

PROYECTO DE LEY DE REFORMA DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO Y VALORACIONES DEL SUELO

El último Consejo de Ministros de abril acordó remitir a las Cortes el Proyecto de Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

A continuación reproducimos el texto íntegro publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales núm. 118-1, de 22 de mayo de 1989.

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 planteamiento (y 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 artículo 149.1.1.º en relación con el artículo 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 artículo 149.1, en sus reglas 1.ª, 8.ª, 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 pueden 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 el 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 cargas 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 deben 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 al 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 urbanís-

ticas. 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 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 diferentes, 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 la disponibilidad 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 tienen 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 artículo 47 de la Constitución que las Entidades locales utilizaran 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 allí donde la ejecución del planeamiento está llamada a satisfacer demandas sociales efectivas y donde, por ello, el cumplimiento de los deberes ha de exigirse con rigor. 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, entendiendo por tales las capitales de provincia y los de población superior a 25.000 habitantes. Todos ellos deberán contar con Plan General de Ordenación Urbana, aunque no lo tengan en la actualidad, pues éste es el instrumento adecuado para la incorporación de los aprovechamientos tipo y el control del cumplimiento de los plazos establecidos para urbanizar y edificar, a través de la programación.

La Ley se aplica también a los restantes municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, pero se prevé la posibilidad de que las Comunidades Autónomas excluyan la aplicación de determinadas normas que, en atención a las circunstancias de aquéllos, puedan resultar desproporcionadas o inadecuadas. 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 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 I

REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO I

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 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 en esta Ley se definen.

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 usos distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético u otros semejantes, 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.

CAPITULO III

Régimen del suelo urbano y urbanizable

SECCION 1.ª

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 y edificatorio, en la forma 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:

- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- Edificar los solares, previa obtención de la correspondiente licencia, en el plazo que en la misma se establezca.

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 construcciones, instalaciones y edificaciones quedan sujetos al cumplimiento de las normas sobre seguridad, salubridad y ornato público contenidas en el planeamiento y legislación aplicables, incluidas las relativas a la protección del 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, que deberá respetar en todo caso el contenido esencial del derecho de propiedad.

SECCION 2.ª

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 su sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

SECCION 3.ª

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:

- En suelo urbano: Plan General y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.
- En suelo urbanizable programado: Plan General y Plan Parcial.
- En suelo urbanizable no programado: Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.

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

4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, cuando éste resulte preciso

Artículo 13

1. 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 redactar dichos instrumentos cuando así lo establezca la legislación urbanística aplicable, con sujeción de los plazos que ésta señale.

Artículo 14

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, previo el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realizare en los plazos establecidos al efecto.

SECCION 4.ª

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.

Artículo 16

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de aprobación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada por los artículos 33 y 34.

2. No obstante, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 75 por 100 en los supuestos expropiatorios en que así se prevé en la presente Ley.

Artículo 17

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico puede concretarse bajo las siguientes modalidades:

a) Si se trata de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, mediante la adjudicación, tras los procesos redistributivos de beneficios y cargas, del aprovechamiento que en cada caso corresponda sobre parcelas determinadas y aptas para la edificación, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan.

b) En suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el Plan y los susceptibles de adquisición por su titular, se resolverán en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

2. En defecto de dicha legislación los desajustes se resolverán en la forma prevista en los artículos 46 a 50.

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. En los anteriores supuestos procederá la expropiación de los correspondientes terrenos o su venta forzosa, valorándose en todo caso aquéllos 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.

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, previa o simultánea conversión de la parcela en solar, en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable.

3. En su defecto, el plazo será de dos años a contar desde la aprobación de dicho planeamiento, con aplicación de lo dispuesto en el número 3 del artículo precedente.

SECCION 5.ª

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

La Administración será responsable de los daños y perjuicios causados a los propietarios del suelo por anulación de licencia o denegación improcedente de la misma, en los casos y con los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad.

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 artículo 18.1.

Artículo 23

1. El derecho a edificar se extingue si se produce la caducidad de la licencia, por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal previa audiencia del interesado.

2. A tal efecto el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

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 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 artículo 18.3, valorándose aquéllos conforme a la reducción del aprovechamiento urbanístico señalado en dicho artículo y éstas por su coste de ejecución.

SECCION 6.ª

Derecho a la edificación

Artículo 25

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística se incorpora definitivamente al patrimonio de su titular.

Artículo 26

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

2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos señalados en los artículos 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 no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

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. Procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada. En otro caso, 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 de dicha legislación.

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, dicho exceso pertenecerá a la Administración actuante.

