanización (excluidas las de eventual urbanización o no programadas).

IV. De acuerdo con estos criterios, la Ley regula las diversas facultades de contenido urbanístico susceptibles de adquisición, en la forma siguiente:

A) El derecho a urbanizar, entendido como facultad de modificar físicamente un terreno, dotándole de los servicios e infraestructuras necesarios para que merezca la condición de solar, se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento más específico de los que sean exigibles según la clase de suelo y se pierde si, transcurridos los plazos establecidos al efecto, la urbanización no se lleva a cabo, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión y equidistribución.

B) El derecho al aprovechamiento urbanístico consiste en la atribución al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades de los mismos susceptibles de adquisición privada o su equivalente económico. Este derecho, cuyo contenido se determina mediante la técnica del aprovechamiento tipo, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos que se fijen. Lógicamente, cuando el propietario no está vinculado al cumplimiento de deberes positivos, por aplicarse la expropiación o, en suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entiende adquirido por la aprobación del planeamiento, si bien condicionado, en el segundo supuesto, a la plena ejecución de la urbanización y edificación en los plazos establecidos.

C) El derecho a edificar se concreta en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente cuando éste no ha sido sustituido por su equivalente económico. Se adquiere por la obtención de la licencia de obras ajustada a la ordenación en vigor, y se pierde en cualquier supuesto de caducidad de aquélla, por no iniciar las obras, interrumpirlas por período superior al autorizado o no terminarlas en plazo.

D) El derecho a la edificación incorpora al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con arreglo a la licencia ajustada a la ordenación en vigor, sin perjuicio de la situación de fuera de ordenación en que pueda quedar incursa que no es en sí misma, indemnizable.

La lógica del sistema exige una respuesta de la Administración actuante frente al incumplimiento que impide la adquisición de las facultades en cuestión. Esa respuesta es la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con la posibilidad de utilizar cualquiera de las formas de gestión indirecta previstas en el ordenamiento vigente, o la venta forzosa del terreno. Ahora bien, por elementales razones de coherencia, la valoración de los bienes expropiados o sujetos a venta forzosa debe hacerse en función de las facultades urbanísticas efectivamente adquiridas en el momento de producirse el incumplimiento que motiva la expropiación o la sujeción a venta forzosa, teniendo en cuenta la pérdida o reducción de dichas facultades que pueda derivarse de aquél. Con mayor razón, en los supuestos en que la expropiación no sea la respuesta a un incumplimiento, sino que se aplique por otras causas (típicamente, por ser éste el sistema elegido para la ejecución del planeamiento), el justiprecio debe fijarse en función del aprovechamiento urbanístico correspondiente, ya que aquí no hay incumplimiento alguno imputable al expropiado, teniendo en cuenta la inexistencia de carga alguna de gestión para éste.

Para facilitar la comprensión del esquema descrito es conveniente referirse a la determinación del contenido del derecho del aprovechamiento urbanístico a través de la técnica del aprovechamiento tipo.

Esta técnica, similar a la del aprovechamiento medio, pretende garantizar una mínima uniformidad en el trascendental aspecto de la incidencia de la ordenación urbanística -cualquiera que sea ésta- en el derecho de propiedad inmobiliaria. En efecto, la legislación urbanística establece el marco al que debe ajustarse el planeamiento (densidades máximas, reservas para dotaciones, criterios para clasificación del suelo, etc.), y éste asignará ya clasificaciones y calificaciones urbanísticas. Es sólo la incidencia de la ordenación urbanística concreta resultante de dicho marco legal y de las determinaciones del planeamiento sobre las propiedades afectadas, lo que resuelve el mecanismo expresado en aras del principio de igualdad, cuya traducción en materia urbanística es el del justo reparto de cargas y beneficios.

V. Para la correcta aplicación del esquema de configuración de las facultades urbanísticas que se establece en la nueva Ley adquiere importancia primordial la programación que ha de contener el planeamiento. No es sólo que la utilización urbanística de un terreno exija la previa atribución de esta facultad por el planeamiento urbanístico, sino que la determinación de cuándo van a incorporarse efectivamente los terrenos afectados al proceso urbanizador y edificatorio no puede condicionarse a la libre decisión de sus propietarios. Ha de ser el propio planeamiento urbanístico el que establezca los plazos que han de regir su ejecución, de suerte tal que la adquisición de las diversas facultades de contenido urbanístico sólo puede producirse si los deberes y cargas inherentes a dicha atribución se cumplen dentro de tales plazos. Más aún, una vez adquiridas, la falta de ejercicio durante los plazos fijados para ello, sobre la base de impedir la adquisición de otras posteriores según el proceso gradual de consolidación de derechos antes descrito, implica su pérdida o reducción con el alcance y efectos que en cada caso se señalan.

VI. El régimen de valoraciones que se contiene en el Título II extrae las consecuencias inherentes al sistema de consolidación gradual de las facultades urbanísticas. Ante todo, hay que destacar el mantenimiento de la dualidad de criterios de la legislación vigente, si bien con la matización de que el valor inicial se aplica tanto al suelo no urbanizable como al urbanizable no programado; incluso el urbanizable programado, si aún no se ha ultimado el desarrollo del planeamiento preciso, se valora por referencia a este valor inicial. El derecho a urbanizar que se adquiere, como se recordará, mediante la aprobación del planeamiento más específico de los que sean exigibles según la clase de suelo, agrega al valor inicial el 50 por 100 del coste estimado de la urbanización, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso sería absurda la pretensión de aplicar valores iniciales y, por ello, resulta inevitable utilizar como referencia el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento, si bien como aquí se trata sólo del derecho a urbanizar, la valoración no puede hacerse por la totalidad del aprovechamiento sino por un porcentaje del mismo, que se ha fijado en el 50 por 100. En caso de pérdida de este derecho, el valor aplicable es lógicamente, el inicial, salvo, nuevamente, en suelo urbano, en que la valoración se hará en función del aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior, siempre que no exceda del 50 por 100 del atribuido por el nuevo planeamiento, que juega en todo caso como tope máximo.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se valora por aplicación del valor fiscal, que se obtiene determinando el valor básico unitario de repercusión del polígono, en atención al uso y tipología edificatoria característicos resultantes de la ordenación y ponderando la situación de la parcela dentro de cada polígono. De este modo, se consagra el criterio de que la legislación y el planeamiento urbanístico suministran sólo aprovechamientos mientras que su valoración concreta es función de la normativa fiscal. Es obvio que el adecuado funcionamiento del sistema y, lo que es más importante, su justicia material, dependen de la corrección de las valoraciones fiscales. En caso de incumplimiento del deber de edificar por no solicitarse la oportuna licencia, o hacerlo en contradicción con la ordenación vigente y no obtenerse ésta, el derecho al aprovechamiento urbanístico se considera reducido a la mitad a efectos de su valoración expropiatoria. Esta misma reducción es aplicable al supuesto de que, adquirido el derecho a edificar, se pierda por no iniciar o no terminar las obras en el plazo marcado para ello, así como en los casos de edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, que con independencia de sus consecuencias disciplinarias, son idénticas a los de no adquisición del derecho a edificar.

