

I. DISPOSICIONS GENERALS

MINISTERI DE FOMENT

11723 *Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.*

L'article u, h) de la Llei 20/2014, de 29 d'octubre, per la qual es va delegar en el Govern la potestat de dictar diversos textos refosos, en virtut del que estableix l'article 82 i següents de la Constitució espanyola, va autoritzar el Govern a aprovar un text refós en el qual s'integressin, degudament regularitzades, aclarides i harmonitzades, la Llei de sòl, aprovada pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i els articles 1 a 19, les disposicions addicionals primera a quarta, les disposicions transitòries primera i segona i les disposicions finals dotzena i divuitena; així com les disposicions finals dinovena i vintena i la disposició derogatòria, de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. El termini per a la realització del text esmentat era de dotze mesos a partir de l'entrada en vigor de la Llei 20/2014, que va tenir lloc el 31 d'octubre de 2014.

Aquesta tasca retonadora, que s'afronta per mitjà d'aquest text legal, es planteja bàsicament dos objectius: d'una banda aclarir, regularitzar i harmonitzar la terminologia i el contingut dispositiu de tots dos textos legals, i, de l'altra, estructurar i ordenar en una única disposició general els preceptes de diferent naturalesa i abast que contenen aquests.

D'aquesta manera, l'objectiu final se centra a evitar la dispersió d'aquestes normes i el fraccionament de les disposicions que recullen la legislació estatal en matèria de sòl i rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, llevat de la part vigent del Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, que té una aplicació supletòria excepte en els territoris de les ciutats de Ceuta i Melilla i, en conseqüència, ha quedat fora de la delegació legislativa per la virtut de la qual es dicta aquest Reial decret legislatiu.

D'acord amb les disposicions indicades anteriorment es produeix aquest text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, que prescindeix en el seu títol dels termes regeneració i renovació urbanes, no només per facilitar el coneixement, maneig i cita de la norma, sinó, sobretot, perquè es considera que el terme rehabilitació urbana engloba, de manera admesa comunament, tant aquesta com la regeneració i renovació dels teixits urbans.

En virtut d'això, a proposta de la ministra de Foment, d'acord amb el Consell d'Estat i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres a la reunió del dia 30 d'octubre de 2015,

DISPOSO:

Article únic. *Aprovació del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.*

S'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

Disposició addicional única. *Remissions normatives.*

Les referències normatives efectuades en altres disposicions al Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei de sòl, i a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, s'entenen efectuades als preceptes corresponents del text refós que s'aprova.

Disposició derogatòria única. *Derogació normativa.*

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin a aquest Reial decret legislatiu i al text refós que aprova i, en particular, les següents:

- a) Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl.
- b) Els articles 1 a 19, les disposicions addicionals primera a quarta, les disposicions transitòries primera i segona i les disposicions finals dotzena i divuitena de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, així com les disposicions finals dinovena i vintena d'aquesta Llei, en la mesura en què es refereixin a algun dels preceptes que aquesta disposició deroga.

Disposició final única. *Entrada en vigor.*

Aquest Reial decret legislatiu i el text refós que aprova entren en vigor el mateix dia de la seva publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 30 d'octubre de 2015.

FELIPE R.

La ministra de Foment,
ANA MARÍA PASTOR JULIÁN

TEXT REFÓS DE LA LLEI DE SÒL I REHABILITACIÓ URBANA

Títol preliminar. Disposicions generals.

- Article 1. Objecte d'aquesta Llei.
- Article 2. Definicions.
- Article 3. Principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible.
- Article 4. Ordenació del territori i ordenació urbanística.

Títol I. Condicions bàsiques de la igualtat en els drets i deures constitucionals dels ciutadans.

Capítol I. Estatut bàsic del ciutadà.

- Article 5. Drets del ciutadà.
- Article 6. Deures del ciutadà.

Capítol II. Estatut bàsic de la iniciativa i la participació en l'activitat urbanística.

- Article 7. Actuacions de transformació urbanística i actuacions edificatòries.
- Article 8. Iniciativa pública i privada en les actuacions de transformació urbanística i en les edificatòries.
- Article 9. Participació pública i privada en les actuacions de transformació urbanística i en les edificatòries.

Article 10. Associacions administratives.

Capítol III. Estatut jurídic de la propietat del sòl.

- Article 11. Règim urbanístic del dret de propietat del sòl.
- Article 12. Contingut del dret de propietat del sòl: facultats.
- Article 13. Contingut del dret de propietat del sòl en situació rural: facultats.
- Article 14. Contingut del dret de propietat del sòl en situació d'urbanitzat: facultats.
- Article 15. Contingut del dret de propietat del sòl: deures i càrregues.

Article 16. Contingut del dret de propietat del sòl en situació rural o vacant d'edificació: deures i càrregues.

Article 17. Contingut del dret de propietat del sòl en situació d'urbanitzat: deures i càrregues.

Capítol IV. Estatut bàsic de la promoció de les actuacions urbanístiques.

Article 18. Deures vinculats a la promoció de les actuacions de transformació urbanística i a les actuacions edificatòries.

Article 19. Els drets de reallotjament i de retorn.

Títol II. Bases del règim del sòl, regles procedimentals comunes i normes civils.

Capítol I. Bases del règim del sòl.

Article 20. Criteris bàsics d'utilització del sòl.

Article 21. Situacions bàsiques del sòl.

Article 22. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà.

Capítol II. Regles procedimentals comunes i normes civils.

Article 23. Operacions de distribució de beneficis i càrregues.

Article 24. Regles específiques de les actuacions sobre el medi urbà.

Article 25. Publicitat i eficàcia en la gestió pública urbanística.

Article 26. Formació de finques i parcel·les, relació entre aquestes i complexos immobiliaris.

Article 27. Transmissió de finques i deures urbanístics.

Article 28. Declaració d'obra nova.

Títol III. L'informe d'avaluació dels edificis.

Article 29. L'informe d'avaluació dels edificis.

Article 30. Capacitació per subscriure l'informe d'avaluació dels edificis.

Títol IV. Cooperació i col·laboració interadministratives.

Article 31. Cooperació interadministrativa.

Article 32. Organització de la cooperació.

Article 33. Convenis per al finançament de les actuacions.

Títol V. Valoracions.

Article 34. Àmbit del règim de valoracions.

Article 35. Criteris generals per a la valoració d'immobles.

Article 36. Valoració en el sòl rural.

Article 37. Valoració en el sòl urbanitzat.

Article 38. Indemnització de la facultat de participar en actuacions de nova urbanització.

Article 39. Indemnització de la iniciativa i la promoció d'actuacions d'urbanització o d'edificació.

Article 40. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

Article 41. Règim de la valoració.

Títol VI. Expropiació forçosa i responsabilitat patrimonial.

Article 42. Règim de les expropiacions per raó de l'ordenació territorial i urbanística.

Article 43. Preu just.

Article 44. Ocupació i inscripció en el Registre de la Propietat.

Article 45. Adquisició lliure de càrregues.

Article 46. Modalitats de gestió de l'expropiació.

Article 47. Supòsits de reversió i de retaxació.

Article 48. Supòsits indemnitzatoris.

Títol VII. Funció social de la propietat i gestió del sòl.

Capítol I. Venda i substitució forçoses.

Article 49. Procedència i abast de la venda o substitució forçoses.

Article 50. Règim de la venda o substitució forçoses.

Capítol II. Patrimonis públics de sòl.

Article 51. Noció i finalitat.

Article 52. Destí.

Capítol III. Dret de superfície.

Article 53. Contingut, constitució i règim.

Article 54. Transmissió, gravamen i extinció.

Títol VIII. Règim jurídic.

Capítol I. Actuacions il·legals i amb el Ministeri Fiscal.

Article 55. Actes nuls de ple dret.

Article 56. Infraccions constitutives de delictes.

Capítol II. Peticions, actes i acords.

Article 57. Peticions.

Article 58. Administració demanada en subrogació.

Article 59. Execució forçosa i via de constrenyiment.

Article 60. Revisió d'ofici.

Capítol III. Accions i recursos.

Article 61. Caràcter dels actes i convenis que regula la legislació urbanística.

Article 62. Acció pública.

Article 63. Acció davant de tribunals ordinaris.

Article 64. Recurs contenciós administratiu.

Capítol IV. Registre de la Propietat.

Article 65. Actes inscripcions.

Article 66. Certificació administrativa.

Article 67. Classes d'assentaments.

Article 68. Expedients de distribució de beneficis i càrregues.

Disposicions addicionals.

Disposició addicional primera. Sistema d'informació urbana i l'altra informació al servei de les polítiques públiques per a un medi urbà sostenible.

Disposició addicional segona. Béns afectats a la defensa nacional, el Ministeri de Defensa o l'ús de les forces armades.

Disposició addicional tercera. Potestats d'ordenació urbanística a Ceuta i Melilla.

Disposició addicional quarta. Gestió de sòls del patrimoni de l'Estat.

Disposició addicional cinquena. Modificació de l'article 43 de la Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954.

Disposició addicional sisena. Sòls forestals incendiats.

Disposició addicional setena. Regles per a la capitalització de rendes en sòl rural.

Disposició addicional vuitena. Participació de l'Estat en l'ordenació territorial i urbanística.

Disposició addicional novena. Modificació de la Llei reguladora de les bases del règim local.

Disposició addicional desena. Actes promoguts per l'Administració General de l'Estat.

Disposició addicional onzena. Cadastre immobiliari.

Disposició addicional dotzena. Infraccions en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis.

Disposició addicional tretzena. Sancions en matèria de certificació energètica d'edificis i graduació.

Disposicions transitòries.

Disposició transitòria primera. Aplicació de la reserva de sòl per a habitatge protegit i regla temporal excepcional.

Disposició transitòria segona. Calendari per a la realització de l'informe d'avaluació dels edificis.

Disposició transitòria tercera. Valoracions.

Disposició transitòria quarta. Criteris mínims de sostenibilitat.

Disposicions finals.

Disposició final primera. Qualificacions requerides per subscriure els informes d'avaluació d'edificis.

Disposició final segona. Títol competencial i àmbit d'aplicació.

Disposició final tercera. Desplegament.

TEXT REFÓS DE LA LLEI DE SÒL I REHABILITACIÓ URBANA

TÍTOL PRELIMINAR

Disposicions generals

Article 1. *Objecte d'aquesta Llei.*

Aquesta Llei regula, per a tot el territori estatal, les condicions bàsiques que garanteixen:

a) La igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals, relacionats amb el sòl.

b) Un desenvolupament sostenible, competitiu i eficient del medi urbà, mitjançant l'impuls i el foment de les actuacions que condueixen a la rehabilitació dels edificis i a la regeneració i renovació dels teixits urbans existents, quan siguin necessàries per assegurar als ciutadans una adequada qualitat de vida i l'efectivitat del seu dret de gaudir d'un habitatge digne i adequat.

Així mateix, aquesta Llei estableix les bases econòmiques i ambientals del règim jurídic del sòl, la seva valoració i la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques en la matèria.

Article 2. *Definicions.*

Als efectes del que disposa aquesta Llei, i sempre que no resulti cap altra definició més detallada de la legislació específicament aplicable, els conceptes que inclou aquest article s'interpreten i apliquen amb el significat i l'abast següents:

1. Actuacions sobre el medi urbà: les que tenen per objecte fer obres de rehabilitació edificatòria, quan hi hagi situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de

funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions, i les de regeneració i renovació urbanes quan afectin tant edificis com teixits urbans. Poden arribar a incloure obres de nova edificació en substitució d'edificis enderrocats prèviament. Les actuacions de regeneració i renovació urbanes tenen, a més, caràcter integrat, quan articulin mesures socials, ambientals i econòmiques emmarcades en una estratègia administrativa global i unitària.

A totes aquestes els és aplicable el règim estatutari bàsic de deures i càrregues que els correspongui, de conformitat amb l'actuació de transformació urbanística o edificatòria que comportin, segons el que disposa l'article 7.

2. **Infrahabitatge:** l'edificació, o part d'aquesta, destinada a habitatge, que no reuneix les condicions mínimes exigides de conformitat amb la legislació aplicable. En tot cas, s'entén que no reuneixen les condicions esmentades els habitatges que incompleixin els requisits de superfície, nombre, dimensió i característiques de les peces habitables, els que presentin deficiències greus en les seves dotacions i instal·lacions bàsiques i els que no compleixin els requisits mínims de seguretat, accessibilitat universal i habitabilitat exigibles a l'edificació.

3. **Residència habitual:** la que constitueix el domicili de la persona que l'ocupa durant un període superior a 183 dies a l'any.

4. **Cost de reposició d'una construcció o edificació:** el valor actual de construcció d'un immoble de nova planta, equivalent a l'original en relació amb les característiques constructives i la superfície útil, fet amb les condicions necessàries perquè l'ocupació sigui autoritzable o, si s'escau, quedi en condicions de ser destinat legalment a l'ús que li sigui propi.

5. **Ajustos raonables:** les mesures d'adequació d'un edifici per facilitar l'accessibilitat universal de manera eficaç, segura i pràctica, i sense que comportin una càrrega desproporcionada. Per determinar si una càrrega és proporcionada o no es tenen en compte els costos de la mesura, els efectes discriminatoris que la seva no-adopció pot representar, l'estructura i les característiques de la persona o entitat que l'hagi de posar en pràctica i la possibilitat que tinguin aquestes d'obtenir finançament oficial o qualsevol altra ajuda. S'entén que la càrrega és desproporcionada, en els edificis constituïts en règim de propietat horitzontal, quan el cost de les obres repercutit anualment, i descomptant les ajudes públiques a què es pugui tenir dret, excedeixi de dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes.

6. **Edifici de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu:** el compost per més d'un habitatge, sense perjudici que pugui contenir, de manera simultània, altres usos diferents del residencial. Amb caràcter assimilat s'entén inclòs en aquesta tipologia l'edifici destinat a ser ocupat o habitat per un grup de persones que, sense constituir un nucli familiar, comparteixen serveis i se sotmeten a un règim comú, com ara hotels o residències.

Article 3. *Principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible.*

1. Les polítiques públiques relatives a la regulació, ordenació, ocupació, transformació i ús del sòl tenen com a finalitat comuna la utilització d'aquest recurs d'acord amb l'interès general i segons el principi de desenvolupament sostenible, sense perjudici de les finalitats específiques que els atribueixin les lleis.

2. En virtut del principi de desenvolupament sostenible, les polítiques a què es refereix l'apartat anterior propicien l'ús racional dels recursos naturals, harmonitzen els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient, i contribueixen en particular a:

a) L'eficàcia de les mesures de conservació i millora de la natura, la flora i la fauna i de la protecció del patrimoni cultural i del paisatge.

b) La protecció, adequada al seu caràcter, del medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o inidoni per atendre les necessitats de transformació urbanística.

c) La prevenció adequada de riscos i perills per a la seguretat i la salut públiques i l'eliminació efectiva de les pertorbacions de totes dues.

d) La prevenció i minimització, en la mesura més gran possible, de la contaminació de l'aire, l'aigua, el sòl i el subsòl.

3. Els poders públics formulen i despleguen, en el medi urbà, les polítiques de la seva respectiva competència, d'acord amb els principis de competitivitat i sostenibilitat econòmica, social i ambiental, cohesió territorial, eficiència energètica i complexitat funcional, i procuren que estigui dotat suficientment i que el sòl s'ocupi de manera eficient, combinant els usos de manera funcional. En particular:

a) Possibiliten l'ús residencial en habitatges constitutius de domicili habitual en un context urbà segur, salubre, accessible universalment, de qualitat adequada i integrat socialment, proveït de l'equipament, els serveis, els materials i productes que eliminin o, en tot cas, minimitzin, per aplicació de la millor tecnologia disponible al mercat a preu raonable, les emissions contaminants i de gasos d'efecte hivernacle, el consum d'aigua, energia i la producció de residus, i en millorin la gestió.

b) Afavoreixen i fomenten la dinamització econòmica i social i l'adaptació, la rehabilitació i l'ocupació dels habitatges buits o en desús.

c) Milloren la qualitat i la funcionalitat de les dotacions, les infraestructures i els espais públics al servei de tots els ciutadans i fomenten uns serveis generals més eficients econòmicament i ambientalment.

d) Afavoreixen, amb les infraestructures, dotacions, equipaments i serveis que siguin necessaris, la localització d'activitats econòmiques generadores d'ocupació estable, especialment les que facilitin el desenvolupament de la investigació científica i de noves tecnologies, i milloren els teixits productius, per mitjà d'una gestió intel·ligent.

e) Garanteixen l'accés universal dels ciutadans, d'acord amb els requeriments legals mínims, als edificis d'ús privat i públic i a les infraestructures, dotacions, equipaments, transports i serveis.

f) Garanteixen la mobilitat en cost i temps raonable, la qual es basa en un equilibri adequat entre tots els sistemes de transport, que, no obstant això, atorga preferència al transport públic i col·lectiu i potencia els desplaçaments de vianants i amb bicicleta.

g) Integren en el teixit urbà tots els usos que siguin compatibles amb la funció residencial, per contribuir a l'equilibri de les ciutats i dels nuclis residencials, i afavoreixen la diversitat d'usos, l'aproximació dels serveis, les dotacions i els equipaments a la comunitat resident, així com la cohesió i la integració social.

h) Fomenten la protecció de l'atmosfera i l'ús de materials, productes i tecnologies netes que redueixin les emissions contaminants i de gasos d'efecte d'hivernacle del sector de la construcció, així com de materials reutilitzats i reciclats que contribueixin a millorar l'eficiència en l'ús dels recursos. També prevenen i, en tot cas, minimitzen en la mesura més gran possible, per aplicació de tots els sistemes i procediments legalment previstos, els impactes negatius dels residus urbans i de la contaminació acústica.

i) Prioritzen les energies renovables enfront de la utilització de fonts d'energia fòssil i combaten la pobresa energètica, fomentant l'estalvi energètic i l'ús eficient dels recursos i de l'energia, preferentment de generació pròpia.

j) Valoren, si s'escau, la perspectiva turística, i permeten i milloren l'ús turístic responsable.

k) Afavoreixen la posada en valor del patrimoni urbanitzat i edificat amb valor històric o cultural.

l) Contribueixen a un ús racional de l'aigua, i fomenten una cultura d'eficiència en l'ús dels recursos hídrics, basada en l'estalvi i en la reutilització.