2. Corresponderá a dicha Administración la fijación de la parte de la edificación en que se concrete el indicado exceso.

3. Cuando por efecto de la protección registral a terceros adquirentes de buena fe no pueda realizarse la cesión a la Administración de dicho exceso, se sustituirá por su equivalente en metálico.

SECCION 7.ª

Publicidad de las facultades urbanísticas

Artículo 29

En 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, se expresará, en todo 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.

CAPITULO IV

Áreas de reparto de cargas y beneficios y unidades de ejecución

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. En suelos urbanizables las áreas de reparto se delimitarán 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 el 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 el 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. El suelo urbano, las unidades de ejecución pueden ser discontinuas. Cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse en determi-

nadas 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.

CAPITULO 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. 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.

3. La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente y de las transferencias de aprovechamientos vinculadas al mismo, tendrá lugar cuando se proceda a sustituir la edificación existente.

4. 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 al aprovechamiento lucrativo bruto de todas 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 número 2 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 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. Si el planeamiento general calificara terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial, 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.

3. En suelo urbano, cuando se hubieran delimitado varias áreas de reparto, el aprovechamiento tipo aplicable a los terrenos destinados a sistemas generales 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 encuentren, se tendrá en cuenta esta circunstancia a efectos de ayudas específicas y beneficios fiscales.

CAPITULO 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 artículo 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 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre estos aprovechamientos y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma establecida en los artículos 42 y 43 de esta Ley.

Artículo 38

El aprovechamiento atribuible al suelo urbano destinado a sistemas generales no incluido 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 artículo 35.3, si el planeamiento hubiera delimitado en dicha clase de suelo varias áreas de reparto, o del correspondiente a la única área delimitada.

Artículo 39

El aprovechamiento atribuible a los terrenos incluidos en una unidad de ejecución para la que se hubiera fijado el sistema de expropiación y a los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local en suelo urbano no incluidos en ninguna de estas unidades que se obtengan igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

CAPITULO VII

Actuación mediante unidades de ejecución

Artículo 40

1. Las unidades de ejecución no sujetas a expropiación deberán desarrollarse preferentemente mediante un sistema que atribuya la iniciativa de la ejecución del planeamiento a los propietarios afectados, en los plazos establecidos en el mismo o, en su defecto, en el artículo 15.2, computados, cuando la delimitación de dichas unidades, no hubiera sido posible en el propio planeamiento, desde la aprobación de esta delimitación.

2. Cuando se actúe por gestión privada y transcurran dichos plazos sin que los deberes de cesión, equidistribución y urbanización se hayan cumplido, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, que deberá garantizar en todo caso los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento de los propietarios no responsables de dicho incumplimiento 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 construir 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 artículo 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 por 100 de este último.

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 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.

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 materializado, con aplicación en todo caso del artículo 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.

CAPITULO VIII

Actuaciones asistemáticas en suelo urbano

SECCION 1ª

Transferencias de aprovechamientos

Artículo 44

En suelo urbano, 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 artículo 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

1. Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por su titular, sólo podrá materializarse dicho exceso mediante acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos con propietario que se encuentre en situación inversa o afectado por uso dotacional público local no incluido en unidad de ejecución.

2. Podrá igualmente agotarse el aprovechamiento real de la parcela en virtud de compra directa a la Administración de los aprovechamientos precisos o mediante cesión 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 hubiese llevado a efecto la expropiación, será aplicable el número 2 del artículo 57.

Artículo 48

1. Si al solicitarse la licencia de edificación la Administración comprobara que el proyecto es conforme con la ordenación urbanística, pero que el solicitante no dispusiera, sumados en su caso los adquiridos conforme al artículo 46, de los aprovechamientos precisos para agotar el aprovechamiento real de la parcela, la licencia se otorgará expresándose en la misma que su eficacia queda condicionada a que en el plazo máximo de seis meses se acredite haberse alcanzado acuerdo de cesión, distribución o compra directa de 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 el plazo aún restante del establecido para solicitar la licencia.

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

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.

SECCION 2ª

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 podrá transmitir a los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real exceda del susceptible de adquisición, los aprovechamientos precisos para su completa materialización.

Artículo 54

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

SECCION 3ª

Registro de Transferencias de Aprovechamientos

Artículo 55

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

- Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.
- Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
- 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.

CAPITULO IX

Obtención de terrenos dotacionales

Artículo 57

1. Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se obtendrán mediante expropiación, que 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 artículos 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 artículo 38 de esta Ley.