Para cerrar esta referencia al régimen de valoraciones, conviene destacar otra novedad de la Ley que puede reportar grandes ventajas prácticas. Se trata de la aplicación de estos criterios de valoración a todas las expropiaciones que se lleven a cabo por los poderes públicos, tanto si se enmarcan en el ámbito de la ejecución del planeamiento urbanístico como si tienen su amparo en cualquier otra normativa. Tratándose siempre de expropiación de suelo, cuya valoración fiscal debe estar determinada según lo señalado anteriormente,

no parece lógico ni justo aplicar criterios de valoración diferente, en función del carácter «urbanístico» o no de la expropiación. El dato meramente formal de la legislación que regule el supuesto expropiatorio no debe tener consecuencias a la hora de fijar el equivalente económico del objeto expropiado cuando éste es el mismo en todos los casos.

VII. Los restantes Títulos de la Ley tienen como propósito fundamental el de dar cobertura a una serie de instrumentos jurídicos cuya utilización por las Administraciones urbanísticas puede facilitar su gestión y, en particular, potenciar su intervención en la regulación del mercado de suelo. A ello responden la atribución de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones que se produzcan en las áreas que a tal efecto se delimiten y el fomento de la constitución de patrimonios públicos de suelo, en concreto los de titularidad municipal que son los únicos que se deben regular aquí ya que las Comunidades Autónomas son competentes en lo relativo a su patrimonio respectivo y el del Estado tiene también su propia regulación. La virtualidad de los derechos de tanteo y retracto está contrastada en otros sectores del ordenamiento y si bien es cierto que su empleo efectivo depende en gran medida de las disponibilidades de recursos de las Entidades llamadas a ejercerlos también lo es que, sin el respaldo que les proporciona esta Ley, su utilización no sería viable ni siquiera jurídicamente.

En cuanto a los patrimonios de suelo, debe destacarse la posibilidad claramente establecida de acudir a la expropiación de suelo no urbanizable para su incorporación a aquéllos, siempre que naturalmente, esa clasificación no esté basada en razones de especial protección que aconsejen preservar sus características naturales.

La potenciación de los patrimonios municipales de suelo no tiene un alcance meramente cuantitativo, sino también cualitativo, en cuanto al destino que a los mismos ha de darse. En efecto, en el momento que se decida su urbanización, los terrenos integrados en estos patrimonios quedan vinculados primordialmente a la construcción de viviendas de protección oficial u otras finalidades de interés social, pues no sería justo ni coherente con el contenido del art. 47 de la Constitución, que las Entidades locales utilizasen los terrenos de su propiedad con miras puramente lucrativas, contribuyendo a incrementar las tensiones especulativas en vez de atenuarlas.

VIII. Las disposiciones de la nueva Ley no deben aplicarse en su integridad, indiscriminadamente, a todos los Municipios españoles. La situación es muy diferente en los que existe una fuerte demanda inmobiliaria, especialmente para uso residencial y terciario, y una paralela escasez o insuficiencia de la oferta, y en aquellos otros en que ni hay procesos especulativos, ni crecimiento poblacional ni, en definitiva, problemas graves en el proceso de desarrollo urbano. No sería sensato ni estaría justificado el intento de aplicar por entero el nuevo régimen a este segundo grupo de supuestos. El esquema de adquisición gradual de facultades urbanísticas, condicionado al cumplimiento de los deberes urbanísticos en los plazos establecidos, y su consiguiente reflejo valorativo sólo debe regir íntegramente allí donde la ejecución del planeamiento está llamada a satisfacer demandas sociales efectivas. Es, además, precisamente en estos casos cuando se produce una diferenciación sustancial en el contenido económico de las mencionadas facultades, que justifica su consideración y tratamiento individualizado, en los términos anteriormente expuestos.

Aunque la situación no es la misma en todos ellos, parece razonable establecer la plena aplicabilidad de la Ley a los municipios grandes, entendiéndose por tales las capitales de provincia, con los entornos metropolitanos que las Comunidades Autónomas puedan delimitar, y los de población superior a 25.000 habitantes.

La Ley prevé la posibilidad de que en atención a las circunstancias especiales de algunos municipios las Comunidades Autónomas incluyan o excluyan la aplicación de determinadas normas a los mismos. El ámbito de disponibilidad de las Comunidades Autónomas tiene el límite de las normas que la Ley entiende aplicables a todos los municipios y que son las relativas a adquisición gradual de facultades urbanísticas; expropiaciones, si bien con carácter facultativo en los supuestos de incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar; patrimonios públicos de suelo, derechos de tanteo y retracto y calificación de terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

IX. Estas precisiones sobre la aplicabilidad de las disposiciones de la Ley enlazan directamente con el régimen transitorio en ella establecido. En efecto, incluso en los municipios sujetos íntegramente al nuevo sistema, no todos los preceptos legales podrán tener virtualidad inmediata, sino que ésta queda demorada hasta que el planeamiento incorpore las nuevas determinaciones sobre los aprovechamientos tipo y el programa de actuación se acomode a las exigencias legales. A este respecto, ha parecido prudente, para evitar la parálisis de la ejecución del planeamiento en vigor, huir de un proceso de adaptación obligatoria del mismo y prever la incorporación gradual, sin traumas, de las nuevas disposiciones, cuando se revisen los programas de los actuales planes o se aprueben nuevos instrumentos con ese carácter. Ello no debe impedir, sin embargo, que el esquema de adquisición gradual de facultades urbanísticas, basado en el cumplimiento de los respectivos deberes en los plazos establecidos al efecto se aplique desde la entrada en vigor de la Ley, ya que es consustancial a la nueva configuración básica del derecho de propiedad. A tal fin, se fijan unos plazos de equivalencia para verificar el cumplimiento de los mencionados deberes y para determinar, en consecuencia, el momento temporal a partir del cual se puede producir la reacción de los poderes públicos ante el incumplimiento de aquéllos y la consiguiente falta de adquisición de las facultades urbanísticas. En todo caso y hasta que se determinen los aprovechamientos tipo, los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición serán los resultantes del régimen vigente con anterioridad a esta Ley, si bien la valoración estará en función de las facultades urbanísticas efectivamente adquiridas.

Finalmente, para la integración armónica de la nueva Ley con el ordenamiento urbanístico estatal en vigor, se faculta al Gobierno para la elaboración y aprobación de un Texto Refundido en el que habrán de incluirse los preceptos de la vigente Ley del Suelo, y de sus Reglamentos de desarrollo y ejecución. De este modo, se mantendrá unificado en un solo cuerpo normativo, el régimen urbanístico vigente con carácter general en todo el territorio del Estado, sin perjuicio de su aplicación directa en todas las materias que tienen carácter básico y supletoria en las demás, de acuerdo con el orden competencial que resulta de la Constitución y los Estatutos de Autonomía.