La persecució d'aquestes finalitats s'adapta a les peculiaritats que resultin del model territorial adoptat en cada cas pels poders públics competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística.

4. Els poders públics promouen les condicions perquè els drets i deures dels ciutadans que estableixen els articles següents siguin reals i efectius, adopten les mesures d'ordenació territorial i urbanística que siguin procedents per assegurar un resultat equilibrat, i afavoreixen o contenen, segons que correspongui, els processos d'ocupació i transformació del sòl.

El sòl vinculat a un ús residencial per l'ordenació territorial i urbanística està al servei de l'efectivitat del dret de gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes que disposi la legislació en la matèria.

Article 4. *Ordenació del territori i ordenació urbanística.*

1. L'ordenació territorial i la urbanística són funcions públiques no susceptibles de transacció que organitzen i defineixen l'ús del territori i del sòl d'acord amb l'interès general, i determinen les facultats i els deures del dret de propietat del sòl d'acord amb el seu destí. Aquesta determinació no confereix el dret d'exigir una indemnització, excepte en els casos que estableixen les lleis expressament.

L'exercici de la potestat d'ordenació territorial i urbanística ha de ser motivat, amb expressió dels interessos generals als quals serveix.

2. La legislació sobre l'ordenació territorial i urbanística garanteix:

a) La direcció i el control per les administracions públiques competents del procés urbanístic en les seves fases d'ocupació, urbanització, construcció o edificació i utilització del sòl per qualssevol subjectes, públics i privats.

b) La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció dels ens públics en els termes que preveu aquesta Llei i les altres que siguin aplicables.

c) El dret a la informació dels ciutadans i de les entitats representatives dels interessos afectats pels processos urbanístics, així com la participació ciutadana en l'ordenació i gestió urbanístiques.

3. La gestió pública urbanística i de les polítiques de sòl fomenta la participació privada.

4. Les administracions públiques adopten mesures que assegurin la realització de les obres de conservació, i l'execució d'actuacions de rehabilitació edificatòria, de regeneració i renovació urbanes que siguin necessàries, i, si s'escau, formulen i executen els instruments que les estableixen, quan hi ha situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions; obsolescència o vulnerabilitat de barris, d'àmbits o de conjunts urbans homogenis; o situacions greus de pobresa energètica. Són prioritàries, en aquests casos, les mesures que siguin procedents per eliminar situacions d'infrahabitatge, per garantir la seguretat, salubritat, habitabilitat i accessibilitat universal i un ús racional de l'energia, així com les que, amb aquests objectius, parteixin bé de la iniciativa dels particulars inclosos en l'àmbit, bé d'una àmplia participació d'ells en aquesta.

TÍTOL I

Condicions bàsiques de la igualtat en els drets i deures constitucionals dels ciutadans

CAPÍTOL I

Estatut bàsic del ciutadà

Article 5. *Drets del ciutadà.*

Tots els ciutadans tenen dret de:

a) Gaudir d'un habitatge digne, adequat i accessible, concebut d'acord amb el principi de disseny per a totes les persones, que constitueixi el seu domicili lliure de soroll o altres

immissions contaminants de qualsevol tipus que superin els límits màxims admesos per la legislació aplicable i en un medi ambient i un paisatge adequats.

b) Accedir, en condicions no discriminatòries i d'accessibilitat universal, a la utilització de les dotacions públiques i els equipaments col·lectius oberts a l'ús públic, d'acord amb la legislació reguladora de l'activitat de què es tracti.

c) Accedir a la informació de què disposin les administracions públiques sobre l'ordenació del territori, l'ordenació urbanística i la seva avaluació ambiental, així com obtenir còpia o certificació de les disposicions o actes administratius adoptats, en els termes que disposa la seva legislació reguladora.

d) Ser informats per l'Administració competent, de manera completa, per escrit i en un termini raonable, del règim i les condicions urbanístiques aplicables a una finca determinada, en els termes que disposa la seva legislació reguladora.

e) Participar efectivament en els procediments d'elaboració i aprovació de qualssevol instruments d'ordenació del territori o d'ordenació i execució urbanístiques i de la seva avaluació ambiental mitjançant la formulació d'al·legacions, observacions, propostes, reclamacions i queixes, i obtenir de l'Administració una resposta motivada, d'acord amb la legislació reguladora del règim jurídic de l'esmentada Administració i del procediment de què es tracti.

f) Exercir l'acció pública per fer respectar les determinacions de l'ordenació territorial i urbanística, així com les decisions resultants dels procediments d'avaluació ambiental dels instruments que les contenen i dels projectes per a la seva execució, en els termes que disposa la seva legislació reguladora.

Article 6. *Deures del ciutadà.*

Tots els ciutadans tenen el deure de:

a) Respectar i contribuir a preservar el medi ambient i el paisatge natural, i abstenir-se de fer actuacions que contaminin l'aire, l'aigua, el sòl i el subsòl o no permeses per la legislació en la matèria.

b) Complir els requisits i les condicions a què la legislació subjecti les activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, així com fer servir en aquestes en cada moment les millors tècniques disponibles de conformitat amb la normativa aplicable, encaminades a eliminar o reduir els efectes negatius assenyalats.

c) Respectar i fer un ús racional i adequat, d'acord en tot cas amb les seves característiques, funció i capacitat de servei, dels béns de domini públic i de les infraestructures i els serveis urbans.

d) Respectar i contribuir a preservar el paisatge urbà i el patrimoni arquitectònic i cultural i abstenir-se en tot cas de fer qualsevol acte o exercir qualsevol activitat no permesos.

CAPÍTOL II

Estatut bàsic de la iniciativa i la participació en l'activitat urbanística

Article 7. *Actuacions de transformació urbanística i actuacions edificatòries*

1. Als efectes d'aquesta Llei, s'entén per actuacions de transformació urbanística:

a) Les actuacions d'urbanització, que inclouen:

1) Les de nova urbanització, que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat per crear, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis que exigeix l'ordenació territorial i urbanística.

2) Les que tinguin per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat, en els mateixos termes que estableix el paràgraf anterior.

b) Les actuacions de dotació, considerant com a tals les que tinguin per objecte incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per reajustar la seva proporció amb la màxima edificabilitat o densitat o amb els nous usos assignats en l'ordenació urbanística a una o més parcel·les de l'àmbit i no requereixin la reforma o renovació de la urbanització d'aquest.

2. Sempre que no hi concorrin les condicions que estableix l'apartat anterior, i només als efectes del que disposa aquesta Llei, s'entén per actuacions edificatòries, fins i tot quan requereixin obres complementàries d'urbanització:

a) Les de nova edificació i de substitució de l'edificació existent.

b) Les de rehabilitació edificatòria, entenent per tals la realització de les obres i treballs de manteniment o intervenció en els edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns, en els termes que disposa Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

3. A les actuacions sobre nuclis tradicionals assentats legalment en el medi rural els és aplicable el que disposen els apartats anteriors, de conformitat amb la naturalesa que els atribueixi la seva legislació, amb atenció a les seves peculiaritats específiques.

4. Només als efectes del que disposa aquesta Llei, les actuacions d'urbanització s'entenen iniciades en el moment en què, una vegada aprovats i eficaços tots els instruments d'ordenació i execució que requereixi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística per legitimar les obres d'urbanització, comenci l'execució material d'aquestes. La iniciació es presumeix quan hi ha acta administrativa o notarial que dona fe del començament de les obres. La caducitat de qualsevol dels instruments esmentats restitueix, als efectes d'aquesta Llei, el sòl a la situació en què estava a l'inici de l'actuació.

La terminació de les actuacions d'urbanització es produeix quan conclouen les obres urbanitzadores de conformitat amb els instruments que les legitimen, havent-se complert els deures i aixecat les càrregues corresponents. La terminació es presumeix a la recepció de les obres per l'Administració o, si manca, a l'acabament del termini en què s'hauria d'haver produït la recepció des de la seva sol·licitud acompanyada de certificació expedida per la direcció tècnica de les obres.

Article 8. Iniciativa pública i privada en les actuacions de transformació urbanística i en les edificatòries.

1. La iniciativa per proposar l'ordenació de les actuacions de transformació urbanística i les edificatòries pot partir de les administracions públiques, les entitats públiques adscrites o dependents d'aquestes i, en les condicions que disposa la Llei aplicable, els propietaris.

Quan es tracti d'actuacions sobre el medi urbà, la iniciativa en l'ordenació de les actuacions pot partir, a més, de les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, les cooperatives d'habitatge constituïdes a aquest efecte, els propietaris de construccions, edificacions i finques urbanes, els titulars de drets reals o d'aprofitament, i les empreses, entitats o societats que intervinguin en nom de qualssevol dels subjectes anteriors. Tots ells es consideren propietaris als efectes d'exercir aquesta iniciativa.

2. Els particulars, siguin o no propietaris, han de contribuir, en els termes que estableixen les lleis, a l'acció urbanística dels ens públics, als quals correspon, en tot cas, la direcció del procés, tant en els supòsits d'iniciativa pública com privada.

Article 9. Participació pública i privada en les actuacions de transformació urbanística i en les edificatòries.

1. Les administracions públiques poden utilitzar, per a l'exercici de l'activitat d'execució de les actuacions, totes les modalitats de gestió directa i indirecta que admet la legislació de règim jurídic, de contractació de les administracions públiques, de règim local i d'ordenació territorial i urbanística.

2. En els supòsits d'execució de les actuacions a què es refereix aquest capítol mitjançant procediments d'iniciativa pública poden participar tant els propietaris dels terrenys com els particulars que no tinguin la propietat esmentada, en les condicions que disposa la legislació aplicable. Aquesta legislació garanteix que l'exercici de la lliure empresa se subjecti als principis de transparència, publicitat i concurrència.

3. En les actuacions d'iniciativa pública en el medi urbà, l'Administració resol si executa les obres directament o si procedeix a la seva adjudicació per mitjà de la convocatòria d'un concurs públic; en aquest cas, les bases determinen els criteris aplicables per a la seva adjudicació i el percentatge mínim de sostre edificat que s'atribueix als propietaris de l'immoble objecte de la substitució forçosa, en règim de propietat horitzontal. En els esmentats concursos poden presentar ofertes qualssevol persones físiques o jurídiques interessades a assumir la gestió de l'actuació, inclosos els propietaris que formin part del corresponent àmbit. A aquests efectes, aquests han de constituir prèviament una associació administrativa que es regeixi pel que disposa la legislació d'ordenació territorial i urbanística, en relació amb les entitats urbanístiques de conservació. L'adjudicació del concurs té en compte, amb caràcter preferent, les alternatives o ofertes que proposin termes adequadament avantatjosos per als propietaris afectats, excepte en el cas d'incompliment de la funció social de la propietat o dels terminis establerts per a la seva execució, establint incentius, atraient inversió i oferint garanties o possibilitats de col·laboració amb aquests; i les que produeixin un benefici més gran per a la col·lectivitat en el seu conjunt i proposin obres d'eliminació de les situacions d'infrahabitatge, de compliment del deure legal de conservació, de garantia de l'accessibilitat universal, o de millora de l'eficiència energètica.

Així mateix es poden subscriure convenis de col·laboració entre les administracions públiques i les entitats públiques adscrites o dependents d'aquestes que tinguin com a objecte, entre d'altres, concedir l'execució a un consorci prèviament creat, o a una societat de capital mixt de durada limitada, o per temps indefinit, en la qual les administracions públiques tenen la participació majoritària i exerceixen, en tot cas, el control efectiu, o la posició decisiva en el seu funcionament.

4. En l'execució de les actuacions sobre el medi urbà, a més de les administracions públiques competents i les entitats públiques adscrites o dependents d'aquestes, poden participar:

- a) Les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris.
- b) Les cooperatives d'habitatges.
- c) Els propietaris de construccions, edificacions i finques urbanes i els titulars de drets reals o d'aprofitament.
- d) Les empreses, entitats o societats que intervinguin per qualsevol títol en les esmentades operacions.
- e) Les associacions administratives que es constitueixin d'acord amb el que preveu la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, si manca, per l'article següent.

5. Tots els subjectes referits a l'apartat anterior poden, d'acord amb la seva pròpia naturalesa:

- a) Actuar al mercat immobiliari amb plena capacitat jurídica per a totes les operacions, incloses les creditícies, relacionades amb el compliment del deure de conservació, així com amb la participació en l'execució d'actuacions de rehabilitació i en les de regeneració i renovació urbanes que corresponguin. A aquest efecte poden elaborar, per pròpia

iniciativa o per encàrrec del responsable de la gestió de l'actuació de què es tracti, els corresponents plans o projectes de gestió corresponents a l'actuació.

b) Constituir-se en associacions administratives per participar en els concursos públics que l'Administració convoqui als efectes d'adjudicar l'execució de les obres corresponents, com a fiduciàries amb ple poder dispositiu sobre els elements comuns del corresponent edifici o complex immobiliari i les finques pertanyents als propietaris membres d'aquelles, sense més limitacions que les que estableixen els seus estatuts corresponents.

c) Assumir, per si mateixos o en associació amb altres subjectes, públics o privats, intervinents, la gestió de les obres.

d) Constituir un fons de conservació i de rehabilitació, que s'ha de nodrir amb aportacions específiques dels propietaris amb aquesta finalitat i amb el qual es poden cobrir impagats de les quotes de contribució a les obres corresponents.

e) Ser beneficiaris directes de qualssevol mesures de foment que estableixin els poders públics, així com perceptores i gestores de les ajudes atorgades als propietaris de finques.

f) Atorgar escriptures públiques de modificació del règim de propietat horitzontal, tant pel que fa als elements comuns com a les finques d'ús privatiu, a fi d'acomodar aquest règim als resultats de les obres de rehabilitació edificatòria i de regeneració i renovació urbanes en la gestió de les quals participin o que directament portin a terme.

g) Ser beneficiaris de l'expropiació de les parts de pisos o locals d'edificis destinats predominantment a ús d'habitatge i constituïts en règim de propietat horitzontal que siguin indispensables per instal·lar els serveis comuns que hagi previst l'Administració en plans, delimitació d'àmbits i ordres d'execució, perquè és inviable, tècnicament o econòmicament, qualsevol altra solució i sempre que quedi garantit el respecte de la superfície mínima i els estàndards exigits per a locals, habitatges i espais comuns dels edificis.

h) Sol·licitar crèdits amb l'objecte d'obtenir finançament per a les obres de conservació i les actuacions que regula aquesta Llei.

6. La participació en l'execució de les actuacions sobre el medi urbà s'ha de produir, sempre que sigui possible, en un règim d'equidistribució de càrregues i beneficis.

7. Tant els propietaris, en els casos de reconeixement de la iniciativa privada per a la transformació urbanística o l'actuació edificatòria de l'àmbit de què es tracti, com els particulars, siguin o no propietaris, en els casos d'iniciativa pública en què s'hagi adjudicat formalment la participació privada, poden redactar i presentar a tramitació els instruments d'ordenació i gestió necessaris, segons la legislació aplicable. A aquest efecte, amb l'autorització prèvia de l'Administració urbanística competent, tenen dret que se'ls faciliti, per part dels organismes públics, tots els elements informatius que necessitin per portar-ne a terme la redacció, i d'efectuar en finques particulars les ocupacions necessàries per a la redacció de l'instrument d'acord amb la Llei d'expropiació forçosa.

8. Els convenis o negocis jurídics que el promotor de l'actuació formalitzi amb l'Administració corresponent no poden establir obligacions o prestacions addicionals ni més costoses que les que siguin procedents legalment, en perjudici dels propietaris afectats. La clàusula que contravingui aquestes regles és nul·la de ple dret.