Artículo 58

1. La inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos del acuerdo de cesión, venta o distribución de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidad de ejecución, producirá la adscripción automática de éstos al dominio público municipal y su afectación al uso previsto en el planeamiento.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, la obtención de los terrenos afectos a las expresadas dotaciones de carácter local se producirá por alguno de los siguientes procedimientos:

- Ocupación directa por la Administración previa determinación de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular 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.
- Expropiación, que deberá tener lugar antes de la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General, siendo de aplicación en caso contrario lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior.

Artículo 59

1. La obtención mediante ocupación directa se ajustará al procedimiento que se determine en la legislación urbanística aplicable, debiéndose respetar 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.

b) En el momento de la ocupación se hará constar, al menos:

- Lugar y fecha de otorgamiento y determinación de la Administración actuante.
- Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
- Superficie ocupada y aprovechamiento urbanístico que les correspondan.
- 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 tratare de propiedad litigiosa.

2. 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.

3. Igualmente se remitirá copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, al Registro de la Propiedad para anotar al margen de la última inscripción de dominio vigente el hecho de la ocupación.

Artículo 60

Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.

Artículo 61

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita.

2. 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 por ocupación directa o mediante expropiación.

2. En el primer caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 59 y 60 en cuanto a requisitos, procedimiento y efectos. En el segundo, el terreno se valorará por aplicación a su superficie del 75 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.

CAPITULO 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, procederá a la 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. La inclusión en este Registro determinará la imposibilidad para el titular del terreno de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

Artículo 64

Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar serán adjudicados en virtud del concurso cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá, al menos, las siguientes determinaciones:

- Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.
- 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.

3. Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

Artículo 65

1. El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación.
2. La diferencia entre valoración del terreno atribuido al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá a la Administración actuante.

TITULO II

VALORACIONES

Artículo 66

1. El suelo no urbanizable y el urbanizable no programado que no cuenten 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, que será entonces el aplicable.
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 capitalizando al interés que establezcan las disposiciones relativas al impuesto sobre bienes inmuebles, las rentas reales o potenciales del correspondiente terreno, según los distintos cultivos y rendimientos y, en el caso de suelo no urbanizable y urbanizable no programado, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística.

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 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 artículos 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.

TITULO III

EXPROPIACIONES

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 74

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

Artículo 75

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.
- b) Cuando el uso dotacional que motivó la expropiación fue efectivamente implantado, aún cuando en posteriores modificaciones o revisiones del planeamiento se produzca su desafectación.
- c) En las expropiaciones motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

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 expropiadora a otras Administraciones Públicas.

Artículo 77

En los casos de incumplimiento de deberes urbanísticos, si los Ayuntamientos respectivos no ejercitaran las facultades previstas en el artículo 63 en el plazo de un año desde que se produjo el incumplimiento, las Comunidades Autónomas podrán subrogarse en el ejercicio de dichas facultades, debiendo destinar los terrenos expropiados a los fines previstos en el artículo 98.3

CAPITULO 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.

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 una vez aprobado el planeamiento parcial.

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 las parcelas por incumplimiento del deber de edificar, la Administración actuante deberá resolver sobre el modo de llevar a cabo la edificación.

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.

CAPITULO III

Determinación del 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. Cuando, por haberse alcanzado fases posteriores en el proceso urbanizador y edificatorio, el valor urbanístico se determine en función de los aprovechamientos urbanísticos ya adquiridos, en el justiprecio expropiatorio se deducirá 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 50 por 100 del beneficio empresarial imputable a la construcción 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

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 artículo 72, sin deducción o adición alguna.

Artículo 85

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

TITULO 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 fuera de ordenación surgidas por los cambios de 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 artículo 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.

TITULO V

DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

CAPITULO I

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 deberán establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, o se incluyen también las de terrenos con edificación en construcción, ruinosas 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.

Artículo 91

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

2. A los efectos previstos en el artículo 95 de esta Ley, los Ayuntamientos remitirán a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas.

CAPITULO II

Procedimiento y efectos

Artículo 92

Los propietarios de terrenos incluidos en 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 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 o 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.

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.

CAPITULO 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 artículos 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. A los efectos previstos en el número anterior, los Ayuntamientos remitirán a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen las áreas delimitadas con dicha finalidad, así como relación de las calles o sectores comprendidos en las mismas.

Artículo 97

Las viviendas adquiridas en ejercicio del tanteo y retracto por los Ayuntamientos serán adjudicadas mediante concurso entre quienes reúnan los requisitos establecidos por el régimen de protección pública respectivo.

TITULO 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 o expropiaciones urbanísticas de cualquier clase.

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 señalados en el artículo 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.