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO. PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1

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

Artículo 2

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

Artículo 3

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 beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, se producirán en los términos fijados por las leyes.

Artículo 4

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

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 5

Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico 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 que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 6

Las construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo serán las que se determinen en la legislación aplicable. En todo caso habrá de garantizarse la preservación del mismo del proceso de desarrollo urbano.

Artículo 7

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.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. Derechos y deberes básicos de los propietarios

Artículo 8

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en esta Ley.

Artículo 9

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

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la perceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la Sección siguiente.

Artículo 10

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

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

SECCIÓN SEGUNDA. Facultades urbanísticas

Artículo 11

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

2. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada o su equivalente económico, en los términos fijados por esta Ley.

3. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

4. A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

SECCIÓN TERCERA. Derecho a urbanizar

Artículo 12

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

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

a) En suelo urbano: Plan General y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

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

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

3. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

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

Artículo 13

1. Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación los instrumentos de planeamiento en desarrollo del Plan General.

2. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos cuando así lo establezca la legislación urbanística aplicable, con sujeción a los plazos previstos en el planeamiento de conformidad, en su caso, con lo dispuesto en aquélla.

Artículo 14

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realizare en los plazos establecidos al efecto.

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

SECCIÓN CUARTA. Derecho al aprovechamiento urbanístico

Artículo 15

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

2. En defecto de previsión de plazos por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, el plazo será de cuatro años a contar desde la aprobación de dicho planeamiento.

3. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el apartado 1, la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquéllos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

4. A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo establecido para ello bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

Artículo 16

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada por los arts. 33 y 34.

2. No obstante, en los supuestos expropiatorios en que así se prevé en la presente Ley, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 50 por 100 en suelo urbanizable programado y el 75 por 100 en suelo urbano del aprovechamiento tipo del área de reparto.

Artículo 17

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1. Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2. Compensación económica sustitutiva.

b) En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución:

1. Sobre la propia parcela, si no está afectada a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los susceptibles de adquisición por su titular en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

2. Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afectada a uso público la del titular del aprovechamiento, en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

2. En los supuestos contemplados en el apartado b) del número anterior, en defecto de dicha legislación, los desajustes se resolverán en la forma prevista en los arts. 42.2, 46 a 50 y 52 a 54.

Artículo 18

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el Programa se formulase como consecuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.

2. En defecto de previsión expresa en el planeamiento o legislación urbanística, el plazo será de un año desde su adquisición.

3. La resolución administrativa declarando el incumplimiento a que se refiere el núm. 1 deberá dictarse previa audiencia del interesado y decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

4. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislación urbanística aplicable o, en su defecto, a través del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, conforme a lo previsto en los arts. 63 y siguientes.

5. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación y el planeamiento urbanístico.

Artículo 19

1. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

2. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100, si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable, previa conversión de la parcela en solar o garantizando la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el art. 18.3.

3. En defecto de previsión expresa conforme a lo establecido en el número anterior, el plazo será de dos años computados desde la fecha de aprobación definitiva del planeamiento a que se refiere el núm. 1.

SECCIÓN QUINTA. Derecho a edificar

Artículo 20

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Artículo 21

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 22

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en el art. 18.1.

Artículo 23

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Artículo 24

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

2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, según lo dispuesto en el art. 18.3, valorándose aquéllos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución.

SECCIÓN SEXTA. Derecho a la edificación

Artículo 25

1. La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación en el plazo de tres meses a partir de ésta, mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

Artículo 26

1. 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.

2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos señalados en los arts. 18 y 19, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

3. Cuando por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de incorporación al patrimonio.

Artículo 27

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.

3. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el plazo que establezca la legislación urbanística, que no podrá exceder de un año.

4. El expresado plazo regirá en defecto de señalamiento de otro por dicha legislación, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

Artículo 28

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 hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, 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.

SECCIÓN SEPTIMA. Publicidad de las facultades urbanísticas

Artículo 29

1. En ausencia de legislación urbanística específica, la información que, a solicitud de los particulares, los Ayuntamientos han de suministrar sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información.

2. Los Ayuntamientos remitirán al Registro de la Propiedad que corresponda copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos a que se refiere el art. 15, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

CAPÍTULO IV. ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y UNIDADES DE EJECUCION

Artículo 30

1. Los Planes Generales delimitarán para la totalidad del suelo urbano áreas de reparto de cargas y beneficios, con inclusión o no de los sistemas generales, según disponga la legislación urbanística.

2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable deberán quedar incluidos en áreas de reparto, cuya delimitación se hará conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

3. En defecto de legislación urbanística en esta materia, se aplicarán las siguientes reglas:

a) En suelo urbano quedarán excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales.

Cuando las circunstancias lo aconsejen podrá considerarse la totalidad de este suelo una sola área de reparto.

b) En suelo urbanizable programado, los sectores incluidos en el mismo cuatrienio o plazo de ejecución y los sistemas generales adscritos a aquéllos para su gestión, integrarán una sola área de reparto.

c) En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística integrarán una sola área de reparto.

Artículo 31

1. Dentro de cada área de reparto se delimitarán unidades de ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

2. En suelo urbano, las unidades de ejecución pueden ser discontinuas. Cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse en determinadas áreas unidades de ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos a que se refiere el número anterior, se excluirán de dicha delimitación, previa su justificación, los terrenos correspondientes, cuyos titulares quedarán sujetos, sin embargo, a las obligaciones establecidas en el capítulo VIII de este mismo título.

CAPÍTULO V. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO

Artículo 32

Para cada área de reparto el Plan General o Programa de Actuación Urbanística, según los casos, definirá el aprovechamiento tipo respectivo, cuyo cálculo se realizará en la forma que se señala en los artículos siguientes.

Artículo 33

1. En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes. El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

2. La legislación urbanística podrá establecer un sistema de cálculo del aprovechamiento lucrativo total por referencia a índice de edificabilidad, aplicación de condiciones edificatorias zonales o cualquier otro procedimiento, debiendo siempre basarse en las determinaciones reales del planeamiento e incluir el aprovechamiento correspondiente al uso dotacional privado.

3. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

4. La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente y de las transferencias de aprovechamientos vinculadas al mismo tendrá lugar, en los terrenos ya edificados, cuando se proceda a sustituir la edificación existente.

5. Para las áreas remitidas a planeamiento especial de reforma interior, el Plan General señalará los usos, intensidades y tipologías edificatorias resultantes de la actuación.

Artículo 34

1. En suelos urbanizables, el Plan General o el Programa de Actuación Urbanística, según los casos, fijará el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.

2. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico, se producirá en la forma señalada en el núm. 3 del artículo anterior.

3. Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

Artículo 35

1. Se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.

2. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos de cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

3. Si el planeamiento general calificara terrenos con destinos a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, considerará esta calificación como un uso específico, asignándosele el coeficiente de ponderación que, justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral, exprese su valor en relación con el característico del área de reparto en que quede incluido.

4. En suelo urbano, cuando se hubieran delimitado varias áreas de reparto, el aprovechamiento tipo aplicable a los terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en ellas será el promedio de los aprovechamientos tipo de dichas áreas, debidamente ponderados en función de su superficie respectiva, referido siempre al uso residencial.

Artículo 36

1. Los supuestos de rehabilitación no exigida por el planeamiento urbanístico o disposiciones especiales, que puedan considerarse en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación, se sujetarán al régimen de ésta. En todo caso se considerará sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.

2. En los supuestos de rehabilitación forzosa y respecto de edificaciones que tengan un aprovechamiento distinto al correspondiente al área de reparto en que se encuentre, se tendrá en cuenta esta circunstancia a efectos de ayudas específicas y beneficios fiscales.

CAPÍTULO VI. APROVECHAMIENTOS SUSCEPTIBLES DE APROPIACIÓN

Artículo 37

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de cada finca será el señalado en el art. 16.

2. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma establecida en los arts. 42 y 43 de esta Ley.

Artículo 38

1. El aprovechamiento atribuible al suelo urbano destinado a sistemas generales no incluidos en áreas de reparto será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo definido por la legislación urbanística aplicable o, en su defecto, por

el art. 35.4, si el planeamiento hubiera delimitado en dicha clase de suelo varias áreas de reparto, o del correspondiente a la única área delimitada.

2. El aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación o afecto a dotación pública de carácter local, no incluido en ninguna de ellas, que se obtenga igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

Artículo 39

El aprovechamiento atribuible al suelo urbanizable programado destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación y al incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

CAPÍTULO VII. ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 40

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso.

2. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o, en su defecto, en el art. 15.2, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, que deberá garantizar, en todo caso, a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística establecida en esta Ley para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

3. En defecto de dicha legislación se observarán las siguientes reglas:

1ª La Administración actuante procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

2ª Los propietarios que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al 25 por 100 de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen efectivamente estas garantías en el plazo y cuantía que la Administración les notifique, conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Los restantes propietarios serán expropiados por el valor inicial de sus terrenos, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el art. 70.

3ª Si el sistema sustitutorio elegido fuera el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservaran el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente al 75 o al 50 por 100 de este último, según la clasificación urbanística del suelo.

4. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo 41

Si la falta de ejecución del Plan fuera imputable a la Administración actuante, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

Artículo 42

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

2. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al tipo del área de reparto en que se encuentren.

3. La Administración o los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

4. No obstante lo dispuesto en el núm. 2 cuando exista conformidad de todos los propietarios de la unidad de ejecución, la Administración actuante podrá transmitirles los excesos de aprovechamientos reales por precio equivalente a su valor urbanístico.

Artículo 43

1. Cuando los aprovechamientos permitidos fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía equivalente al valor del aprovechamiento no materializable, con aplicación en todo caso del art. 82.2, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

2. Si mediante esta reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa e incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

CAPÍTULO VIII. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. Transferencias de aprovechamientos

Artículo 44

En suelo urbano, y en ausencia de legislación urbanística, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento se producirá en la forma regulada en este Capítulo.

Artículo 45

La solicitud de licencia de edificación deberá presentarse en el plazo que corresponda según el art. 19, debiendo merecer en dicho momento la parcela correspondiente la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización, procediendo en otro caso su expropiación o venta forzosa.

Artículo 46

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

- a) Acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos con propietario que se encuentre en situación inversa o afectado por un uso dotacional público local no incluido en una unidad de ejecución.
- b) Compra directa a la Administración de los aprovechamientos precisos.
- c) Cesión a la Administración de terrenos afectos a sistemas generales o dotaciones locales no incluidos en unidades de ejecución.

Artículo 47

1. Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera nulo, por estar afectado a uso dotacional público, o inferior al aprovechamiento apropiable correspondiente, éste o la parte del mismo no susceptible de ubicación en aquélla podrá ser objeto de acuerdo de cesión o distribución con propietario que se encuentre en situación inversa o de venta directa a la Administración actuante.

2. En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento susceptible de apropiación no materializable deberá ser expropiado por la Administración antes de la siguiente revisión del programa de actuación urbanística del Plan General, siempre que en dicho momento, en ejecución de este Plan, se hubiera ya edificado la parcela correspondiente u obtenido la preceptiva licencia de edificación.

3. Si revisado el programa de actuación no se hubiere llevado a efecto la expropiación, será aplicable lo dispuesto en el núm. 2 del art. 58.

Artículo 48

1. Si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística, pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en aquél, la Administración, con suspensión del plazo para resolver sobre su otorgamiento notificará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa, los aprovechamientos necesarios.

2. Transcurrido dicho plazo sin que se acredite esta circunstancia, el solicitante deberá presentar nuevo proyecto ajustado al aprovechamiento al que tuviera derecho, en un nuevo plazo de seis meses.

3. Lo dispuesto en los números anteriores no regirá en los supuestos contemplados en el art. 50.

Artículo 49

1. Cuando solicitada licencia de edificación se compruebe que el proyecto es ajustado al aprovechamiento susceptible de apropiación, pero no agota el aprovechamiento urbanístico real de la parcela, la Administración comunicará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que, previos los acuerdos de cesión, distribución o compra directa de aprovechamientos, pueda presentar proyecto que agote dicho aprovechamiento.

2. Por renuncia expresa a la presentación del proyecto o transcurrido dicho plazo sin que ello se produzca, procederá el otorgamiento de la licencia conforme al proyecto inicialmente presentado.

3. Lo dispuesto en los números anteriores no regirá en los supuestos contemplados en el artículo siguiente.

Artículo 50

1. Cuando el planeamiento establezca para una determinada zona unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas y el proyecto presentado para la obtención de licencia no las alcanzara o, alcanzándolas, excediera del aprovechamiento atribuible a la parcela del solicitante, sumados en su caso los adquiridos conforme al art. 46, la Administración exigirá, en el primer caso, la presentación de nuevo proyecto ajustado a aquéllas, señalando los aprovechamientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir, y sólo esto último en el segundo.

2. Lo dispuesto en el número anterior se aplicará igualmente en aquellas zonas en las que el Ayuntamiento, tras constatar un notorio desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por los solicitantes de licencias, así lo acuerde. Para la adopción de este acuerdo, deberá observarse el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 51

1. Si en los seis meses siguientes al requerimiento que a tal fin se practique no se acredita la adquisición de los aprovechamientos precisos ni se ingresa o afianza el importe fijado y, en su caso, se presenta el nuevo proyecto para obtención de la licencia, la Administración resolverá, en otro plazo de igual duración, sobre la imposición coactiva de la transferencia de aprovechamiento o la expropiación de la parcela por el valor urbanístico correspondiente.