Article 10. *Associacions administratives.*

1. Les associacions administratives a què es refereix l'apartat 4, lletra e) de l'article anterior tenen personalitat jurídica pròpia i naturalesa administrativa, i es regeixen pels seus estatuts i pel que disposa aquest article, independentment de les altres regles procedimentals específiques que provinguin de la legislació d'ordenació territorial i urbanística. Depenen de l'Administració urbanística actuant, a qui competeix l'aprovació dels seus estatuts, i a partir d'aquest moment adquireixen la personalitat jurídica.

2. Els acords d'aquestes associacions s'adopten per majoria simple de quotes de participació, llevat que en els estatuts o en altres normes s'estableixi un quòrum especial per a determinats supòsits. Els esmentats acords es poden impugnar en alçada davant l'Administració urbanística actuant.

3. La dissolució de les associacions que refereix aquest article es produeix pel compliment de les finalitats per a les quals es van crear i requereix, en tot cas, acord de l'Administració urbanística actuant. No obstant això, no és procedent l'aprovació de la dissolució de l'entitat mentre no consti el compliment de les obligacions que quedin pendents.

CAPÍTOL III

Estatut jurídic de la propietat del sòl

Article 11. Règim urbanístic del dret de propietat del sòl.

1. El règim urbanístic de la propietat del sòl és estatutari i resulta de la seva vinculació a destins concrets, en els termes que disposa la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

2. La previsió d'edificabilitat per l'ordenació territorial i urbanística, per si mateixa, no la integra en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat es produeix únicament amb la seva realització efectiva i està condicionada en tot cas al compliment dels deures i l'aixecament de les càrregues pròpies del règim que correspongui, en els termes que disposa la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

3. Qualsevol acte d'edificació requereix l'acte de conformitat, aprovació o autorització administrativa que sigui preceptiu, segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística, i se n'ha de motivar la denegació. En cap cas es poden entendre adquirides per silenci administratiu facultats o drets que contravinguin l'ordenació territorial o urbanística.

4. Independentment del que estableix l'apartat anterior, són expressos, amb silenci administratiu negatiu, els actes que autoritzin:

a) Moviments de terres, esplanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formin part d'un projecte de parcel·lació.

b) Les obres d'edificació, construcció i implantació d'instal·lacions de nova planta.

c) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.

d) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva en terrenys incorporats a processos de transformació urbanística i, en tot cas, quan l'esmentada tala derivi de la legislació de protecció del domini públic.

5. Quan la legislació d'ordenació territorial i urbanística aplicable subjecti la primera ocupació o utilització de les edificacions a un règim de comunicació prèvia o de declaració responsable, i dels esmentats procediments no resulti que l'edificació compleix els requisits necessaris per al destí a l'ús previst, l'Administració a què es faci la comunicació ha d'adoptar les mesures necessàries per al cessament de l'ocupació o utilització comunicada. Si no adopta les mesures esmentades en el termini de sis mesos, és responsable dels perjudicis que es puguin ocasionar a tercers de bona fe per l'omissió d'aquestes mesures. L'Administració pot fer recaure en el subjecte obligat a la presentació de la comunicació prèvia o declaració responsable l'import d'aquests perjudicis.

Tant la pràctica de la comunicació prèvia a l'Administració competent, com les mesures de restabliment de la legalitat urbanística que pugui adoptar en relació amb l'acte comunicat, s'han de fer constar en el Registre de la Propietat, en els termes que estableix la legislació hipotecària i aquesta Llei.

Article 12. Contingut del dret de propietat del sòl: facultats.

1. El dret de propietat del sòl comprèn les facultats d'ús, gaudi i explotació d'aquest d'acord amb l'estat, la classificació, les característiques objectives i el destí que tinguin en cada moment, d'acord amb la legislació en matèria d'ordenació territorial i urbanística aplicable per raó de les característiques i situació del bé.

Comprèn així mateix la facultat de disposició, sempre que el seu exercici no infringeixi el règim de formació de finques i parcel·les i de relació entre aquestes que estableix l'article 26.

2. Les facultats del propietari arriben a la volada i al subsòl fins on determinin els instruments d'ordenació urbanística, de conformitat amb les lleis aplicables i amb les limitacions i servituds que requereixi la protecció del domini públic.

Article 13. *Contingut del dret de propietat del sòl en situació rural: facultats.*

1. En el sòl en situació rural a què es refereix l'article 21.2, a), les facultats del dret de propietat inclouen les d'usar, gaudir i disposar dels terrenys de conformitat amb la seva naturalesa, i cal que es dediqui, dins dels límits que disposin les lleis i l'ordenació territorial i urbanística, a l'ús agrícola, ramader, forestal, cinegètic o qualsevol altre de vinculat a la utilització racional dels recursos naturals.

La utilització dels terrenys amb valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics que siguin objecte de protecció per la legislació aplicable queda sempre sotmesa a la preservació dels valors esmentats, i comprèn únicament els actes d'alteració de l'estat natural dels terrenys que aquella legislació autoritzi expressament.

Amb caràcter excepcional i pel procediment i amb les condicions que preveu la legislació d'ordenació territorial i urbanística, es poden legitimar actes i usos específics que siguin d'interès públic o social, que contribueixin a l'ordenació i el desenvolupament rurals, o que s'hagin situat en el medi rural.

2. En el sòl en situació rural per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el pas a la situació de sòl urbanitzat les facultats del dret de propietat inclouen les següents:

a) El dret de consulta a les administracions competents, sobre els criteris i les previsions de l'ordenació urbanística, dels plans i els projectes sectorials, i de les obres que s'han de dur a terme per assegurar la connexió de la urbanització amb les xarxes generals de serveis i, si s'escau, les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística fixa el termini màxim de contestació de la consulta, que no pot excedir de tres mesos, llevat que una norma amb rang de llei n'estableixi un de més llarg, així com els efectes que se'n segueixin. En tot cas, l'alteració dels criteris i les previsions facilitats en la contestació, dins del termini en què aquesta tingui efecte, pot donar dret a la indemnització de les despeses en què s'hagi incorregut per l'elaboració de projectes necessaris que resultin inútils, en els termes del règim general de la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques.

b) El dret d'elaborar i presentar l'instrument d'ordenació que correspongui, quan l'Administració no s'hagi reservat la iniciativa pública de l'ordenació i execució.

c) El dret de participar en l'execució de les actuacions de nova urbanització, en un règim de distribució equitativa de beneficis i càrregues entre tots els propietaris afectats en proporció a la seva aportació.

Per exercir aquesta facultat, o per ratificar-s'hi, si l'ha exercit abans, el propietari disposa del termini que fixi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, que no pot ser inferior a un mes ni es pot comptar des d'un moment anterior a aquell en què pugui conèixer l'abast de les càrregues de l'actuació i els criteris de la seva distribució entre els afectats.

d) La realització d'usos i obres de caràcter provisional que s'autoritzi perquè no estan expressament prohibits per la legislació territorial i urbanística, o la sectorial, i siguin compatibles amb l'ordenació urbanística. Aquests usos i obres han de cessar i, en tot cas, s'han d'enderrocar les obres, sense cap dret a indemnització, quan així ho acordi l'Administració urbanística.

L'eficàcia de les autoritzacions corresponents, sota les condicions indicades expressament acceptades pels seus destinataris, queda supeditada a la seva constància en el Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació hipotecària.

L'arrendament i el dret de superfície dels terrenys a què es refereix aquest apartat, o de les construccions provisionals que s'hi aixequin, estan exclosos del règim especial d'arrendaments rústics i urbans, i, en tot cas, finalitzen automàticament amb l'ordre de l'Administració urbanística que acorda la demolició o desallotjament per executar els projectes d'urbanització. En aquests supòsits no hi ha dret de reallotjament, ni de retorn.

e) El dret d'usar, gaudir i disposar dels terrenys de conformitat amb el que preveu l'apartat 1, sempre que l'exercici d'aquestes facultats sigui compatible amb la previsió que ja conté l'instrument d'ordenació territorial i urbanística en relació amb el seu pas a la situació de sòl urbanitzat.

3. No obstant el que disposen els apartats anteriors, només es pot alterar la delimitació dels espais naturals protegits o dels espais inclosos en la Xarxa Natura 2000, i reduir-ne la superfície total o excloure'n terrenys, quan així ho justifiquin els canvis provocats en aquests per la seva evolució natural, científicament demostrada. L'alteració s'ha de sotmetre a informació pública, que en el cas de la Xarxa Natura 2000 s'ha de fer prèviament a la remissió de la proposta de descatalogació a la Comissió Europea i la seva acceptació d'aquesta descatalogació.

Article 14. *Contingut del dret de propietat del sòl en situació d'urbanitzat: facultats.*

En el sòl en situació d'urbanitzat, les facultats del dret de propietat inclouen, a més de les que estableixen les lletres a), b) i d) de l'apartat 2 de l'article anterior, si s'escau, les següents:

a) Completar la urbanització dels terrenys perquè compleixin els requisits i les condicions establerts per a la seva edificació. Aquest dret es pot exercir individualment o, quan els terrenys estiguin subjectes a una actuació de caràcter conjunt, amb els propietaris de l'àmbit, de la manera que disposi la legislació aplicable.

b) Edificar sobre unitat apta per a això en els terminis establerts per a això en la normativa aplicable i fer les actuacions necessàries per mantenir l'edificació, en tot moment, en un bon estat de conservació.

c) Participar en l'execució d'actuacions de reforma o renovació de la urbanització, o de dotació en un règim de justa distribució de beneficis i càrregues, quan sigui procedent, o de distribució, entre tots els afectats, dels costos derivats de l'execució i dels beneficis imputables a aquesta, inclosos entre aquests les ajudes públiques i tots els qui permetin generar algun tipus d'ingrés vinculat a l'operació.

d) Obtenir, si s'escau, la conformitat o autorització administratives corresponents per fer qualsevol de les actuacions sobre el medi urbà, cosa que determina l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de les finques constitutives d'elements privatis de règims de propietat horitzontal o de complex immobiliari privat, sigui quin sigui el seu propietari, al compliment del deure de costejar les obres. L'afecció real es fa constar mitjançant nota marginal en el Registre de la Propietat, amb constància expressa del seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real al pagament de quotes d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.

Article 15. *Contingut del dret de propietat del sòl: deures i càrregues.*

1. El dret de propietat dels terrenys, les instal·lacions, construccions i edificacions comprèn amb caràcter general, sigui quina sigui la situació en què estiguin, els deures següents:

- a) Dedicar-los a usos que siguin compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.
- b) Conservar-los en les condicions legals de seguretat, salubritat, accessibilitat universal, ornament i les altres que exigeixin les lleis per servir de suport als usos esmentats.

c) Dur a terme les obres addicionals que l'Administració ordeni per motius turístics o culturals, o per a la millora de la qualitat i sostenibilitat del medi urbà, fins on arribi el deure legal de conservació. En aquest últim cas, les obres poden consistir en l'adequació a totes o alguna de les exigències bàsiques que estableix el Codi tècnic de l'edificació, i l'Administració ha de fixar de manera motivada el nivell de qualitat que s'hagi d'assolir per a cadascuna d'aquestes.

2. El deure legal de conservació constitueix el límit de les obres que s'han d'executar a costa dels propietaris. Quan se superi el límit esmentat, són a càrrec dels fons de l'Administració que ordeni les obres que l'excedeixin per obtenir millores d'interès general.

3. El límit de les obres que s'hagin d'executar a costa dels propietaris en compliment del deure legal de conservació de les edificacions s'estableix en la meitat del valor actual de construcció d'un immoble de nova planta, equivalent a l'original, en relació amb les característiques constructives i la superfície útil, fet amb les condicions necessàries perquè la seva ocupació sigui autoritzable o, si s'escau, quedi en condicions de destinar-se legalment a l'ús que li sigui propi.

4. L'Administració competent pot imposar, en qualsevol moment, la realització d'obres per al compliment del deure legal de conservació, de conformitat amb el que disposa la legislació estatal i autonòmica aplicables. L'acte ferm d'aprovació de l'ordre administrativa d'execució que correspongui determina l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de l'immoble, al compliment de l'obligació del deure de conservació. L'afecció real esmentada es fa constar, mitjançant nota marginal, en el Registre de la Propietat, amb referència expressa al seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real, al pagament de càrregues d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.

D'acord amb el que disposa la normativa aplicable, en els casos d'inexecució injustificada de les obres ordenades, dins del termini conferit a aquest efecte, es procedeix a la seva realització subsidiària per l'Administració pública competent, i aquesta substitueix el titular o titulars de l'immoble o immobles i assumeix la facultat d'edificar o de rehabilitar-los amb càrrec a aquells, o a l'aplicació de qualssevol altres fórmules de reacció administrativa a elecció d'aquesta. En aquests supòsits, el límit màxim del deure de conservació es pot elevar, si així ho disposa la legislació autonòmica, fins al 75% del cost de reposició de la construcció o l'edifici corresponent. Quan el propietari incompleixi el que ha acordat l'Administració, una vegada dictada la resolució declaratòria de l'incompliment i acordada l'aplicació del règim corresponent, l'Administració actuant ha de remetre al Registre de la Propietat una certificació de l'acte o actes corresponents per a la seva constància per nota al marge de l'última inscripció de domini.

Article 16. Contingut del dret de propietat del sòl en situació rural o vacant d'edificació: deures i càrregues.

1. En el sòl que sigui rural als efectes d'aquesta Llei, o estigui vacant d'edificació, el deure de conservar-lo suposa costejar i executar les obres necessàries per mantenir els terrenys i la seva massa vegetal en condicions d'evitar riscos d'erosió, incendi, inundació, així com danys o perjudicis a tercers o a l'interès general, inclosos els ambientals; garantir la seguretat o salut públiques; prevenir la contaminació del sòl, l'aigua o l'aire i les immissions contaminants indegudes en altres béns i, si s'escau, recuperar-los d'aquestes en els termes que disposa la seva legislació específica, i assegurar l'establiment i funcionament dels serveis derivats dels usos i les activitats que es duguin a terme en el sòl. El compliment d'aquest deure no eximeix de les normes addicionals de protecció que estableixi la legislació aplicable.

2. Quan el sòl en situació rural no estigui sotmès al règim d'una actuació d'urbanització, el propietari té, a més del que preveu l'apartat primer, el deure de satisfer les prestacions patrimonials que estableixi, si s'escau, la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, per legitimar els usos privats del sòl no vinculats a la seva explotació primària, així com el de costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de

les instal·lacions i construccions autoritzables, amb les xarxes generals de serveis i lliurar-les a l'Administració competent per a la seva incorporació al domini públic, quan hagin de formar part d'aquest.

En aquest sòl queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques, sense que es puguin efectuar divisions, segregacions o fraccionaments de qualsevol tipus en contra del que disposa la legislació agrària, forestal o de naturalesa similar.

3. Quan el sòl en situació rural estigui sotmès al règim d'una actuació de transformació urbanística, el propietari ha d'assumir, com a càrrega real, la participació en els deures legals de la promoció de l'actuació, en un règim de distribució equitativa de beneficis i càrregues, així com permetre ocupar els béns necessaris per a la realització de les obres, si s'escau, al responsable d'executar l'actuació, en els termes de la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

Article 17. Contingut del dret de propietat del sòl en situació d'urbanitzat: deures i càrregues.

1. En el sòl en situació d'urbanitzat, el deure d'ús suposa els deures de completar la urbanització dels terrenys amb els requisits i condicions establerts per a la seva edificació i el deure d'edificar en els terminis que estableix la normativa aplicable, quan així ho prevegi l'ordenació urbanística i en les condicions que aquesta estableix.

2. Quan l'Administració imposi la realització d'actuacions sobre el medi urbà, el propietari té el deure de participar en la seva execució en el règim de distribució de beneficis i càrregues que correspongui, en els termes que estableix l'article 14.1.c).

3. En particular, quan es tracti d'edificacions, el deure legal de conservació comprèn, a més dels deures de caràcter general exigibles de conformitat amb el que disposa l'article 15, la realització dels treballs i les obres necessaris per:

a) Satisfereix, amb caràcter general, els requisits bàsics de l'edificació que estableix l'article 3.1 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

b) Adaptar i actualitzar les seves instal·lacions a les normes legals que, per a l'edificació existent, els siguin explícitament exigibles en cada moment.

4. El deure legal de conservació, que constitueix el límit de les obres que s'hagin d'executar a costa dels propietaris quan l'Administració les ordeni per motius turístics o culturals, o per a la millora de la qualitat o sostenibilitat del medi urbà, s'estableix en la meitat del valor actual de construcció d'un immoble de nova planta, equivalent a l'original, en relació amb les característiques constructives i la superfície útil, fet amb les condicions necessàries perquè la seva ocupació sigui autoritzable o, si s'escau, quedi en condicions de destinar-se legalment a l'ús que li sigui propi. Quan se superi el límit esmentat, les obres que l'excedeixin per obtenir millores d'interès general són a càrrec dels fons de l'Administració que n'hagi imposat la realització.