Artículo 102

Todos los terrenos de propiedad particular clasificados como suelo urbanizable no programado que en la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General no contaran con Programa de Actuación Urbanística quedarán afectados como reserva para el Patrimonio Municipal.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

1. La presente Ley será de aplicación general, en los términos de la Disposición Final Primera, a los municipios que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana y a los de población superior a los veinticinco mil habitantes.

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 los municipios con población igual o inferior a veinticinco mil habitantes que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana o instrumento de ordenación equivalente previsto en la legislación urbanística.

3. En los municipios con población igual o inferior a veinticinco mil habitantes que no dispongan de Plan General de Ordenación Urbana, regirán las disposiciones específicas contenidas en esta Ley sobre 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. En todo lo demás continuará rigiendo la legislación urbanística en cada caso aplicable.

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.

Tercera

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

1. Cuando la Entidad o Sociedad se integre en una unidad de ejecución a desarrollar por gestión privada, quedará sujeta a las normas sobre plazos de ejecución y efectos de su incumplimiento contenidas en esta Ley.

2. El cumplimiento de la obligación a edificar no estará sujeto a plazo cuando la urbanización haya sido ejecutada por la propia Entidad o Sociedad.

3. La adquisición de terrenos por particulares se producirá con el contenido urbanístico correspondiente al grado de cumplimiento de los deberes de este carácter al tiempo de la transmisión, computándose desde la misma los plazos aplicables en cada caso, según lo previsto en esta Ley.

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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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 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.

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 artículo 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.

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 clasificados, directamente por el Plan General o como consecuencia de la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística, como urbanizable programado, y en suelos aptos para urbanizar de Normas Subsidiarias, será de dos años, si tuvieran Plan Parcial aprobado, o de tres años, en caso contrario, a contar en ambos supuestos desde la entrada en vigor de la presente Ley o desde la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución, si ésta es posterior.

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.

Cuarta

1. En la primera revisión del programa de actuación de los Planes Generales que haya de llevarse a cabo tras la entrada en vigor de la presente Ley, se fijarán los aprovechamientos tipo de las diferentes áreas de reparto en el suelo urbano y urbanizable programado y se incorporarán las determinaciones sobre programación contenidas en la misma.

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.

3. La adaptación del planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la presente Ley podrá producirse con anterioridad a la próxima revisión de su programa de actuación, debiendo tramitarse en este caso como modificación del Plan.

4. En los municipios a los que sea aplicable íntegramente esta Ley y cuenten a su entrada en vigor con Normas Subsidiarias, deberá procederse, en el plazo máximo de dos años desde la mencionada fecha, a la formulación de Planes Generales adaptados a la misma. Hasta que se apruebe la adaptación se estará a lo establecido en el número 3 de la Disposición Adicional Primera.

Quinta

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

Sexta

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley, situadas en suelos urbanos o urbanizables, respecto de las que no proceda actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporados al patrimonio de su titular.

Séptima

Los municipios a los que sea aplicable íntegramente la presente Ley, y no cuenten a su entrada en vigor con Plan General o Normas Subsidiarias, deberán tener formulado su Plan General adaptado a esta Ley, en el plazo máximo de dos años a contar desde la mencionada fecha. Hasta que dicha aprobación se produzca, se estará a lo establecido en el número 3 de la Disposición Adicional Primera.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogados los preceptos de la vigente Ley del Suelo y Reglamentos en su desarrollo y demás disposiciones de carácter general que se opongan a lo establecido en esta Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

1. Tienen el carácter de legislación básica en virtud de lo previsto en el artículo 149.1.ª, 8.ª, 13.ª, 18.ª y 23.ª de la Constitución, los siguientes artículos: 1 a 11; 12.1, 3 y 4; 13.1; 14; 15.1; 16; 17.1 y 3; 19.1 y 2; 20; 22 a 26; 27.1, 2 y 3; 28; 30.1 y 2; 31.1; 32 a 34; 35.1 y 2; 36.1; 37.1 y 2; 38; 39; 40.2 y 4; 41; 42.1 y 3; 61; 63.1; 76; 77; 86 a 89; 98; 99.1; Disposiciones Adicionales Primera, Tercera y Cuarta; Disposiciones Transitorias Primera, Segunda, Tercera, Cuarta 1, Quinta y Sexta.

2. Son de aplicación plena en virtud del artículo 149.1.8.ª y 18.ª de la Constitución los artículos: 21; 57.2 y 3; 58.2; 59; 60; 62.2; 66 a 75; 78; 81 a 85; y 100.

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

Segunda

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