2. Procederá el afianzamiento cuando surja discrepancia sobre la cuantía de los aprovechamientos a adquirir o su valoración.

SECCIÓN SEGUNDA. Intervención mediadora de la administración en las transferencias de aprovechamiento

Artículo 52

1. Al objeto de facilitar la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá adquirir los aprovechamientos atribuibles a una parcela no susceptibles de materialización sobre la misma.

2. El pago podrá hacerse en metálico o, siempre que hubiere acuerdo con el interesado, en terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos en parcelas determinadas.

Artículo 53

Con la finalidad expresada en el artículo anterior, la Administración, a instancia de los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real exceda del susceptible de adquisición, deberá transmitir los aprovechamientos precisos para su completa materialización, al precio resultante de la aplicación del valor urbanístico regulado en el art. 71.

Artículo 54

1. La Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos anteriores, podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos urbanísticos con la antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación.

2. Las transferencias de aprovechamientos podrán imponerse con carácter coactivo en los supuestos contemplados en el art. 50.

SECCIÓN TERCERA. Registro de transferencias de aprovechamientos

Artículo 55

Los Ayuntamientos creará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que se inscribirán, al menos, los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.

b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 56

No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad acto o acuerdo alguno de transferencia de aprovechamientos urbanísticos sin que se acredite, mediante la oportuna certificación expedida al efecto, su previa inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

CAPÍTULO IX. OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

Artículo 57

1. Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se obtendrán:

a) Cuando estén incluidos en áreas de reparto, mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados a la delimitación e integración en unidades de ejecución y, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

b) Cuando estén excluidos de dichas áreas, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:

a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular conforme a lo dispuesto en el art. 16.1. La inscripción del mencionado acuerdo en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos producirá la adscripción automática del terreno destinado a dotación al dominio público municipal y su afectación al uso previsto en el planeamiento.

b) En defecto del anterior procedimiento, o del que, en virtud de lo dispuesto en el art. 17.1.b) establezca la legislación urbanística aplicable, mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 58

1. La expropiación de los sistemas generales y dotaciones de carácter local a que se refiere el artículo anterior deberá tener lugar antes de la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General.

2. Transcurrido el plazo para dicha revisión sin que se hubiese llevado a efecto la expropiación, el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, si transcurriesen otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.

A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurrieren tres meses sin que la Administración la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación u Organo equivalente, que fijará el justiprecio conforme a los criterios de esta Ley y de acuerdo con el procedimiento establecido en los arts. 31 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.

3. El aprovechamiento urbanístico que se tendrá en cuenta para la determinación del justiprecio será el señalado en el art. 38 de esta Ley o el 75 por 100 del correspondiente al área de reparto en que se encuentre incluido el terreno afecto a sistemas generales.

Artículo 59

1. 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.

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

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.

b) La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y en tal momento se hará constar al menos:

- 1) Lugar y fecha de otorgamiento y determinación de la Administración actuante.
 - 2) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
 - 3) Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.
 - 4) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.
- c) 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.
3. El órgano actuante expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en el apartado b) anterior.
 4. Una copia de dicha 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.
 5. 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 60

Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el art. 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.

Artículo 61

1. Los terrenos afectos a dotaciones, no obtenidos por expropiación, quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.
2. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita.
3. La cesión se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

Artículo 62

1. La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales en suelos urbanizables se producirá, en defecto de previsión distinta por la legislación urbanística aplicable, por ocupación directa o mediante expropiación.
2. En el primer caso, se estará a lo dispuesto en los arts. 59 y 60 en cuanto a requisitos, procedimiento y efectos. En el segundo, el terreno se valorará por aplicación a su superficie del 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
3. En el supuesto de expropiación la Administración se integrará, con el carácter de subrogada, en las unidades de ejecución a las que se hubiera adscrito o se adscribiere la superficie correspondiente a efectos de gestión.

CAPÍTULO X. REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN URBANIZAR

Artículo 63

1. En los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos contemplados en la presente Ley, cuando la Administración actuante no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través del procedimiento que se determine en la legislación urbanística aplicable. En ambos casos se indemnizará al propietario por el valor correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas.
2. En defecto de regulación específica en la legislación citada, la venta forzosa se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en la forma prevista en los artículos siguientes. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular y determinará la imposibilidad para éste de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

Artículo 64

1. Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar serán adjudicados en virtud de concurso, cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá, al menos, las siguientes determinaciones:
 - a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.
 - b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.
 - c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.
2. No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación.

Artículo 65

1. El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación.
2. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá a la Administración actuante, que deberá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.

3. El incumplimiento por el adjudicatario del concurso de los plazos señalados producirá los efectos establecidos en el Capítulo III del Título I.

TÍTULO II. VALORACIONES

Artículo 66

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

2. El suelo urbanizable programado que no cuente con el planeamiento de desarrollo preciso, según la legislación urbanística aplicable, se tasará agregando al valor inicial del terreno el 25 por 100 del coste de su urbanización, con arreglo a las normas del plan correspondiente o, en su defecto del coste de la conversión del terreno en solar.

3. El suelo urbano cuya ordenación detallada no se contuviera en el Plan General vigente al tiempo de practicarse la valoración, se tasará con arreglo al planeamiento anterior, salvo que el valor así obtenido exceda del correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su titular conforme al nuevo planeamiento, en cuyo supuesto se estará al valor del citado porcentaje.

4. La valoración de los terrenos urbanos y urbanizables respecto de los que se hubiera completado su ordenación urbanística se hará de conformidad con su valor urbanístico.

Artículo 67

El valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones relativas a las valoraciones catastrales, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística, salvo lo dispuesto en el art. 66.2.

Artículo 68

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

Artículo 69

1. En el suelo urbanizable, el derecho a urbanizar agrega al valor inicial del terreno el 50 por 100 del coste estimado de su urbanización.
2. El valor del suelo urbano una vez adquirido el derecho a urbanizar, será el correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

Artículo 70

Extinguido el derecho a urbanizar por incumplimiento de deberes urbanísticos, la valoración de los terrenos afectados será la siguiente:

- a) Suelo urbanizable: valor inicial.
- b) Suelo urbano: el establecido en el artículo precedente o el resultante del planeamiento anterior si éste fuera inferior.

Artículo 71

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 unitario 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.

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

Artículo 72

La valoración de los terrenos destinados a sistemas generales, a dotaciones locales en suelo urbano que se obtengan por expropiación y de los incluidos en unidades de ejecución respecto de las que se hubiere fijado el sistema de expropiación, se determinará en función de los aprovechamientos que les correspondan de conformidad con los arts. 38, 39 y 62.2.

Artículo 73

Los criterios de valoración de suelo contenidos en la presente Ley regirán cualquiera que sea la finalidad que motive la expropiación y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

TÍTULO III. EXPROPIACIONES

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 74

1. En todas las expropiaciones contempladas en el presente título, la Administración actuante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en la legislación urbanística.