5. La realització de les actuacions sobre el medi urbà correspon, a més d'aquells subjectes als quals la legislació d'ordenació territorial i urbanística atribueixi l'obligació esmentada, als següents:

a) Els propietaris i els titulars de drets d'ús atorgats per ells, en la proporció acordada en el corresponent contracte o negoci jurídic que legítimi l'ocupació. En absència d'aquest, o quan el contracte no contingui cap clàusula relativa a l'esmentada proporció, correspon a aquests o a aquells, en funció de si les obres tenen o no el caràcter de reparacions menors motivades per l'ús diari de l'habitatge, les seves instal·lacions i serveis. La determinació es fa d'acord amb la normativa reguladora de la relació contractual i, si s'escau, amb les proporcions que figurin al Registre de la Propietat, relatives al bé i als seus elements annexos d'ús privatiu.

b) Les comunitats de propietaris i, si s'escau, les agrupacions de comunitats de propietaris, així com les cooperatives d'habitatges, respecte als elements comuns de la construcció, l'edifici o complex immobiliari en règim de propietat horitzontal i dels condominis, sense perjudici del deure dels propietaris de les finques o elements separats

d'ús privatiu de contribuir, en els termes dels estatuts de la comunitat o agrupació de comunitats o de la cooperativa, a les despeses en què incorrin aquestes últimes.

c) Les administracions públiques, quan afectin elements propis de la urbanització i no hi hagi el deure legal per als propietaris d'assumir-ne el cost, o quan aquestes financin part de l'operació amb fons públics, en els supòsits d'execució subsidiària, a costa dels obligats.

CAPÍTOL IV

Estatut bàsic de la promoció de les actuacions urbanístiques

Article 18. *Deures vinculats a la promoció de les actuacions de transformació urbanística i a les actuacions edificatòries.*

1. Les actuacions d'urbanització a què es refereix l'article 7.1, a) comporten els deures legals següents:

a) Lliurar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i la resta de dotacions públiques incloses en l'actuació o adscrites a aquesta per a la seva obtenció.

En aquests sòls s'inclou, quan hagin de formar part d'actuacions d'urbanització l'ús predominant de les quals sigui el residencial, els que l'instrument d'ordenació adscriu a la dotació pública d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció, amb destí exclusiu al lloguer, tant en els supòsits que així determini la legislació aplicable, com quan de la memòria del corresponent instrument derivi la necessitat de disposar d'aquest tipus d'habitatges de naturalesa rotatòria, i la finalitat dels quals sigui atendre necessitats temporals de col·lectius amb especials dificultats d'accés a l'habitatge.

b) Lliurar a l'Administració competent, i amb destí a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, o de l'àmbit superior de referència en què aquesta s'inclouï, que fixi la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística.

Amb caràcter general, el percentatge a què es refereix el paràgraf anterior no pot ser inferior al 5 per cent ni superior al 15 per cent.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística pot permetre reduir o incrementar excepcionalment aquest percentatge de manera proporcionada i motivada, fins a assolir un màxim del 20 per cent en el cas del seu increment, per a les actuacions o els àmbits en què el valor de les parcel·les resultants sigui sensiblement inferior o superior, respectivament, al mitjà en la resta de la seva mateixa categoria de sòl.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística pot determinar els casos i les condicions en què sigui possible substituir el lliurament del sòl per altres formes de compliment del deure, excepte quan es pugui complir amb sòl destinat a habitatge sotmès a algun règim de protecció pública en virtut de la reserva a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 20.

c) Costejar i, si s'escau, executar totes les obres d'urbanització que preveu l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret de rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les seves empreses prestadores, en els termes que estipulin els convenis que a aquest efecte se subscriuïn i que hagi d'aprovar l'Administració actuant. Si no hi ha acord, l'Administració decideix el que sigui procedent.

Entre les obres i infraestructures a què es refereix el paràgraf anterior, s'entenen incloses les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua que es requereixin d'acord amb la seva legislació reguladora, i la legislació sobre ordenació territorial i urbanística pot incloure així mateix les infraestructures de transport públic que es requereixin per a una mobilitat sostenible.

d) Lliurar a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures a què es refereix la lletra anterior que hagin de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal·lacions pròpies de qualssevol xarxes de dotacions i serveis, així com també les instal·lacions esmentades quan estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.

e) Garantir el real·lotjament dels ocupants legals que calgui desallotjar d'immobles situats dins de l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan hi tinguin dret, en els termes que estableix la legislació vigent, sense perjudici del que disposa l'article següent.

f) Indemnitzar els titulars de drets sobre les construccions i edificacions que s'hagin d'enderrocar i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no es puguin conservar.

2. Quan es tracti de les actuacions de dotació a què es refereix l'article 7.1 b), els deures anteriors s'exigeixen amb les excepcions següents:

a) El deure de lliurar a l'Administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació o de l'àmbit superior de referència en què aquesta s'inclouï, que fixi la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística, es determina atenent només l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que, si s'escau, resulti de la modificació de l'instrument d'ordenació. Aquest deure es pot complir mitjançant la substitució del lliurament de sòl pel seu valor en metàl·lic, amb la finalitat de costejar la part de finançament públic que es pugui preveure a l'actuació, o integrar-se en el patrimoni públic de sòl, amb destí preferent a actuacions de rehabilitació o de regeneració i renovació urbanes.

b) El deure de lliurar a l'Administració competent el sòl per a dotacions públiques relacionat amb el reajustament de la seva proporció es pot substituir, en cas d'impossibilitat física de materialitzar-lo en l'àmbit corresponent, pel lliurament de superfície edificada o edificabilitat no lucrativa, en un complex immobiliari, situat dins d'aquest, tal com preveu l'article 26.4, o per altres formes de compliment del deure en els casos i condicions en què així ho prevegi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

3. En relació amb les actuacions edificatòries són exigibles, de conformitat amb la seva naturalesa i abast, els deures que refereixen les lletres e) i f) de l'apartat 1 d'aquest article, així com el de completar la urbanització dels terrenys amb els requisits i condicions establerts per a la seva edificació.

4. Independentment del que estableixen els apartats anteriors, amb caràcter excepcional i sempre que es justifiqui adequadament que no és possible cap altra solució tècnicament o econòmicament viable, els instruments d'ordenació urbanística poden eximir del compliment dels deures de nous lliuraments de sòl que els corresponguin actuacions sobre zones amb un alt grau de degradació i inexistència material de sòls disponibles en el seu entorn immediat. La mateixa regla es pot aplicar als augments de la densitat o edificabilitat que siguin necessaris per substituir l'infrahabitatge per habitatge que reuneixi els requisits exigibles legalment, amb destí al real·lotjament i el retorn que exigeixi l'actuació corresponent.

5. Les actuacions sobre nuclis tradicionals assentats legalment en el medi rural comporten els deures legals que estableixen els números anteriors, d'acord amb les característiques que a aquests atribueixi la seva legislació.

6. Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els adscrits a aquestes estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures dels apartats anteriors. Aquests deures es presumeixen complerts amb la recepció per l'Administració competent de les obres d'urbanització o de rehabilitació i regeneració o renovació urbanes corresponents, o, si no n'hi ha, a l'acabament del termini en què s'hauria d'haver produït la recepció des de la seva sol·licitud acompanyada de certificació expedida per la direcció tècnica de les obres, sense perjudici de les obligacions que puguin derivar de la liquidació dels comptes definitius de l'actuació.

Article 19. *Els drets de real·lotjament i de retorn.*

1. En l'execució de les actuacions sobre el medi urbà que requereixin el desallotjament dels ocupants legals d'immobles que constitueixin la seva residència habitual, han de garantir el dret d'aquells al real·lotjament en els termes que estableix aquest article i la legislació sobre ordenació territorial i urbanística:

a) L'Administració expropiant o, si s'escau, el beneficiari de l'expropiació, quan s'actui per expropiació. A aquests efectes, han de posar a disposició d'aquells habitatges en les condicions de venda o lloguer vigents per als habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública i superfície adequada a les seves necessitats, dins dels límits que estableix la legislació protectora. El lliurament de l'habitatge de reemplaçament, en el règim en què s'ocupava l'expropiat, equival a l'abonament del preu just expropiatori, llevat que l'expropiat opti per percebre'l en metàl·lic, cas en el qual no té dret de real·lotjament.

b) El promotor de l'actuació, quan s'actui mitjançant àmbits de gestió conjunta, mitjançant procediments no expropiatoris. En aquests casos, el promotor ha de garantir el real·lotjament, en les condicions que estableixi la legislació aplicable.

2. Quan s'actui de manera aïllada i no correspongui aplicar l'expropiació, els arrendataris que a conseqüència de les obres de rehabilitació o demolició no puguin fer ús dels habitatges arrendats tenen dret a un allotjament provisional, així com de retornar-hi quan sigui possible, i tots dos drets són exercitables enfront del propietari de la nova edificació, i pel temps que quedi fins a la finalització del contracte.

Per fer efectiu el dret de retorn, el propietari de la finca ha de proporcionar un nou habitatge la superfície del qual no sigui inferior al cinquanta per cent de l'anterior i sempre que tingui, almenys, noranta metres quadrats, o no sigui inferior a la que tenia si no assoleix aquesta superfície, de característiques anàlogues a aquella i que s'ubiqui en el mateix solar o en l'entorn de l'edifici enderrocat o rehabilitat.

3. El dret de real·lotjament és personal i intransferible, excepte en el cas dels hereus forçosos o del cònjuge supervivent, sempre que acreditin que comparteixen amb el titular en termes de residència habitual l'habitatge objecte del real·lotjament.

4. Tot procediment de real·lotjament respecta, almenys, les següents normes procedimentals comunes:

a) L'Administració actuant identifica els ocupants legals a què fa referència l'apartat 1, mitjançant qualsevol mitjà admès en dret, els notifica la inclusió de l'immoble en la corresponent actuació i els atorga un tràmit d'audiència que, en cas que hi hagi també un termini d'informació pública, coincideix amb aquest.

b) Durant el tràmit d'audiència o informació al públic, els interessats, a més d'acreditar que compleixen els requisits legals necessaris per ser titulars del dret de real·lotjament, poden sol·licitar el reconeixement d'aquest dret o renunciar al seu exercici. L'absència de contestació no impedeix a l'Administració continuar el procediment.

c) Un cop finalitzat el tràmit que preveu la lletra anterior, l'Administració aprova la llista definitiva de les persones que tenen dret a real·lotjament, si no ho ha fet ja amb anterioritat, i ho notifica als afectats.

d) No obstant el que disposen els paràgrafs anteriors, es pot reconèixer el dret de real·lotjament d'altres persones que, amb posterioritat al moment corresponent, acreditin que reuneixen els requisits legals per tenir aquest dret.

5. Per fer efectiu el dret de real·lotjament és necessari oferir un habitatge per cadascun dels habitatges afectats per l'actuació en el mateix àmbit d'actuació, o, si no és possible, en l'àmbit més proper a aquest. Quan no sigui materialment possible oferir aquest habitatge, els titulars del dret de real·lotjament tenen dret al seu equivalent econòmic.

L'habitatge de substitució ha de tenir una superfície adequada a les necessitats del titular del dret de real·lotjament i, en cas que aquest sigui una persona amb discapacitat, ha de ser un habitatge accessible o anar d'acord amb les necessitats derivades de la discapacitat.

El dret de real·lotjament ha de respectar en tot cas els límits que estableix la legislació sobre habitatge protegit que sigui aplicable.

6. El reconeixement del dret de real·lotjament és independent del dret a percebre la indemnització que correspongui, quan s'extingeixin drets preexistents, llevat del que disposa la lletra a) de l'apartat 1.

TÍTOL II

Bases del règim del sòl, regles procedimentals comunes i normes civils

CAPÍTOL I

Bases del règim del sòl

Article 20. *Criteris bàsics d'utilització del sòl.*

1. Per fer efectius els principis i els drets i deures que enuncia el títol preliminar i el títol I, respectivament, les administracions públiques, i en particular les competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística, han de:

a) Atribuir en l'ordenació territorial i urbanística un destí que comporti o possibiliti el pas de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat, mitjançant la urbanització, al sòl necessari per satisfer les necessitats que el justifiquin, impedir l'especulació amb aquest i preservar de la urbanització la resta del sòl rural.

b) Destinar sòl adequat i suficient per a usos productius i per a ús residencial, amb reserva en tot cas d'una part proporcionada a habitatge subjecte a un règim de protecció pública que, almenys, permeti establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, com el dret de superfície o la concessió administrativa.

Aquesta reserva és determinada per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, de conformitat amb aquesta, pels instruments d'ordenació, ha de garantir una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social i ha de comprendre, com a mínim, els terrenys necessaris per fer el 30 per cent de l'edificabilitat residencial que preveu l'ordenació urbanística en el sòl rural que s'hagi d'incloure en actuacions de nova urbanització i el 10 per cent en el sòl urbanitzat que s'hagi de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització.

No obstant això, aquesta legislació també pot fixar o permetre excepcionalment una reserva inferior o eximir-les per a determinats municipis o actuacions, sempre que, quan es tracti d'actuacions de nova urbanització, es garanteixi en l'instrument d'ordenació el compliment íntegre de la reserva dins del seu àmbit territorial d'aplicació i una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social.

c) Atendre, en l'ordenació que facin dels usos del sòl, els principis d'accessibilitat universal, d'igualtat de tracte i d'oportunitats entre dones i homes, de mobilitat, d'eficiència energètica, de garantia de subministrament d'aigua, de prevenció de riscos naturals i d'accidents greus, de prevenció i protecció contra la contaminació i limitació de les seves conseqüències per a la salut o el medi ambient.

2. Les instal·lacions, construccions i edificacions s'han d'adaptar, en el que és bàsic, a l'ambient en què estiguin situades, i a aquest efecte, en els llocs de paisatge obert i natural, ja sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals, i en els voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permet que la situació, massa, altura dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per contemplar les bel·leses naturals, trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia d'aquest.

Article 21. *Situacions bàsiques del sòl.*

1. Tot el sòl està, als efectes d'aquesta Llei, en una de les situacions bàsiques de sòl rural o de sòl urbanitzat.

2. Està en la situació de sòl rural:

a) En tot cas, el sòl preservat per l'ordenació territorial i urbanística de la seva transformació mitjançant la urbanització, que ha d'incloure, com a mínim, els terrenys exclosos d'aquesta transformació per la legislació de protecció o policia del domini públic, de la naturalesa o del patrimoni cultural, els que hagin de quedar subjectes a aquesta protecció d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística pels valors concurrents en aquests, fins i tot els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics, així com aquells amb riscos naturals o tecnològics, inclosos els d'inundació o d'altres accidents greus, i tots els altres que prevegi la legislació d'ordenació territorial o urbanística.

b) El sòl per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, fins que acabi la corresponent actuació d'urbanització, i qualsevol altre que no reuneixi els requisits a què es refereix l'apartat següent.

3. Està en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població del qual formi part, compleixi alguna de les condicions següents:

a) Haver estat urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.

b) Tenir instal·lades i operatives, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seva connexió en xarxa, per satisfer la demanda dels usos i edificacions existents o que preveu l'ordenació urbanística, o poder arribar a disposar-ne sense cap altra obra que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl sigui adjacent amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comporta, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.

c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes per a aquesta, que determini la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació que proposi l'instrument de planificació corresponent.

4. També està en la situació de sòl urbanitzat el que inclouen els nuclis rurals tradicionals assentats legalment en el medi rural, sempre que la legislació d'ordenació territorial i urbanística els atribueixi la condició de sòl urbà o assimilada i quan, de conformitat amb aquesta, disposin de les dotacions, les infraestructures i els serveis requerits a aquest efecte.

Article 22. *Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà.*

1. Els instruments d'ordenació territorial i urbanística se sotmeten a avaluació ambiental de conformitat amb el que preveu la legislació d'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient i aquest article, sense perjudici de l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes que es requereixin per a la seva execució, si s'escau.

2. L'informe de sostenibilitat ambiental dels instruments d'ordenació d'actuacions d'urbanització ha d'incloure un mapa de riscos naturals de l'àmbit objecte d'ordenació.

3. En la fase de consultes sobre els instruments d'ordenació d'actuacions d'urbanització, s'han d'obtenir almenys els informes següents, quan siguin preceptius i no s'hagin emès ni incorporat a l'expedient ni s'hagin d'emetre en una fase posterior del procediment de conformitat amb la seva legislació reguladora:

a) El de l'Administració hidrològica sobre l'existència de recursos hídrics necessaris per satisfer les noves demandes i sobre la protecció del domini públic hidràulic.

b) El de l'Administració de costes sobre la delimitació i la protecció del domini públic maritimoterrestre, si s'escau.

c) Els de les administracions competents en matèria de carreteres i altres infraestructures afectades, quant a l'afecció esmentada i a l'impacte de l'actuació sobre la capacitat de servei d'aquestes infraestructures.