2. 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.

3. En los supuestos en los que, de conformidad con lo dispuesto por la legislación urbanística, se acuerde la liberación de la expropiación, el beneficiario quedará sujeto al cumplimiento de los deberes básicos establecidos en esta Ley. La resolución liberatoria contendrá las necesarias previsiones.

Artículo 75

1. No procederá la reversión en los siguientes supuestos:

a) En las expropiaciones de terrenos destinados a dotaciones públicas, tanto de carácter general como local, si como consecuencia de modificaciones o revisiones del planeamiento se altera su destino concreto, siempre que el nuevo uso sea igualmente dotacional público. A estos efectos se equipará al uso dotacional público la calificación para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con mantenimiento por la Administración de la titularidad del suelo afectado.

b) Cuando el uso dotacional que motivó la expropiación fue efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, aun cuando en posteriores modificaciones o revisiones del planeamiento se produzca su desafectación.

c) En las expropiaciones motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos, salvo 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 los establecidos en la convocatoria del correspondiente concurso, conforme a lo dispuesto en el art. 64.1.2

2. En los supuestos contemplados en el apartado c) del número anterior, el ejercicio del derecho de reversión no conferirá al expropiado más facultades urbanísticas que las tenidas en cuenta en la determinación del justiprecio.

Artículo 76

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 77

1. En los casos de incumplimiento de deberes urbanísticos, si los Ayuntamientos respectivos no ejercitaran las potestades de expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos en el plazo de un año desde que se produjo dicho incumplimiento, las Comunidades Autónomas, previa comunicación al Ayuntamiento respectivo, podrán subrogarse en el ejercicio de la potestad expropiatoria, debiendo destinar los terrenos expropiados a los fines previstos en el art. 98.3.

2. El plazo para adoptar las medidas previstas en el número anterior será de cuatro años, a contar desde la fecha en que se produjo el incumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. 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, con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50 por 100, cuando aún no se hubiere adquirido este derecho.

CAPÍTULO II. SUPUESTOS EXPROPIATORIOS

Artículo 78

1. Se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad:

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

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

2. Será también aplicable la expropiación:

a) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

b) Para la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

c) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.

d) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.

e) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.

f) En los demás supuestos legalmente previstos.

3. La expropiación para los fines previstos en los apartados d) y e) del número anterior, en suelos urbanizables programados o aptos para urbanizar sólo será posible antes de la aprobación del planeamiento parcial y, en los supuestos de este último apartado, si el destino fuere la construcción de viviendas, requerirá su inclusión en el correspondiente programa de actuación pública.

Artículo 79

Cuando se fije la expropiación como sistema de actuación para una unidad de ejecución, podrán utilizarse las formas de gestión que permita la legislación de régimen local y resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

Artículo 80

1. En el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, la Administración actuante deberá resolver sobre el modo de llevar a cabo la edificación. Esta deberá iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución.

2. A tal efecto, se adoptarán preferentemente modalidades de gestión directa o consorciales y siempre que el planeamiento urbanístico les hubiera atribuido un uso residencial, deberán destinarse los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas al amparo de algún régimen de protección pública.

3. El incumplimiento de los plazos establecidos en el núm. 1 determinará la sujeción del terreno al régimen de venta forzosa debiendo incluirse en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, con expresión del justiprecio expropiatorio abonado.

CAPÍTULO III. DETERMINACIÓN DE JUSTIPRECIO

Artículo 81

1. La valoración del terreno se producirá en función del conjunto de derechos de contenido urbanístico adquiridos, en los términos fijados en el Título anterior.

2. El justiprecio expropiatorio se obtendrá aplicando a dicho valor las agregaciones y deducciones que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 82

1. Los terrenos que tengan incorporado el derecho a urbanizar se tasarán añadiendo al valor urbanístico correspondiente a esta fase el importe de los gastos ya efectuados tendentes a la ejecución del Plan, siempre que queden debidamente justificados.

2. En el supuesto contemplado en el art. 19.1 se deducirá del justiprecio expropiatorio correspondiente al aprovechamiento urbanístico susceptible de adquisición el coste de la urbanización precisa y no ejecutada según las normas de este carácter contenidas en el Plan o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar.

3. Los terrenos que tengan incorporado el derecho a edificar se tasarán incluyendo en el justiprecio expropiatorio el 25 por 100 del coste de ejecución del proyecto para el que se obtuvo la licencia de edificación y la totalidad de los gastos que, justificadamente estén motivados por la edificación proyectada o iniciada.

Artículo 83

1. En los supuestos de expropiación de un terreno con la edificación legalmente concluida, el justiprecio expropiatorio diferenciará el valor del suelo y el de la edificación.

2. El valor del suelo será el correspondiente al aprovechamiento urbanístico efectivamente materializado sobre el mismo sin adición o deducción alguna.

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

Artículo 84

1. El justiprecio expropiatorio de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por el sistema de expropiación o afectos a dotaciones locales en suelo urbano o a sistemas generales, se determinará en función del valor urbanístico, conforme a lo establecido en el art. 72, sin deducción o adición alguna.

2. En los supuestos expropiatorios contemplados en el art. 78.2.d) y e), el justiprecio se determinará por aplicación del 75 o el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, según se trate de suelo urbano o urbanizable programado.

Artículo 85

Lo dispuesto en el presente Capítulo se entenderá sin perjuicio de la aplicación de las reglas de valoración específicas contenidas en los arts. 18.1 y 3, 19.2 y 3, 22, 24.2, 26.3 y 27.2.

TÍTULO IV. SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS

Artículo 86

1. La modificación o revisión de los Planes sólo conferirá derechos indemnizatorios si los aprovechamientos susceptibles de adquisición derivados del nuevo planeamiento fueran inferiores a los resultantes del anterior, siempre que éstos hubieran sido ya patrimonializados y no pudieran materializarse.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables.

Artículo 87

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 art. 82.3 de esta Ley.

Artículo 88

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.

Artículo 89

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 del planeamiento o por acordarse la expropiación devengan inútiles.

TÍTULO V. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

CAPÍTULO PRIMERO. DELIMITACIÓN DE ÁREAS

Artículo 90

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el Patrimonio Municipal del Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Corporación respectiva.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de terrenos con edificación que no agoten el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Podrá igualmente disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrir un año desde la terminación del edificio.

4. Si el ámbito delimitado hubiere sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada, podrá también establecerse en el correspondiente acuerdo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarcará incluso las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal.

Artículo 91

1. La delimitación de dichas áreas podrá efectuarse en el propio planeamiento general, en la revisión de su programa de actuación o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución del planeamiento.

2. En cualquier caso, entre la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una relación de los bienes afectados y de sus propietarios, y será preceptiva la notificación a éstos previa a la apertura del trámite de información pública.

3. A los efectos previstos en el art. 95 de esta Ley, los Ayuntamientos remitirán a los Registros de la Propiedad correspondiente copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación.

CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS

Artículo 92

Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al del que se haya producido la notificación.

Artículo 93

1. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el artículo precedente, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos y resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

2. Este derecho habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso al Ayuntamiento, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

3. El derecho de retracto al que se refiere este Capítulo es preferente a cualquier otro.

Artículo 94

1. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma.

2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos de ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 95

No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos precedentes.

CAPÍTULO III. TRANSMISIONES DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 96

1. Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha limitación, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas a las notificaciones prevenidas en los arts. 92 y 93.2 a efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en los plazos establecidos en los mismos.

2. La falta de acreditación del cumplimiento de estos requisitos de notificación impedirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada.

3. La tramitación de la delimitación de estas áreas se ajustará a lo establecido en el art. 91.1 y 2 de esta Ley, siendo aplicable también a los efectos previstos en el número anterior, lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo.

Artículo 97

Las viviendas adquiridas en el ejercicio del tanteo y retracto por los Ayuntamientos serán adjudicadas mediante concurso entre quienes, no poseyendo otra vivienda, reúnan los demás requisitos establecidos por el régimen de protección pública.

TÍTULO VI. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Artículo 98

1. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales que resultaren clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable programado y, en todo caso, los obtenidos como consecuencia de cesiones, expropiaciones urbanísticas de cualquier clase y ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2. Igualmente se incorporarán al Patrimonio Municipal del Suelo los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado o no urbanizable que se adquieran con dicha finalidad.

3. Los bienes a que se refiere este artículo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

Artículo 99

1. Los Planes Generales o las revisiones de sus programas de actuación podrán establecer, sobre suelo clasificado como urbanizable no programado o no urbanizable no sujeto a especial protección, reservas de terrenos de posible adquisición para constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

2. En defecto de dichas determinaciones del Plan o del programa los Ayuntamientos podrán delimitar superficies sobre los expresados suelos con idéntica finalidad, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 100

La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

Artículo 101

1. En la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General se podrán clasificar como suelo urbanizable no programado los terrenos no urbanizables señalados en el art. 99, que por expropiación hubiesen pasado al Patrimonio Municipal del Suelo.

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera

1. La presente Ley será de aplicación general, en los términos de la disposición final primera, a los municipios de población superior a veinticinco mil habitantes y a los comprendidos en los entornos metropolitanos delimitados por la Comunidad Autónoma correspondiente.

2. Las Comunidades Autónomas, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrán excluir de la aplicación general de la presente Ley, dejando a salvo en todo caso las disposiciones específicas contenidas en el número siguiente, a municipios que no sean capitales de provincia ni cuenten con más de cincuenta mil habitantes, y podrán disponer su aplicación general a municipios de población inferior a los veinticinco mil habitantes.

3. En los municipios en que no se aplique la Ley con carácter general regirán las disposiciones específicas contenidas en la misma sobre adquisición gradual de facultades urbanísticas y valoraciones, a excepción de las relativas a delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo en suelo urbano; expropiaciones, si bien con carácter facultativo, en los supuestos de incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar; patrimonios públicos de suelo, derechos de tanteo y retracto y calificación de terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En todo lo demás continuará rigiendo la legislación urbanística en cada caso aplicable.

En estos municipios, el suelo apto para urbanizar se asimilará al urbanizable programado a efectos de lo establecido en los arts. 12 y 66.

Disposición Adicional Segunda

1. En todos los municipios a los que se aplique en su integridad la presente Ley, deberá crearse el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar o adaptarse el Registro de Solares existente para incluir terrenos sin urbanizar, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la misma.

2. En los restantes municipios, la creación o adaptación del expresado Registro será potestativa salvo que la legislación urbanística disponga lo contrario.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entenderá sin perjuicio de que la legislación urbanística regule un sistema y procedimiento específicos para las ventas forzosas de terrenos y solares por incumplimiento de deberes urbanísticos.

Disposición Adicional Tercera

En la aplicación de esta Ley a las Entidades Públicas y Sociedades con capital público mayoritario, cuyo fin primordial sea la promoción y urbanización de suelo o la construcción de viviendas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Si la actuación fuera urbanizadora, los plazos para edificar regirán a partir de la transmisión de los terrenos urbanizados.
2. Si la actuación fuera edificatoria, deberán observarse los plazos establecidos en los correspondientes planes o programas de viviendas aprobados por la Administración competente.
3. Cuando los terrenos necesarios para llevar a cabo las anteriores actuaciones se hubiesen obtenido por expropiación forzosa, los afectados podrán ejercitar el derecho de reversión en las condiciones y plazos establecidos en la legislación expropiatoria general.

Disposición Adicional Cuarta

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.

Disposición Adicional Quinta

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:

1ª Cuando se actúe por expropiación, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los ocupantes 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.

2ª Cuando se actúe por otro sistema en unidades de ejecución, no tendrán derecho de realojo los ocupantes de viviendas que, en correspondencia con su aportación de terrenos, hayan de resultar adjudicatarios de aprovechamientos de carácter residencial superiores a noventa metros cuadrados.

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá a la Administración actuante, en las condiciones señaladas en la regla 1ª.

3ª 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.

Disposición Adicional Sexta

El art. 105.2, último párrafo, de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación, según Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril EDL 1976/979 queda redactado del siguiente modo:

En el urbano, el permitido por el Plan o, en su caso, el aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva. En defecto de Plan o cuando éste no atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento a tener en cuenta será de un metro cuadrado construible por cada metro de suelo referido al uso predominante en el polígono fiscal en el que resulte incluido.

Disposición Adicional Séptima

Se autoriza al Instituto de Crédito Oficial para que, a través del «Banco de Crédito Local de España, Sociedad Anónima», y durante los tres primeros años de vigencia de esta Ley, concierte con las Corporaciones Locales operaciones de crédito con la finalidad exclusiva de financiar las actuaciones previstas en esta Ley.

Disposición Adicional Octava

La carga financiera derivada de las operaciones de crédito que las Corporaciones Locales concierten durante los ejercicios 1991, 1992 y 1993 con la finalidad exclusiva de financiar las actuaciones de adquisición de terrenos y bienes para constitución 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 art. 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.

Disposición Adicional Novena

A partir de la entrada en vigor de esta Ley, la clasificación de un terreno como urbano en municipios con planeamiento general no adaptado a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, requerirá la aprobación del proyecto de delimitación del suelo urbano, contemplado en el art. 2, núms. 2 y 3 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre. Esta aprobación corresponderá, en todo caso, a los órganos urbanísticos de las Comunidades Autónomas.

Disposición Adicional Décima

Primero: 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 las sanciones impuestas.

4. Las condiciones especiales de concesión de licencias, en los términos previstos por las leyes. 5. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de planeamiento, de instrumentos 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 su titular en el procedimiento.

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.

Segundo: Salvo los casos en los que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el apartado anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por el Secretario del 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.