Els informes a què es refereix aquest apartat es determinen per al contingut de la memòria ambiental, que només en pot dissentir de manera expressament motivada.

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderi, en particular, l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

5. L'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà, siguin o no de transformació urbanística, requereix l'elaboració d'una memòria que asseguri la seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats d'aquesta, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació, i conté, almenys, els elements següents:

a) Un estudi comparat dels paràmetres urbanístics existents i, si s'escau, dels proposats, amb identificació de les determinacions urbanístiques bàsiques referides a edificabilitat, usos i tipologies edificatòries i xarxes públiques que caldria modificar. La memòria analitza, en concret, les modificacions sobre increment d'edificabilitat o densitat, o introducció de nous usos, així com la possible utilització del sòl, volada i subsòl de manera diferenciada, per aconseguir un acostament més gran a l'equilibri econòmic, a la rendibilitat de l'operació i a la no-superació dels límits del deure legal de conservació.

b) Les determinacions econòmiques bàsiques relatives als valors de repercussió de cada ús urbanístic proposat, estimació de l'import de la inversió, incloses tant les ajudes públiques, directes i indirectes, com les indemnitzacions corresponents, així com la identificació del subjecte o subjectes responsables del deure de costejar les xarxes públiques.

c) L'anàlisi de la inversió que pugui atreure l'actuació i la justificació que aquesta és capaç de generar ingressos suficients per finançar la part més gran del cost de la transformació física proposada, i garantir el menor impacte possible en el patrimoni personal dels particulars, mesurat en qualsevol cas dins dels límits del deure legal de conservació.

L'anàlisi referida en el paràgraf anterior fa constar, si s'escau, la possible participació d'empreses de rehabilitació o prestadores de serveis energètics, de proveïment d'aigua, o de telecomunicacions, quan assumeixin el compromís d'integrar-se en la gestió, mitjançant el finançament de part d'aquesta, o de la xarxa d'infraestructures que els competeixi, així com el finançament de l'operació per mitjà d'estalvis amortitzables en el temps.

d) L'horitzó temporal que, si s'escau, sigui necessari per garantir l'amortització de les inversions i el finançament de l'operació.

e) L'avaluació de la capacitat pública necessària per assegurar el finançament i el manteniment de les xarxes públiques que hagi de finançar l'Administració, així com el seu impacte en les corresponents hisendes públiques.

6. Les administracions competents en matèria d'ordenació i execució urbanístiques han d'elevat a l'òrgan que correspongui d'entre els seus òrgans col·legiats de govern, amb la periodicitat mínima que fixi la legislació en la matèria, un informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística de la seva competència, que ha de considerar almenys la sostenibilitat ambiental i econòmica a què es refereix aquest article.

Els municipis estan obligats a l'informe a què es refereix el paràgraf anterior quan ho disposi la legislació en la matèria i, almenys, quan hagin de tenir una junta de govern local.

L'informe a què es refereixen els paràgrafs anteriors pot produir els efectes propis del seguiment a què es refereix la legislació d'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, quan compleixi tots els requisits que s'hi exigeixen.

7. La legislació sobre ordenació territorial i urbanística estableix en quins casos l'impacte d'una actuació d'urbanització obliga a exercir de manera plena la potestat d'ordenació del municipi o de l'àmbit territorial superior en què s'integri, per transcendir del concret àmbit de l'actuació els efectes significatius que genera aquesta en el medi ambient.

CAPÍTOL II

Regles procedimentals comunes i normes civils

Article 23. *Operacions de distribució de beneficis i càrregues.*

1. L'acord aprovatori dels instruments de distribució de beneficis i càrregues produeix l'efecte de la subrogació de les finques d'origen per les de resultat i el repartiment de la seva titularitat entre els propietaris, el promotor de l'actuació, quan sigui retribuït mitjançant l'adjudicació de parcel·les que s'hi inclouen, i l'Administració, a qui correspon el ple domini lliure de càrregues dels terrenys a què es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'article 18. En aquest supòsit, si escau la distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats per l'actuació, s'entén que el titular del sòl de què es tracta aporta tant la superfície de la seva rasant com la del subsòl o volada que se segrega d'aquest.

2. En els supòsits de subrogació real, si hi ha drets reals o càrregues que es considerin incompatibles amb l'ordenació urbanística, l'acord aprovatori de la distribució de beneficis i càrregues en declara l'extinció i fixa la indemnització corresponent a càrrec del propietari respectiu.

3. Havent-hi subrogació real i compatibilitat amb l'ordenació urbanística, si la situació i característiques de la nova finca són incompatibles amb la subsistència dels drets reals o càrregues que haurien d'haver recaigut sobre aquestes, les persones a qui aquests drets o càrregues afavoreixen poden obtenir la seva transformació en un dret de crèdit amb garantia hipotecària sobre la nova finca, en la quantia en què la càrrega es valori.

El registrador de la propietat que percebi aquesta incompatibilitat ho ha de fer constar en l'assentament respectiu. Si no hi ha acord entre les parts interessades, qualsevol d'aquestes pot anar al jutjat competent de l'ordre civil per obtenir una resolució declarativa de la compatibilitat o incompatibilitat i, en aquest últim cas, per fixar la valoració de la càrrega i la constitució de la garantia hipotecària esmentada.

4. Quan no tingui lloc la subrogació real, l'acord aprovatori de la distribució de beneficis i càrregues produeix l'extinció dels drets reals i càrregues constituïts sobre la finca aportada, i és a càrrec del propietari que la va aportar la indemnització corresponent, l'import de la qual es fixa en l'acord esmentat.

5. No obstant el que disposen els apartats 2 i 4, les indemnitzacions per l'extinció de servituds predials o drets d'arrendament incompatibles amb l'instrument d'ordenació urbanística o la seva execució es consideren despeses d'urbanització en l'instrument de distribució de beneficis i càrregues corresponent.

6. Una vegada ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva de la distribució de beneficis i càrregues, es procedeix a la seva inscripció en el Registre de la Propietat de la manera que estableix l'article 68.

7. Les transmissions de terrenys a què donin lloc les operacions distributives de beneficis i càrregues per aportació dels propietaris que inclou l'actuació de transformació urbanística, o en virtut d'expropiació forçosa, i les adjudicacions a favor dels propietaris esmentats en proporció als terrenys aportats per aquests, estan exemptes, amb caràcter permanent, si compleixen tots els requisits urbanístics, de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, i no tenen la consideració de transmissions de domini als efectes de l'exacció de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana.

Quan el valor de les parcel·les adjudicades a un propietari excedeixi el que correspongui proporcionalment als terrenys aportats per aquest, s'han de girar les liquidacions procedents quant a l'excés.

Article 24. *Regles específiques de les actuacions sobre el medi urbà.*

1. Les actuacions sobre el medi urbà que impliquin la necessitat d'alterar l'ordenació urbanística vigent observen els tràmits procedimentals que requereix la legislació aplicable per fer la modificació corresponent. No obstant això, aquesta legislació pot preveure que determinats programes o altres instruments d'ordenació s'aprovin de manera simultània a aquesta modificació, o independentment d'aquesta, pels procediments d'aprovació de les normes reglamentàries, amb els mateixos efectes que tindrien els mateixos plans d'ordenació urbanística. En qualsevol cas, incorporen l'informe o memòria de sostenibilitat econòmica que regula l'apartat 5 de l'article 22.

Les actuacions que no requereixin l'alteració de l'ordenació urbanística vigent necessiten la delimitació i aprovació d'un àmbit d'actuació conjunta, que pot ser continu o discontinu, o la identificació de l'actuació aïllada que correspongui, a proposta dels subjectes que esmenta l'article 8, i a elecció de l'Ajuntament.

2. L'acord administratiu mitjançant el qual es delimitin els àmbits d'actuació conjunta o s'autoritzi les actuacions que s'hagin d'executar de manera aïllada garanteix, en tot cas, la realització de les notificacions que requereix la legislació aplicable i el tràmit d'informació al públic quan aquest sigui preceptiu, i conté, a més i com a mínim, els punts següents:

a) Avanç de l'equidistribució que sigui necessària, entesa com a tal la distribució, entre tots els afectats, dels costos derivats de l'execució de la corresponent actuació i dels beneficis imputables a aquesta, incloses entre aquests les ajudes públiques i tots els que permetin generar algun tipus d'ingrés vinculat a l'operació.

L'equidistribució pren com a base les quotes de participació que corresponguin a cadascun dels propietaris en la comunitat de propietaris o en l'agrupació de comunitats de propietaris, en les cooperatives d'habitatges que es puguin constituir a aquest efecte, així com la participació que, si s'escau, correspongui, de conformitat amb l'acord a què s'hagi arribat, a les empreses, entitats o societats que hagin d'intervenir en l'operació, per retribuir-ne l'actuació.

b) El pla de real·lotjament temporal i definitiu, i de retorn, a què doni lloc, si s'escau.

3. La delimitació espacial de l'àmbit d'actuació, sigui conjunta o aïllada, una vegada ferma en via administrativa, marca l'inici de les actuacions a fer, de conformitat amb la forma de gestió per la qual hagi optat l'Administració actuant.

4. És possible ocupar les superfícies d'espais lliures o de domini públic que siguin indispensables per a la instal·lació d'ascensors o altres elements que garanteixin l'accessibilitat universal, així com les superfícies comunes d'ús privatiu, com ara vestíbuls, replans, sobrecobertes, sortints i porxos, tant si s'ubiquen al sòl com al subsòl o a la volada, quan no sigui viable, tècnicament o econòmicament, cap altra solució i sempre que quedi assegurada la funcionalitat dels espais lliures, dotacions i altres elements del domini públic.

Els instruments d'ordenació urbanística garanteixen l'aplicació de la regla bàsica que estableix el paràgraf anterior, bé permetent que les superfícies no computin als efectes del volum edificable, ni de distàncies mínimes a llindes, altres edificacions o a la via pública o alineacions, bé aplicant qualsevol altra tècnica que, de conformitat amb la legislació aplicable, aconseguixi la mateixa finalitat.

Així mateix, l'acord ferm en via administrativa a què es refereix l'apartat 2, a més dels efectes que preveu l'article 42.3, legitima l'ocupació de les superfícies d'espais lliures o de domini públic que siguin de titularitat municipal, i l'aprovació definitiva és causa suficient perquè s'estableixi una cessió d'ús de la volada pel temps en què es mantingui l'edificació o, si s'escau, la seva requalificació i desafectació, amb alienació posterior a la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris corresponent. Quan sigui necessari ocupar béns

de domini públic pertanyents a altres administracions, els ajuntaments poden sol·licitar al seu titular la cessió d'ús o desafectació d'aquests, la qual procedeix, si s'escau, de conformitat amb el que preveu la legislació reguladora del bé corresponent.

5. El que disposa l'apartat anterior també és aplicable als espais que requereixin la realització d'obres que aconseguixin reduir almenys en el 30 per cent la demanda energètica anual de calefacció o refrigeració de l'edifici i que consisteixen en:

- a) La instal·lació d'aïllament tèrmic o façanes ventilades per l'exterior de l'edifici, o el tancament o envidrament de les terrasses ensostrades.
- b) La instal·lació de dispositius bioclimàtics adossats a les façanes o cobertes.
- c) La realització de les obres i la implantació de les instal·lacions necessàries per a la centralització o dotació d'instal·lacions energètiques comunes i de captadors solars o altres fonts d'energia renovables en les façanes o cobertes quan aconseguixin reduir el consum anual d'energia primària no renovable de l'edifici almenys en el 30 per cent.
- d) La realització d'obres en zones comunes o habitatges que aconseguixin reduir, almenys en el 30 per cent, el consum d'aigua en el conjunt de l'edifici.

6. Quan les actuacions referides en els apartats anteriors afectin immobles declarats d'interès cultural o subjectes a qualsevol altre règim de protecció, s'han de cercar solucions innovadores que permetin fer les adaptacions que siguin necessàries per millorar l'eficiència energètica i garantir l'accessibilitat, sense perjudici de la preservació necessària dels valors objecte de protecció. En qualsevol cas, n'ha d'emetre un informe favorable, o les ha d'autoritzar, si s'escau, l'òrgan competent per a la gestió del règim de protecció aplicable, d'acord amb la seva normativa.

Article 25. *Publicitat i eficàcia en la gestió pública urbanística.*

1. Tots els instruments d'ordenació territorial i d'ordenació i execució urbanístiques, inclosos els de distribució de beneficis i càrregues, així com els convenis que amb aquest objecte s'hagin de subscriure per l'Administració competent, s'han de sotmetre al tràmit d'informació pública en els termes i en el termini que estableixi la legislació en la matèria, que no pot ser mai inferior al mínim que exigeix la legislació sobre procediment administratiu comú, i s'han de publicar en la forma i amb el contingut que determinin les lleis.

2. Els acords d'aprovació definitiva de tots els instruments d'ordenació territorial i urbanística es publiquen en el «Butlletí Oficial» corresponent. Respecte a les normes i ordenances que contenen aquests instruments, cal atènyer-se al que disposa la legislació aplicable.

3. En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

- a) Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.
- b) Si s'escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.

4. Les administracions públiques competents impulsen la publicitat telemàtica del contingut dels instruments d'ordenació territorial i urbanística en vigor, així com de l'anunci de la seva submissió a informació pública.

5. Quan la legislació urbanística obri als particulars la iniciativa dels procediments d'aprovació d'instruments d'ordenació o d'execució urbanística, l'incompliment del deure de dictar una resolució dins del termini màxim establert dona lloc a una indemnització als interessats per l'import de les despeses en què hagin incorregut per a la presentació de les seves sol·licituds, excepte en els casos en què s'hagin d'entendre aprovats o resolts favorablement per silenci administratiu de conformitat amb la legislació aplicable.

6. Els instruments d'ordenació urbanística el procediment d'aprovació dels quals iniciï d'ofici l'Administració competent per a la seva instrucció, però l'aprovació definitiva dels

quals competeixi a un òrgan d'una altra Administració, s'entenen definitivament aprovats en el termini que assenyali la legislació urbanística.

7. En tot cas, en la tramitació dels instruments d'ordenació territorial i urbanística s'ha d'assegurar el tràmit d'audiència a les administracions públiques les competències de les quals puguin resultar afectades.

Article 26. Formació de finques i parcel·les, relació entre aquestes i complexos immobiliaris.

1. Constitueix:

a) Finca: la unitat de sòl o d'edificació atribuïda exclusivament i excoentment a un propietari o diversos en proindivís, que es pot situar a la rasant, a la volada o al subsòl. Quan, d'acord amb la legislació hipotecària, pugui obrir foli en el Registre de la Propietat, té la consideració de finca registral.

b) Parcel·la: la unitat de sòl, tant en la rasant com en la volada o el subsòl, que tingui atribuïda edificabilitat i ús o només ús urbanístic independent.

2. La divisió o segregació d'una finca per donar lloc a dues o més de diferents només és possible si cadascuna de les resultants reuneix les característiques que exigeix la legislació aplicable i l'ordenació territorial i urbanística. Aquesta regla també és aplicable a l'alienació, sense divisió ni segregació, de participacions indivises a les quals s'atribueixi el dret d'utilització exclusiva de porció o porcions concretes de la finca, així com a la constitució d'associacions o societats en què la qualitat de soci incorpori aquest dret d'utilització exclusiva.

En l'autorització d'escriptures de segregació o divisió de finques, els notaris exigeixen, per al seu testimoni, l'acreditació documental de la conformitat, aprovació o autorització administrativa a què estigui subjecta, si s'escau, la divisió o segregació d'acord amb la legislació que li sigui aplicable. El compliment d'aquest requisit l'exigeixen els registradors per practicar la inscripció corresponent.

Els notaris i registradors de la propietat fan constar en la descripció de les finques, si s'escau, la seva qualitat d'indivisibles.

3. L'acte administratiu que legitimi l'edificació d'una parcel·la indivisible, per esgotament de l'edificabilitat permesa en aquesta o perquè és la superfície restant inferior a la parcel·la mínima, es comunica al Registre de la Propietat per a la seva constància en la inscripció de la finca.

4. La constitució de finca o finques en règim de propietat horitzontal o de complex immobiliar autoritza a considerar la seva superfície total una sola parcel·la, sempre que dins del perímetre d'aquesta no quedi cap superfície que, d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística aplicable, hagi de tenir la condició de domini públic, ser d'ús públic o servir de suport a les obres d'urbanització o es pugui computar als efectes del compliment del deure legal a què es refereix la lletra a) de l'apartat 1 de l'article 18.

El complex immobiliar es pot constituir sobre una sola finca o sobre diverses, sense necessitat d'agrupació prèvia, sempre que siguin adjacents entre si o únicament estiguin separades per sòls que, d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística, hagin de tenir la condició de domini públic, ser d'ús públic, servir de suport a les obres d'urbanització, o ser computables als efectes del compliment del deure de lliurar a l'Administració el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i la resta de dotacions públiques incloses en l'actuació o adscrites a aquesta per a la seva obtenció.

5. Quan els instruments d'ordenació urbanística destinin superfícies superposades, en la rasant i el subsòl o la volada, a l'edificació o ús privat i al domini públic es constitueix un complex immobiliar de caràcter urbanístic en què aquelles i aquesta tenen el caràcter de finques especials d'atribució privativa, prèvia la desafectació i amb les limitacions i servituds que siguin procedents per a la protecció del domini públic. Aquestes finques es poden constituir tant per edificacions ja fetes com per sòls no edificats, sempre que la seva configuració física s'ajusti al sistema parcel·lari que preveu l'instrument d'ordenació.

6. La constitució i modificació del complex immobiliari privat, del tipus dels regulats com a règims especials de propietat per l'article 24 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal, l'ha d'autoritzar l'Administració competent on s'ubiqui la finca o finques sobre les quals es constitueixi aquest règim, i és un requisit indispensable per a la seva inscripció que al títol corresponent s'adjunti l'autorització administrativa concedida o el testimoni notarial d'aquesta.

No és necessària aquesta autorització en els supòsits següents:

a) Quan el nombre i les característiques dels elements privatis resultants del complex immobiliari siguin els que resultin de la llicència d'obres que autoritzi la construcció de les edificacions que l'integrin.

b) Quan la modificació del complex no provoqui un increment del nombre dels seus elements privatis.

Als efectes que preveu aquest número es considera complex immobiliari qualsevol règim d'organització unitària de la propietat immobiliària en què es distingeixin elements privatis, subjectes a una titularitat exclusiva, i elements comuns la titularitat dels quals correspongui, amb caràcter instrumental i per quotes percentuals, als qui en cada moment siguin titulars dels elements privatis.

Article 27. *Transmissió de finques i deures urbanístics.*

1. La transmissió de finques no modifica la situació del titular respecte dels deures del propietari d'acord amb aquesta Llei i els que estableix la legislació de l'ordenació territorial i urbanística aplicable o exigibles pels actes d'execució d'aquesta. El nou titular queda subrogat en els drets i deures de l'anterior propietari, així com en les obligacions assumides per aquest davant de l'Administració competent i que hagin estat objecte d'inscripció registral, sempre que aquestes obligacions es refereixin a un possible efecte de mutació jurídica.

2. En les alienacions de terrenys, s'ha de fer constar en el títol corresponent:

a) La situació urbanística dels terrenys, quan no siguin susceptibles d'ús privat o edificació, disposin d'edificacions fora d'ordenació o es destinin a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública que permeti taxar el seu preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge.

b) Els deures legals i les obligacions pendents de complir, quan els terrenys estiguin subjectes a una de les actuacions a què es refereix l'apartat 1 de l'article 7.

3. La infracció de qualsevol de les disposicions de l'apartat anterior faculta l'adquirent per rescindir el contracte en el termini de quatre anys i exigir la indemnització que sigui procedent d'acord amb la legislació civil.

4. Amb motiu de l'autorització d'escriptures públiques que afectin la propietat de finques o parcel·les, els notaris poden sol·licitar a l'Administració pública competent informació telemàtica o, si no n'hi ha, una cèdula o un informe escrit expressiu de la seva situació urbanística i els deures i obligacions al compliment dels quals estiguin afectes. Els notaris remetent a l'Administració competent, per al seu degut coneixement, una còpia simple en paper o en suport digital de les escriptures per a les quals hagin sol·licitat i obtingut informació urbanística, dins dels deu dies següents al seu atorgament. Aquesta còpia no merita cap aranzel.

5. En els títols pels quals es transmetin terrenys a l'Administració s'ha d'especificar, als efectes de la seva inscripció en el Registre de la Propietat, el caràcter demanial o patrimonial dels béns i, si s'escau, la seva incorporació al patrimoni públic de sòl.

Article 28. *Declaració d'obra nova.*

1. Per autoritzar escriptures de declaració d'obra nova en construcció, els notaris exigeixen, per al seu testimoni, l'aportació de l'acte de conformitat, aprovació o autorització

administrativa que requereixi l'obra segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística, així com certificació expedida per un tècnic competent i acreditativa de l'ajust de la descripció de l'obra al projecte que hagi estat objecte de l'acte administratiu esmentat.

Si es tracta d'escriptures de declaració d'obra nova acabada, exigeixen, a més de la certificació expedida per un tècnic competent i acreditativa de la finalització d'aquesta d'acord amb la descripció del projecte, els documents que acreditin els punts següents:

a) El compliment de tots els requisits que imposa la legislació reguladora de l'edificació per al lliurament d'aquesta als seus usuaris.

b) L'atorgament de les autoritzacions administratives necessàries per garantir que l'edificació reuneix les condicions necessàries per al seu destí a l'ús que preveu l'ordenació urbanística aplicable i els requisits d'eficiència energètica tal com demana la normativa vigent, llevat que la legislació urbanística subjecti aquestes actuacions a un règim de comunicació prèvia o declaració responsable; en aquest cas aquestes autoritzacions se substitueixen pels documents que acreditin que la comunicació s'ha dut a terme i que ha transcorregut el termini establert perquè es pugui iniciar l'activitat corresponent, sense que resulti del Registre de la Propietat l'existència de cap resolució obstativa.

2. Per practicar les corresponents inscripcions de les escriptures de declaració d'obra nova, els registradors de la Propietat exigeixen el compliment dels requisits que estableix l'apartat anterior.

3. En els casos en què la descripció de l'obra acabada no coincideix amb la que consta en el Registre de la Propietat, perquè s'han produït modificacions en el projecte, la constància registral de la terminació de l'obra es produeix mitjançant un assentament d'inscripció, l'extensió del qual queda subjecta al que preveu l'apartat 1 en relació amb els requisits per a la inscripció de les obres noves acabades.

4. No obstant el que disposa l'apartat anterior, en el cas de construccions, edificacions i instal·lacions respecte de les quals ja no sigui procedent adoptar mesures de restabliment de la legalitat urbanística que n'impliquin la demolició, perquè han transcorregut els terminis de prescripció corresponents, la constància registral de la terminació de l'obra es regeix pel procediment següent:

a) S'inscriuen en el Registre de la Propietat les escriptures de declaració d'obra nova que s'acompanyin de certificació expedida per l'Ajuntament o per un tècnic competent, acta notarial descriptiva de la finca o certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca, en què consti la terminació de l'obra en una data determinada i la seva descripció coincident amb el títol. A aquests efectes, el registrador comprova la inexistència d'anotació preventiva per incoació d'expedient de disciplina urbanística sobre la finca objecte de la construcció, edificació i instal·lació de què es tracti i que el sòl no té caràcter demanial o està afectat per servituds d'ús públic general.

b) Els registradors de la Propietat donen compte a l'Ajuntament respecte de les inscripcions fetes en els supòsits que comprenen els números anteriors, i fan constar en la inscripció, en la nota de despatx, i en la publicitat formal que expedeixin, la pràctica d'aquesta notificació.

c) Quan l'obra nova s'hagi inscrit sense certificació expedida per l'Ajuntament corresponent, aquest, una vegada rebuda la informació a què es refereix la lletra anterior, està obligat a dictar la resolució necessària per fer constar en el Registre de la Propietat, per nota al marge de la inscripció de la declaració d'obra nova, la situació urbanística concreta d'aquesta, amb la delimitació del seu contingut i la indicació expressa de les limitacions que imposi al propietari.

L'omissió de la resolució per la qual s'acordi la pràctica d'aquesta nota marginal dóna lloc a la responsabilitat de l'Administració competent en cas que es produeixin perjudicis econòmics a l'adquirent de bona fe de la finca afectada per l'expedient. En aquest cas, aquesta Administració ha d'indemnitzar l'adquirent de bona fe pels danys i perjudicis causats.

TÍTOL III

L'informe d'avaluació dels edificis

Article 29. *L'informe d'avaluació dels edificis.*

1. Els propietaris d'immobles ubicats en edificacions amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu els pot requerir l'Administració competent, de conformitat amb el que disposa l'article següent, perquè acreditin la situació en què estan els immobles, almenys en relació amb l'estat de conservació de l'edifici i amb el compliment de la normativa vigent sobre accessibilitat universal, així com sobre el grau d'eficiència energètica d'aquests.

2. L'informe d'avaluació que determini els punts que assenyalen l'apartat anterior identifica el bé immoble, amb expressió de la seva referència cadastral, i conté, de manera detallada:

- a) L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici.
- b) L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici, d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de fer ajustos raonables per satisfer-les.
- c) La certificació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment que estableix per a aquesta la normativa vigent.

Quan, de conformitat amb la normativa autonòmica o municipal, hi hagi un informe d'inspecció tècnica que permeti avaluar els punts que assenyalen les lletres a) i b) anteriors, es pot complementar amb la certificació referida en la lletra c), i produeix els mateixos efectes que l'informe que regula aquesta Llei. Així mateix, quan contingui tots els elements requerits de conformitat amb aquesta normativa, pot produir els efectes derivats d'aquesta, tant pel que fa a la possible exigència de l'esmena de les deficiències observades, com pel que fa a la possible realització d'aquestes en substitució i a costa dels obligats, independentment de l'aplicació de les mesures disciplinàries i sancionadores que siguin procedents, de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística aplicable.

3. L'informe d'avaluació fet per encàrrec de la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris que es refereixin a la totalitat d'un edifici o complex immobiliari estén la seva eficàcia a tots i cadascun dels locals i habitatges existents.

4. L'informe d'avaluació té una periodicitat mínima de deu anys, i les comunitats autònomes i els ajuntaments poden establir una periodicitat inferior.

5. L'incompliment del deure d'emplenar dins el termini establert i en la forma pertinent l'informe d'avaluació que regula aquest article i la disposició transitòria segona té la consideració d'infracció urbanística, amb el caràcter i les conseqüències que atribueixi la normativa urbanística aplicable a l'incompliment del deure de dotar-se de l'informe d'inspecció tècnica d'edificis o equivalent, en el termini expressament establert.

6. Els propietaris d'immobles obligats a la realització de l'informe que regula aquest article han de remetre una còpia d'aquest a l'organisme que determini la comunitat autònoma, amb la finalitat que aquesta informació formi part d'un registre integrat únic. La mateixa regla resulta aplicable en relació amb l'informe que acrediti la realització de les obres corresponents, en els casos en què l'informe d'avaluació integri el corresponent a la inspecció tècnica, en els termes que preveu l'últim paràgraf de l'apartat 2, i sempre que d'aquest últim derivi la necessitat de reparar les deficiències observades a l'immoble.

Article 30. *Capacitació per subscriure l'informe d'avaluació dels edificis.*

1. L'informe de l'avaluació dels edificis el poden subscriure tant els tècnics facultatius competents com, si s'escau, les entitats d'inspecció registrades que hi pugui haver a les comunitats autònomes, sempre que disposin d'aquests tècnics. A aquests efectes es considera tècnic facultatiu competent el que estigui en possessió de qualsevol de les

titulacions acadèmiques i professionals habilitadores per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres d'edificació, segons el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, o hagi acreditat la qualificació necessària per a la realització de l'informe, segons el que estableix la disposició final primera.

Aquests tècnics, quan ho considerin necessari, poden sol·licitar, en relació amb els aspectes relatius a l'accessibilitat universal, el criteri expert de les entitats i associacions de persones amb discapacitat que tinguin una trajectòria acreditada en l'àmbit territorial de què es tracti i tinguin entre les seves finalitats socials la promoció d'aquesta accessibilitat.

2. Quan es tracti d'edificis pertanyents a les administracions públiques que enumera l'article 2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, poden subscriure els informes d'avaluació, si s'escau, els responsables dels corresponents serveis tècnics que, per la seva capacitació professional, puguin assumir les mateixes funcions a què es refereix l'apartat anterior.

3. Les deficiències que s'observin en relació amb l'avaluació del que disposa l'article 29.2 es justifiquen a l'informe sota el criteri i la responsabilitat del tècnic competent que el subscriu.

TÍTOL IV

Cooperació i col·laboració interadministratives

Article 31. *Cooperació interadministrativa.*

1. Es poden beneficiar de la col·laboració i la cooperació econòmica de l'Administració General de l'Estat, en qualsevol de les formes que es preveuen legalment i tenint prioritat en les ajudes estatals vigents, les actuacions amb cobertura en els plans estatals corresponents que tinguin per objecte:

a) La conservació, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes tal com es defineixen en aquesta Llei i es conceben en els plans estatals corresponents.

b) L'elaboració i aprovació dels instruments necessaris per a l'ordenació i la gestió de les actuacions que regula aquesta Llei i, en especial, dels que tinguin per finalitat actuar sobre àmbits urbans degradats, desafavorits i vulnerables o que pateixin problemes de naturalesa anàloga que combinin variables econòmiques, ambientals i socials.

c) Les altres actuacions que, independentment del que disposa la lletra anterior, tinguin com a objecte actuar en àmbits de gestió aïllada o conjunta, amb la finalitat d'eliminar l'infrahabitatge, garantir l'accessibilitat universal o millorar l'eficiència energètica dels edificis.

2. Les administracions públiques fomenten de manera conjunta l'activitat econòmica, la sostenibilitat ambiental i la cohesió social i territorial. A aquests efectes, poden subscriure els convenis interadministratius d'assignació de fons que corresponguin.

Article 32. *Organització de la cooperació.*

1. Les administracions públiques que cooperin en la gestió de les actuacions que regula aquesta Llei poden acordar mitjançant conveni, en el qual poden participar les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, així com, si s'escau, les associacions administratives d'unes i altres i la resta de subjectes que esmenta l'article 9.4, els aspectes següents:

a) L'organització de la gestió de l'execució, que pot revestir la forma de consorci o de societat mercantil de capital mixt, fins i tot amb participació privada minoritària.

b) El procediment i la competència per a la determinació del gestor directament responsable de l'execució quan no l'assumeixi directament una de les administracions actuants o el consorci o la societat constituïts a aquest efecte.

c) Els termes i les condicions concretes, incloses les ajudes i els incentius públics, de l'ordenació i l'execució de l'actuació de què es tracti, els quals poden, al seu torn, ser concretats mitjançant acords entre el gestor responsable de l'actuació i qualssevol dels subjectes que esmenta l'article 9.

2. Tots els convenis a què es refereix l'apartat anterior tenen caràcter juridicoadministratiu, i correspon a la jurisdicció contenciosa administrativa el coneixement de qualssevol qüestions relacionades amb aquests.

Article 33. Convenis per al finançament de les actuacions.

1. Les administracions públiques actuants, els agents responsables de la gestió i execució d'actuacions de rehabilitació edificatòria i de regeneració i renovació urbanes, així com els altres subjectes que esmenta l'article 9.4, poden formalitzar entre si, als efectes de facilitar la gestió i execució d'aquestes, entre d'altres, els contractes següents:

a) Contracte de cessió, amb facultat d'arrendament o atorgament de dret d'explotació a tercers, de finques urbanes o d'elements d'aquestes per temps determinat a canvi del pagament ajornat de la part del cost que correspongui abonar als propietaris de les finques.

b) Contracte de permuta o cessió de terrenys o de part de l'edificació subjecta a rehabilitació per una edificació futura determinada.

c) Contracte d'arrendament o cessió d'ús de local, habitatge o qualsevol altre element d'un edifici per un termini determinat a canvi de pagament per l'arrendatari o cessionari del pagament de tots o d'algun dels conceptes següents: impostos, taxes, quotes a la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris o de la cooperativa, despeses de conservació i obres de rehabilitació i regeneració i renovació urbanes.

d) Conveni d'explotació conjunta de l'immoble o de parts d'aquest.

2. En el cas de les cooperatives d'habitatges, els contractes a què fan referència les lletres a) i c) de l'apartat anterior només afecten els locals comercials i les instal·lacions i edificacions complementàries de la seva propietat, tal com estableix la seva legislació específica.

TÍTOL V

Valoracions

Article 34. Àmbit del règim de valoracions.

1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb aquests, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tinguin per objecte:

a) La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o altres de necessàries per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en què la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats.

b) La fixació del preu just en l'expropiació, sigui quina sigui la finalitat d'aquesta i la legislació que la motivi.

c) La fixació del preu a pagar al propietari en la venda o substitució forçoses.

d) La determinació de la responsabilitat patrimonial de l'Administració pública.

2. Les valoracions s'entenen referides:

a) Quan es tracti de les operacions que preveu la lletra a) de l'apartat anterior, a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que les motivi.

b) Quan s'apliqui l'expropiació forçosa, al moment d'iniciació de l'expedient de preu just individualitzat o d'exposició al públic del projecte d'expropiació si se segueix el procediment de taxació conjunta.

c) Quan es tracti de la venda o substitució forçoses, al moment de la iniciació del procediment de declaració de l'incompliment del deure que la motivi.

d) Quan la valoració sigui necessària als efectes de determinar la indemnització per responsabilitat patrimonial de l'Administració pública, al moment de l'entrada en vigor de la disposició o del començament de l'eficàcia de l'acte causant de la lesió.