Tercero: 1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren los núms. 1, 2, 7 y 8 del apartado primero.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de los núms. 3 y 6 del apartado primero. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante.

3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el apartado primero. 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 originaron.

Cuarto: 1. La iniciación del expediente de reparcelación o la afección de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación 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 previa de la totalidad de la superficie comprendida en el polígono o unidad de actuación 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 núm. 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 nota 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 registrables, matriculación 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.

6. En el plazo de seis meses, el Gobierno aprobará las modificaciones del Reglamento Hipotecario para el desarrollo de esta Disposición Adicional.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera

1. A partir de la entrada en vigor de esta Ley, el valor urbanístico de todo terreno será el correspondiente al grado de adquisición de las facultades urbanísticas que en la misma se definen y regulan.

2. Cuando, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta, aún no se hubieran fijado los aprovechamientos tipo, los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición, mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley, serán los resultantes del régimen vigente con anterioridad a la misma.

3. Serán de aplicación en todo caso los aprovechamientos resultantes del régimen vigente cuando en el momento de la fijación de los aprovechamientos tipo, la ejecución del planeamiento en el polígono o unidad de actuación correspondiente hubiese alcanzado, según los casos, la siguiente fase procedimental:

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

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

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

Disposición Transitoria Segunda

Los plazos que deberán tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento de los deberes urbanísticos y, consiguientemente, la adquisición de las diferentes facultades de este carácter, serán los resultantes de la aplicación de las siguientes reglas:

1ª Los plazos establecidos en los planes de etapas de los Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales, se entenderán como plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, condicionantes de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico definido en el art. 11.

2ª Los plazos para completar la urbanización en suelo urbano establecidos en el planeamiento vigente se entenderán como plazos de cumplimiento de los deberes expresados en la regla anterior, si estuviera delimitada una unidad de ejecución, o del deber de convertir las parcelas en solares y solicitar la correspondiente licencia de edificación, en otro caso. Cuando se trate de unidades pendientes de delimitación, dichos plazos se contarán desde la aprobación de la misma.

3ª Los plazos para emprender la edificación fijados en el planeamiento vigente se entenderán como plazos para solicitar licencia de edificación.

Disposición Transitoria Tercera

1. Cuando el planeamiento vigente no fije plazos que permitan la aplicación de las reglas anteriores o cuando aquéllos hubieran ya concluido a la entrada en vigor de la presente Ley, regirán las siguientes reglas:

1ª El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en suelos urbanizables o aptos para urbanizar, que a la entrada en vigor de la presente Ley cuenten con Plan Parcial aprobado, será de tres años a contar desde dicha fecha.

2ª El plazo para el cumplimiento de los expresados deberes en polígonos o unidades de actuación delimitados en suelo urbano será de dos años desde la vigencia de esta Ley.

3ª El plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en suelo urbano será de dos años a partir de la vigencia de esta Ley, salvo que en los primeros seis meses se hubiera solicitado la delimitación de una unidad de ejecución, en cuyo caso el plazo se computará desde su aprobación.

4ª El plazo para solicitar la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley merezcan la condición de solar será de un año a contar desde ese momento.

2. En los supuestos de la Disposición Transitoria Segunda, si a los plazos resultantes de la misma restara, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, una duración inferior a la establecida en el número precedente, se aplicarán los plazos señalados en éste.

Disposición Transitoria Cuarta

1. En la primera revisión del programa de actuación de Planes Generales de Municipios a los que se aplique íntegramente la presente Ley, se fijarán los aprovechamientos tipo de las diferentes áreas de reparto en suelo urbano y urbanizable programado y se incorporarán las determinaciones sobre programación contenidas en la misma. A tal efecto, el programa de actuación podrá revisarse anticipadamente.

2. Si la fijación de los aprovechamientos tipo se realiza sin alteración de los usos e intensidades resultantes del planeamiento general vigente, no será necesaria la observancia del procedimiento modificativo del mismo, bastando el procedimiento de revisión del programa.

3. En la superficie a computar para el cálculo del aprovechamiento tipo a que se refiere el art. 33.1, podrán incluirse también los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos que, en ejecución de instrumentos de planeamiento general adaptados a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se hubieran obtenido mediante expropiación forzosa.

Disposición Transitoria Quinta

La fijación de los aprovechamientos tipo no afectará a la plena efectividad de las licencias ya concedidas en dicho momento.

Disposición Transitoria Sexta

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de esta Ley, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda actuar 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. En todo caso, como valor mínimo del suelo se entenderá el resultante de la aplicación del 85 por 100 del aprovechamiento tipo correspondiente.

Disposición Transitoria Séptima

Los municipios a los que sea aplicable íntegramente la presente Ley deberán disponer de Plan General adaptado a la misma en el plazo máximo de tres años a contar desde su entrada en vigor. Hasta que dicha adaptación esté aprobada, se estará a lo establecido en el núm. 3 de la Disposición Adicional Primera.

Disposición Transitoria Octava

Lo dispuesto en el art. 25.2 no será aplicable a las declaraciones de obra nueva finalizada, al menos cuatro años antes de la entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición Derogatoria

Quedan derogados los preceptos de la vigente Ley del Suelo EDL 1976/979 y Reglamento de su desarrollo EDL 1978/2744 y demás disposiciones de carácter general que se opongan a lo establecido en esta Ley. En especial quedan derogados los preceptos sobre valoración de suelo contenidos en la legislación expropiatoria.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Primera

1. Tienen el carácter de legislación básica en virtud de lo previsto en el art. 149.1.1, 8, 13, 18 y 23 de la Constitución, los siguientes artículos: 1 a 11; 12.1, 3 y 4; 13.1; 14; 15.1; 16; 17.1; 18.1 y 3; 19.1 y 2; 20; 22 a 26; 27.1, 2 y 3; 28; 30.1 y 2; 31.1; 32; 33.1, 3, 4 y 5; 34; 35.1, 2 y 3; 36.1; 37.1 y 2; 38; 39; 40.2 y 4; 41; 42.1 y 3; 59; 61; 63.1; 76; 77; 86 a 89; 98; 99.1; las Disposiciones Adicionales Primera, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta y Novena; y las Disposiciones Transitorias Primera; Cuarta, apartado 1; Quinta; Sexta, y Octava.

2. Son de aplicación plena en virtud del art. 149.1.8 y 18 de la Constitución los arts. 21; 29.2; 57.1,b), y 2,b); 58; 60; 62.2; 66 a 75; 78; 81 a 85; 100, y las Disposiciones Adicionales Séptima, Octava y Décima.

3. Los restantes preceptos serán de aplicación supletoria en defecto de regulación específica por las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias.

Disposición Final Segunda

El Gobierno, en el plazo de un año desde la publicación de esta Ley, aprobará un texto refundido de las disposiciones estatales vigentes sobre suelo y ordenación urbana. La refundición comprenderá también la regularización, aclaración y armonización de dichas disposiciones.