Article 35. *Criteris generals per a la valoració d'immobles.*

1. El valor del sòl correspon al seu domini ple, lliure de tota càrrega, gravamen o dret limitador de la propietat.

2. El sòl es taxa en la forma que estableixen els articles següents, segons la seva situació i independentment de la causa de la valoració i l'instrument legal que la motivi.

Aquest criteri també és aplicable als sòls destinats a infraestructures i serveis públics d'interès general supramunicipal, tant si els preveu l'ordenació territorial i urbanística com si són de nova creació, la valoració dels quals es determina segons la situació bàsica dels terrenys en què se situen o pels quals transiten de conformitat amb el que disposa aquesta Llei.

3. Les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions en el sòl rural es taxen independentment dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat al temps de la valoració, si són compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no s'han tingut en compte en la valoració esmentada pel seu caràcter de millores permanents.

En el sòl urbanitzat, les edificacions, construccions i instal·lacions que s'ajustin a la legalitat es taxen conjuntament amb el sòl de la manera que preveu l'apartat 2 de l'article 37.

S'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat al temps de la seva valoració quan es van dur a terme de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimador que van requerir, o s'han legalitzat posteriorment de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

La valoració de les edificacions o construccions té en compte la seva antiguitat i el seu estat de conservació. Si han quedat incurses en la situació de fora d'ordenació, el seu valor es redueix en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

4. La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles, als efectes de la seva constitució, modificació o extinció, s'efectua d'acord amb les disposicions sobre expropiació que determinin específicament el preu just d'aquests; i, subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu, civil o fiscal que siguin aplicables.

En expropiar una finca gravada amb càrregues, l'Administració que l'efectuï pot triar entre fixar el preu just de cadascun dels drets que concorren amb el domini, per distribuir-lo entre els titulars de cadascun d'aquests, o bé valorar l'immoble en el seu conjunt i consignar-ne l'import en poder de l'òrgan judicial, perquè aquest fixi i distribueixi, pel tràmit dels incidents, la proporció que correspongui als respectius interessats.

Article 36. *Valoració en el sòl rural.*

1. Quan el sòl sigui rural als efectes d'aquesta Llei i de conformitat amb el que disposa la disposició addicional setena:

a) Els terrenys es taxen mitjançant la capitalització de la renda anual real o potencial, la que sigui superior, de l'explotació segons el seu estat en el moment en què s'hagi d'entendre referida la valoració.

La renda potencial es calcula atenent el rendiment de l'ús, gaudi o explotació de què siguin susceptibles els terrenys d'acord amb la legislació que els sigui aplicable, utilitzant

els mitjans tècnics normals per a la seva producció. Inclou, si s'escau, com a ingressos les subvencions que, amb caràcter estable, s'atorguin als cultius i aprofitaments considerats per al seu càlcul i es descompten els costos necessaris per a l'explotació considerada.

El valor del sòl rural obtingut així es pot corregir a l'alça en funció de factors objectius de localització, com l'accessibilitat a nuclis de població o a centres d'activitat econòmica o la ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, l'aplicació i la ponderació dels quals s'ha de justificar en el corresponent expedient de valoració, tot això en els termes que s'estableixin reglamentàriament.

b) Les edificacions, construccions i instal·lacions, quan s'hagin de valorar independentment del sòl, es taxen pel mètode de cost de reposició segons el seu estat i antiguitat en el moment al qual s'hagi d'entendre referida la valoració.

c) Les plantacions i els sembrats preexistents, així com les indemnitzacions per raó d'arrendaments rústics o altres drets, es taxen d'acord amb els criteris de les lleis d'expropiació forçosa i d'arrendaments rústics.

2. En cap dels casos que preveu l'apartat anterior es poden considerar expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística que encara no s'hagin dut a terme plenament.

Article 37. *Valoració en el sòl urbanitzat.*

1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en què l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o està en situació de ruïna física:

a) Es consideren com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribueix l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

b) S'aplica a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

c) De la quantitat resultant de la lletra anterior es descompta, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder fer l'edificabilitat prevista.

2. Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació és el superior dels següents:

a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja feta.

b) El determinat pel mètode residual de l'apartat 1 d'aquest article, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja feta.

3. Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, el mètode residual a què es refereixen els apartats anteriors considera els usos i les edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen.

Article 38. *Indemnització de la facultat de participar en actuacions de nova urbanització.*

1. Procedir a valorar la facultat de participar en l'execució d'una actuació de nova urbanització quan hi concorrin els requisits següents:

a) Que els terrenys s'hagin inclòs en la delimitació de l'àmbit de l'actuació i es produeixin els requisits exigits per iniciar-la o per expropiar el sòl corresponent, de conformitat amb la legislació en la matèria.

b) Que la disposició, l'acte o el fet que motiva la valoració impedeixi l'exercici d'aquesta facultat o alteri les condicions del seu exercici modificant els usos del sòl o reduint-ne l'edificabilitat.

c) Que la disposició, l'acte o el fet a què es refereix la lletra anterior produeixin efecte abans de l'inici de l'actuació i del venciment dels terminis establerts per a l'exercici esmentat, o després si l'execució no s'ha dut a terme per causes imputables a l'Administració.

d) Que la valoració no porti causa de l'incompliment dels deures inherents a l'exercici de la facultat.

2. La indemnització per impedir l'exercici de la facultat de participar en l'actuació o alterar-ne les condicions és el resultat d'aplicar el mateix percentatge que determini la legislació sobre ordenació territorial i urbanística per a la participació de la comunitat en les plusvàlues de conformitat amb el que preveu la lletra b) de l'apartat primer de l'article 18 d'aquesta Llei:

a) A la diferència entre el valor del sòl en la seva situació d'origen i el valor que li correspondria si l'actuació estigués acabada, quan s'impedeixi l'exercici d'aquesta facultat.

b) A la minva provocada en el valor que correspondria al sòl si l'actuació estigués acabada, quan s'alterin les condicions d'exercici de la facultat.

Article 39. Indemnització de la iniciativa i la promoció d'actuacions d'urbanització o d'edificació.

1. Quan meriten inútils per a qui hi hagi incorregut per efecte de la disposició, de l'acte o del fet que motivi la valoració, les despeses i els costos següents es taxen pel seu import incrementat per la taxa lliure de risc i la prima de risc:

a) Aquells en què s'hagi incorregut per a l'elaboració del projecte o projectes tècnics dels instruments d'ordenació i execució que, de conformitat amb la legislació de l'ordenació territorial i urbanística, siguin necessaris per legitimar una actuació d'urbanització, d'edificació, o de conservació o rehabilitació de l'edificació.

b) Els de les obres iniciades i els de finançament, gestió i promoció necessaris per a l'execució de l'actuació.

c) Les indemnitzacions pagades.

2. Una vegada iniciades, les actuacions d'urbanització es valoren de la manera que preveu l'apartat anterior o en proporció al grau assolit en la seva execució, el que sigui superior, sempre que aquesta execució es dugui a terme de conformitat amb els instruments que la legitimin i no s'hagin incomplert els terminis que s'hi estableixen. Per a això, al grau d'execució se li assigna un valor entre 0 i 1, que es multiplica:

a) Per la diferència entre el valor del sòl en la seva situació d'origen i el valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, quan la disposició, l'acte o fet que motiva la valoració n'impedeixi la terminació.

b) Per la minva provocada en el valor que correspondria al sòl si estigués acabada l'actuació, quan només s'alterin les condicions de la seva execució, sense impedir-ne la terminació.

La indemnització obtinguda pel mètode que estableix aquest apartat no és mai inferior a la que estableix l'article anterior i es distribueix proporcionalment entre els adjudicataris de parcel·les resultants de l'actuació.

3. Quan el promotor de l'actuació no es retribueixi mitjançant adjudicació de parcel·les resultants, la seva indemnització es descompta de la dels propietaris i es calcula aplicant la taxa lliure de risc i la prima de risc a la part deixada de percebre de la retribució que tingui establerta.

4. Els propietaris del sòl que no estiguin al dia en el compliment dels seus deures i obligacions s'han d'indemnitzar per les despeses i els costos a què es refereix l'apartat 1, que es taxen en l'import efectivament incorregut.

Article 40. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

1. Quan, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 13, per ponderar-les entre si o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

2. En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Article 41. Règim de la valoració.

La valoració es fa, en tot el que no disposa aquesta Llei:

a) D'acord amb els criteris que determinin les lleis de l'ordenació territorial i urbanística, quan tingui per objecte la verificació de les operacions necessàries per a l'execució de l'ordenació urbanística i, en especial, la distribució dels beneficis i les càrregues derivades d'aquesta.

b) D'acord amb els criteris de la legislació general d'expropiació forçosa i de responsabilitat de les administracions públiques, segons que correspongui, en la resta de casos.

TÍTOL VI

Expropiació forçosa i responsabilitat patrimonial

Article 42. Règim de les expropiacions per raó de l'ordenació territorial i urbanística.

1. L'expropiació per raó de l'ordenació territorial i urbanística es pot aplicar per a les finalitats que preveu la legislació reguladora d'aquesta ordenació, de conformitat amb el que disposa aquesta Llei i la Llei d'expropiació forçosa.

2. L'aprovació dels instruments de l'ordenació territorial i urbanística que determini la seva legislació reguladora comporta la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i drets corresponents, quan els esmentats instruments habilitin per a la seva execució i aquesta s'hagi de produir per expropiació.

La declaració esmentada s'estén als terrenys que calgui per connectar l'actuació d'urbanització amb les xarxes generals de serveis, quan siguin necessaris.

3. La delimitació espacial d'un àmbit per a la realització d'actuacions sobre el medi urbà, ja sigui conjunta o aïllada, una vegada ferma en via administrativa, comporta la declaració de la utilitat pública o, si s'escau, l'interès social, als efectes de l'aplicació dels règims d'expropiació, venda i substitució forçoses dels béns i drets necessaris per a la seva execució, i la seva subjecció als drets de tempteig i retracte a favor de l'Administració actuant, a més dels altres que derivin expressament del que disposa la legislació aplicable.

4. Quan en la superfície objecte d'expropiació hi hagi béns de domini públic i el seu destí, segons l'instrument d'ordenació, sigui diferent del que va motivar la seva afectació o adscripció a l'ús general o als serveis públics, se segueix, si s'escau, el procediment que preveu la legislació reguladora del bé corresponent per a la mutació demanial o desafectació, segons que correspongui.

Les vies rurals que estiguin compreses en la superfície objecte d'expropiació s'entenen de propietat municipal, llevat que hi hagi una prova en contra. Quant a les vies urbanes que desapareguin s'entenen transmeses de ple dret a l'organisme expropiant i subrogades per les noves que resultin de l'ordenació urbanística.

5. Tenen la consideració de beneficiaris de l'expropiació les persones naturals o jurídiques subrogades en les facultats de l'Estat, de les comunitats autònomes o de les entitats locals per a l'execució de plans o obres determinades.

Article 43. *Preu just.*

1. El preu just dels béns i drets expropiats es fixa d'acord amb els criteris de valoració d'aquesta Llei mitjançant un expedient individualitzat o pel procediment de taxació conjunta. Si hi ha acord amb l'expropiat, es pot satisfer en espècie.

2. No obstant el que estableix l'apartat anterior, quan s'apliqui l'expropiació en la gestió de les actuacions sobre el medi urbà, no és necessari el consentiment del propietari per pagar el preu just expropiatori en espècie, sempre que aquest s'efectuï dins de l'àmbit de gestió i dins del termini temporal establert per a la terminació de les obres corresponents. Així mateix, l'alliberament de l'expropiació no té caràcter excepcional, i pot ser acordada discrecionalment per l'Administració actuant, quan s'aportin garanties suficients, per part del propietari alliberat, en relació amb el compliment de les obligacions que li corresponguin.

3. Les actuacions de l'expedient expropiatori se segueixen amb els qui figurin com a interessats en el projecte de delimitació, redactat d'acord amb la Llei d'expropiació forçosa, o acreditin, en forma legal, ser els vertaders titulars dels béns o drets en contra del que digui el projecte. En el procediment de taxació conjunta, els errors no denunciats i justificats en la fase d'informació pública no donen lloc a nul·litat o reposició d'actuacions, i els interessats conserven, no obstant això, el seu dret de ser indemnitzats de la manera que correspongui.

4. Arribat el moment del pagament del preu just, només es procedeix a fer-lo efectiu, i s'ha de consignar en cas contrari, als interessats que aportin certificació registral a favor seu en què consti que s'ha estès la nota de l'article 32 del Reglament hipotecari o, si no n'hi ha, els títols justificatius del seu dret, completats amb certificacions negatives del Registre de la Propietat referides a la mateixa finca que descriuen els títols. Si hi ha càrregues han de comparèixer els titulars d'aquestes.

5. Quan hi hagi pronunciaments registrals contraris a la realitat, es pot pagar el preu just als qui els hagin rectificat o desvirtuat mitjançant qualsevol dels mitjans que assenyala la legislació hipotecària o amb acta de notorietat tramitada d'acord amb l'article 209 del Reglament notarial.

Article 44. *Ocupació i inscripció en el Registre de la Propietat.*

1. L'acta d'ocupació per a cada finca o bé afectat pel procediment expropiatori és títol inscripció, sempre que n'incorpori la descripció, la identificació d'acord amb la legislació hipotecària, la referència cadastral i la representació gràfica mitjançant un sistema de coordenades i que s'acompanyi de l'acta de pagament o justificant de la consignació del preu corresponent.

Als efectes del que disposa el paràgraf anterior, la referència cadastral i la representació gràfica les pot substituir una certificació cadastral descriptiva i gràfica de l'immoble de què es tracti.

La superfície objecte de l'actuació s'inscriu com una o diverses finques registrals, sense que per a això sigui obstacle la falta d'immatriculació d'alguna d'aquestes finques. En les finques afectades i a continuació de la nota a què es refereix la legislació hipotecària sobre assentaments derivats de procediments d'expropiació forçosa, se n'estén una altra en què s'identifiqui la porció expropiada si l'actuació no afecta la totalitat de la finca.

2. Si en procedir a la inscripció sorgeixen dubtes fundats sobre l'existència, dins de la superfície ocupada, d'una finca registral no tinguda en compte en el procediment

expropiatori, aquesta circumstància s'ha de posar en coneixement de l'Administració competent, sense perjudici que es practiqui la inscripció.

3. Els actes administratius de constitució, modificació o extinció forçosa de servituds són inscripcions en el Registre de la Propietat, de la manera prevista per a les actes d'expropiació.

Article 45. *Adquisició lliure de càrregues.*

1. Finalitzat l'expedient expropiatori, i una vegada aixecada l'acta o actes d'ocupació amb els requisits que preveu la legislació general d'expropiació forçosa, s'entén que l'Administració ha adquirit, lliure de càrregues, la finca o finques que comprèn l'expedient.

L'Administració es manté en la possessió de les finques, un cop inscrit el seu dret, sense que es pugui exercir cap acció real o interdictal contra aquesta.

2. Si amb posterioritat a la finalització de l'expedient, una vegada aixecada l'acta d'ocupació i inscrites les finques o drets a favor de l'Administració, apareixen tercers interessats no tinguts en compte en l'expedient, aquests conserven i poden exercir totes les accions personals que els puguin correspondre per percebre el preu just o les indemnitzacions expropiatòries i discutir-ne la quantia.

3. En el supòsit que, una vegada finalitzat totalment l'expedient, apareguin finques o drets anteriorment inscrits no tinguts en compte, l'Administració expropiant, d'ofici o a instància de part interessada o del registrador mateix, ha de sol·licitar a aquest que practiqui la cancel·lació corresponent. Els titulars d'aquestes finques o drets han de ser compensats per l'Administració expropiant, que ha de formular un expedient complementari amb els corresponents fulls d'apreuament, i s'ha de tramitar segons el procediment que s'hagi seguit per a la resta de les finques, sense perjudici que aquests titulars puguin exercir qualsevol altre tipus d'acció que els pugui correspondre.

4. Si el preu just s'ha pagat a qui apareix a l'expedient com a titular registral, l'acció dels tercers no es pot dirigir contra l'Administració expropiant si aquests no van comparèixer durant la tramitació, en temps hàbil.

Article 46. *Modalitats de gestió de l'expropiació.*

1. Les entitats locals poden promoure, per a la gestió de les expropiacions, les modalitats associatives amb altres administracions públiques o particulars, de conformitat amb la legislació de règim local i urbanística.

2. Per al millor compliment de la finalitat expressada en l'apartat anterior, poden encarregar igualment l'exercici de la potestat expropiatòria a altres administracions públiques.

3. El que disposen els apartats anteriors s'entén sense perjudici de les facultats reconegudes expressament per llei a determinats ens públics en matèria expropiatòria.

Article 47. *Supòsits de reversió i de retaxació.*

1. Si s'altera l'ús que va motivar l'expropiació de sòl en virtut de modificació o revisió de l'instrument d'ordenació territorial i urbanística, és procedent la reversió llevat que hi concorri alguna de les circumstàncies següents:

a) Que l'ús dotacional públic que hagi motivat l'expropiació s'hagi implantat i mantingut efectivament durant vuit anys, o bé que el nou ús assignat al sòl sigui igualment dotacional públic.

b) Haver-se produït l'expropiació per a la formació o ampliació d'un patrimoni públic de sòl, sempre que el nou ús sigui compatible amb les finalitats d'aquest.

c) Haver-se produït l'expropiació per a l'execució d'una actuació d'urbanització.

d) Haver-se produït l'expropiació per incompliment dels deures o no-aixecament de les càrregues pròpies del règim aplicable al sòl d'acord amb aquesta Llei.

e) Qualsevol de la resta de supòsits en què no sigui procedent la reversió d'acord amb la Llei d'expropiació forçosa.

2. En els casos en què el sòl s'hagi expropiat per executar una actuació d'urbanització:
 - a) És procedent la reversió, quan hagin transcorregut deu anys des de l'expropiació sense que la urbanització s'hagi conclòs.
 - b) És procedent la retaxació quan s'alterin els usos o l'edificabilitat del sòl, en virtut d'una modificació de l'instrument d'ordenació territorial i urbanística que no s'efectuï en el marc d'un nou exercici ple de la potestat d'ordenació, i això suposi un increment del seu valor d'acord amb els criteris aplicats en la seva expropiació.

El nou valor es determina mitjançant l'aplicació dels mateixos criteris de valoració als nous usos i edificabilitats. Correspon a l'expropiat o els seus drethavents la diferència entre l'esmentat valor i el resultat d'actualitzar el preu just.

En el que no preveu el paràgraf anterior és aplicable al dret de retaxació el que es disposa per al dret de reversió, inclòs el seu accés al Registre de la Propietat.

3. No és procedent la reversió quan del sòl expropiat se segreguin la seva volada o subsòl, de conformitat amb el que preveu l'apartat 5 de l'article 26, sempre que es mantingui l'ús dotacional públic per al qual es va expropiar o hi concorri alguna de la resta de circumstàncies que preveu l'apartat primer.

Article 48. *Supòsits indemnizatoris.*

Donen lloc en tot cas a dret d'indemnització les lesions en els béns i drets que resultin dels supòsits següents:

- a) L'alteració de les condicions d'exercici de l'execució de la urbanització, o de les condicions de participació dels propietaris en aquesta, per canvi de l'ordenació territorial o urbanística o de l'acte o negoci de l'adjudicació de l'esmentada activitat, sempre que es produeixi abans que transcorrin els terminis previstos per al seu exercici o, transcorreguts aquests, si l'execució no s'ha portat a efecte per causes imputables a l'Administració.

Les situacions de fora d'ordenació produïdes pels canvis en l'ordenació territorial o urbanística no són indemnitzables, sense perjudici que ho pugui ser la impossibilitat d'usar i gaudir lícitament de la construcció o edificació incursa en la situació esmentada durant la seva vida útil.

- b) Les vinculacions i limitacions singulars que excedeixin dels deures establerts legalment respecte de construccions i edificacions, o comportin una restricció de l'edificabilitat o l'ús que no sigui susceptible de distribució equitativa.

- c) La modificació o extinció de l'eficàcia dels títols administratius habilitadors d'obres i activitats, determinades pel canvi sobrevingut de l'ordenació territorial o urbanística.

- d) L'anul·lació dels títols administratius habilitadors d'obres i activitats, així com la demora injustificada en el seu atorgament i la seva denegació improcedent. En cap cas hi pot haver indemnització si hi ha dol, culpa o negligència greus imputables al perjudicat.

- e) L'ocupació de terrenys destinats per l'ordenació territorial i urbanística a dotacions públiques, pel període de temps que hi hagi des de l'ocupació d'aquests fins a l'aprovació definitiva de l'instrument pel qual se li adjudiquin al propietari altres de valor equivalent. El dret a la indemnització es fixa en els termes que estableix l'article 112 de la Llei d'expropiació forçosa.

Transcorreguts quatre anys des de l'ocupació sense que s'hagi produït l'aprovació definitiva de l'esmentat instrument, els interessats poden efectuar l'advertència a l'Administració competent del seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, i queden facultats per iniciar-lo, mitjançant l'enviament a aquesta del full d'apreuament corresponent, una vegada transcorreguts sis mesos des de l'advertència esmentada.

TÍTOL VII**Funció social de la propietat i gestió del sòl****CAPÍTOL I****Venda i substitució forçoses**

Article 49. *Procedència i abast de la venda o substitució forçoses.*

1. L'incompliment dels deures que estableix aquesta Llei habilita l'Administració actuant per decretar, d'ofici o a instància d'interessat, i, en tot cas, amb l'audiència prèvia de l'obligat, l'execució subsidiària, l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat, l'aplicació del règim de venda o substitució forçoses o qualssevol altres conseqüències derivades de la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

2. La substitució forçosa té per objecte garantir el compliment del deure corresponent, mitjançant la imposició del seu exercici, que es pot dur a terme en règim de propietat horitzontal amb el propietari actual del sòl, en cas d'incompliment dels deures d'edificació o de conservació d'edificis.

3. En els supòsits d'expropiació, venda o substitució forçoses que preveu aquest article, el contingut del dret de propietat del sòl no el pot minorar mai la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística en un percentatge superior al 50 per cent del seu valor; la diferència correspon a l'Administració.

Article 50. *Règim de la venda o substitució forçoses.*

1. La venda o substitució forçoses s'inicia d'ofici o a instància d'interessat i s'adjudica mitjançant un procediment amb publicitat i concurrència.

2. Dictada la resolució declaratòria de l'incompliment i acordada l'aplicació del règim corresponent, l'Administració actuant remet al Registre de la Propietat la certificació de l'acte o actes corresponents per a la seva constància per nota al marge de l'última inscripció de domini. La situació d'execució subsidiària, d'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat, l'aplicació del règim de venda o substitució forçoses, o qualssevol altres a què quedi subjecte l'immoble corresponent, es consigna en les certificacions registrals que s'expedeixin.

3. Quan el procediment determini l'adjudicació per aplicació de la venda o substitució forçoses, una vegada resolt aquest, l'Administració actuant expedeix certificació de l'esmentada adjudicació, que és títol inscripció en el Registre de la Propietat, en el qual es fan constar les condicions i els terminis de compliment del deure a què quedi obligat l'adquirent, en qualitat de resolutòries de l'adquisició.

CAPÍTOL II**Patrimonis públics de sòl**

Article 51. *Noció i finalitat.*

1. Amb la finalitat de regular el mercat de terrenys, obtenir reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública i facilitar l'execució de l'ordenació territorial i urbanística, integren els patrimonis públics de sòl els béns, recursos i drets que adquireixi l'Administració en virtut del deure a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 18, sense perjudici dels altres que determini la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

2. Els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat i els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació dels terrenys que els integren o la substitució per diners a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 18 es destinen a la conservació, administració i ampliació d'aquest, sempre que només es financin despeses de capital i no s'infringeixi la legislació que els sigui aplicable, o als usos propis del seu destí.

Article 52. *Destí.*

1. Els béns i recursos que integren necessàriament els patrimonis públics de sòl en virtut del que disposa l'apartat 1 de l'article anterior, s'han de destinar a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, llevat del que disposa l'article 18.2 a). També es poden destinar a altres usos d'interès social, d'acord amb el que disposin els instruments d'ordenació urbanística, només quan ho prevegi la legislació en la matèria especificant les finalitats admissibles, que han de ser urbanístiques, de protecció o millora d'espais naturals o dels béns immobles del patrimoni cultural, o de caràcter socioeconòmic per atendre les necessitats que requereixi el caràcter integrat d'operacions de regeneració urbana.

2. Els terrenys adquirits per una Administració en virtut del deure a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 18 que es destinin a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública que permeti taxar el seu preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, no es poden adjudicar, ni en l'esmentada transmissió ni en les successives, per un preu superior al valor màxim de repercussió del sòl sobre el tipus d'habitatge de què es tracti, d'acord amb la seva legislació reguladora. S'ha de fer constar aquesta limitació a l'expedient administratiu i a l'acte o contracte de l'alienació.

3. Les limitacions, obligacions, terminis o condicions de destí de les finques integrants d'un patrimoni públic de sòl que es facin constar en les alienacions d'aquestes finques són inscriptibles en el Registre de la Propietat, no obstant el que disposa l'article 27 de la Llei hipotecària i sense perjudici que el seu incompliment pugui donar lloc a la resolució de l'alienació.

4. L'accés al Registre de la Propietat de les limitacions, obligacions, terminis o condicions a què es refereix l'apartat anterior produeix els efectes següents:

a) Quan s'hagin configurat com a causa de resolució, aquesta s'inscriu en virtut bé del consentiment de l'adquirent, bé de l'acte unilateral de l'Administració titular del patrimoni públic de sòl del qual procedeixi la finca alienada, sempre que aquest acte no sigui susceptible de cap recurs ordinari, administratiu o judicial.

Sense perjudici de la resolució del contracte, l'Administració alienant pot sol·licitar la pràctica d'anotació preventiva de la pretensió de resolució de la manera que preveu la legislació hipotecària per a les anotacions preventives derivades de la iniciació de procediment de disciplina urbanística.

b) Si passa altrament, la menció registral produeix els efectes propis de les notes marginals de condicions imposades sobre determinades finques.

5. Excepcionalment, els municipis que disposin d'un patrimoni públic del sòl el poden destinar a reduir el deute comercial i financer de l'Ajuntament, sempre que es compleixin tots els requisits següents:

a) Haver aprovat el pressupost de l'entitat local de l'any actual i haver liquidat els dels exercicis anteriors.

b) Tenir el Registre del patrimoni municipal del sòl correctament actualitzat.

c) Que el pressupost municipal tingui correctament comptabilitzades les partides del patrimoni municipal del sòl.

d) Que hi hagi un acord del ple de la corporació local en què es justifiqui que no és necessari dedicar aquestes quantitats a les finalitats pròpies del patrimoni públic del sòl i que es destinen a la reducció del deute de la corporació local, i en què s'indiqui la manera en què se'n farà la devolució.

e) Que s'hagi obtingut l'autorització prèvia de l'òrgan que exerceixi la tutela financera.

L'import del qual es disposi l'ha de reposar la corporació local, en un termini màxim de deu anys, d'acord amb les anualitats i els percentatges que fixa l'acord del ple per a la devolució al patrimoni municipal del sòl de les quantitats utilitzades.

Així mateix, els pressupostos dels exercicis següents al d'adopció de l'acord han de recollir, amb càrrec als ingressos corrents, les anualitats que esmenta el paràgraf anterior.

CAPÍTOL III

Dret de superfície

Article 53. *Contingut, constitució i règim.*

1. El dret real de superfície atribueix al superficiari la facultat de fer construccions o edificacions a la rasant i a la volada i el subsòl d'una finca aliena, i es manté la propietat temporal de les construccions o edificacions fetes.

També es pot constituir aquest dret sobre construccions o edificacions ja fetes o sobre habitatges, locals o elements privatis de construccions o edificacions, i s'atribueix al superficiari la propietat temporal d'aquestes, sense perjudici de la propietat separada del titular del sòl.

2. Perquè el dret de superfície quedi vàlidament constituït se'n requereix la formalització en escriptura pública i la inscripció d'aquesta en el Registre de la Propietat. En l'escriptura s'ha de fixar necessàriament el termini de durada del dret de superfície, que no pot excedir de noranta-nou anys.

El dret de superfície només el pot constituir el propietari del sòl, sigui públic o privat.

3. El dret de superfície es pot constituir a títol oneros o gratuït. En el primer cas, la contraprestació del superficiari pot consistir en el pagament d'una suma alçada o d'un cànon periòdic, o en l'adjudicació d'habitatges o locals o drets d'arrendament d'uns o altres a favor del propietari del sòl, o en diverses d'aquestes modalitats a la vegada, sense perjudici de la reversió total del que s'ha edificat en finalitzar el termini pactat en constituir el dret de superfície.

4. El dret de superfície es regeix per les disposicions d'aquest capítol, per la legislació civil en el que aquest no preveu i pel títol constitutiu del dret.

Article 54. *Transmissió, gravamen i extinció.*

1. El dret de superfície és susceptible de transmissió i gravamen amb les limitacions fixades en constituir-lo.

2. Quan les característiques de la construcció o edificació ho permetin, el superficiari pot constituir la propietat superficiària en règim de propietat horitzontal amb separació del terreny corresponent al propietari, i pot transmetre i gravar com a finques independents els habitatges, els locals i els elements privatis de la propietat horitzontal, durant el termini del dret de superfície, sense necessitat del consentiment del propietari del sòl.

3. En la constitució del dret de superfície es poden incloure clàusules i pactes relatius a drets de tempteig, retracte i retrovenda a favor del propietari del sòl, per als casos de les transmissions del dret o dels elements a què es refereixen, respectivament, els dos apartats anteriors.

4. El propietari del sòl pot transmetre i gravar el seu dret amb separació del dret del superficiari i sense necessitat de consentiment d'aquest. El subsòl correspon al propietari del sòl i és objecte de transmissió i gravamen juntament amb aquest, llevat que s'hagi inclòs en el dret de superfície.

5. El dret de superfície s'extingeix si no s'edifica de conformitat amb l'ordenació territorial i urbanística en el termini que preveu el títol de constitució i, en tot cas, pel transcurs del termini de durada del dret.

A l'extinció del dret de superfície pel transcurs del seu termini de durada, el propietari del sòl fa seva la propietat de l'edificat, sense que hagi de satisfer cap indemnització sigui quin sigui el títol en virtut del qual s'ha constituït el dret. No obstant això, es poden pactar normes sobre la liquidació del règim del dret de superfície.

L'extinció del dret de superfície pel transcurs del seu termini de durada determina la de tota classe de drets reals o personals que imposa el superficiari.

Si per qualsevol altra causa es reuneixen els drets de propietat del sòl i els del superficiari, les càrregues que recaiguin sobre un i altre dret els continuen gravant separatament fins al transcurs del termini del dret de superfície.

TÍTOL VIII

Règim jurídic

CAPÍTOL I

Actuacions il·legals i amb el Ministeri FiscalArticle 55. *Actes nuls de ple dret.*

Són nuls de ple dret els actes administratius d'intervenció que es dictin amb infracció de l'ordenació de les zones verdes o espais lliures que preveuen els instruments d'ordenació urbanística. Mentre les obres estiguin en curs d'execució, es procedeix a la suspensió dels efectes de l'acte administratiu legitimador i a l'adopció de les altres mesures que siguin procedents. Si les obres estan acabades, es procedeix a la seva revisió d'ofici pels tràmits que preveu la legislació de procediment administratiu comú.

Article 56. *Infraccions constitutives de delicte.*

Quan en ocasió dels expedients administratius que s'instrueixen per infracció urbanística o contra l'ordenació del territori apareguin indicis del caràcter de delicte del fet que en va motivar la incoació, l'òrgan competent per imposar la sanció ho ha d'assabentar al Ministeri Fiscal, als efectes d'exigència de les responsabilitats d'ordre penal en què hagin pogut incórrer els infractors, i aquest s'ha d'abstenir de prosseguir el procediment sancionador mentre l'autoritat judicial no s'hagi pronunciat. La sanció penal exclou la imposició de sanció administrativa sense perjudici de l'adopció de mesures de reposició a la situació anterior a la comissió de la infracció.

CAPÍTOL II

Peticions, actes i acordsArticle 57. *Peticions.*

Les entitats locals i organismes urbanístics han de resoldre les peticions fundades que se'ls adreci.

Article 58. *Administració demanada en subrogació.*

Les decisions que adoptin els òrgans autonòmics mitjançant subrogació es consideren com a actes de l'Ajuntament titular, només als efectes dels recursos admissibles.

Article 59. *Execució forçosa i via de constrenyiment.*

1. Els ajuntaments poden utilitzar l'execució forçosa i la via de constrenyiment per exigir el compliment dels seus deures als propietaris, individuals o associats, i als promotors d'actuacions de transformació urbanística.

2. Els procediments d'execució i constrenyiment es dirigeixen abans de tot contra els béns de les persones que no hagin complert les seves obligacions, i, només en cas d'insolvència, davant de l'associació administrativa de propietaris.

3. També poden exercir les mateixes facultats, a sol·licitud de l'associació, contra els propietaris que incompleixin els compromisos contrets amb aquesta.

Article 60. *Revisió d'ofici.*

Les entitats locals poden revisar d'ofici els seus actes i acords en matèria d'urbanisme d'acord amb el que disposa la legislació de règim jurídic de les administracions públiques.

CAPÍTOL III

Accions i recursos

Article 61. *Caràcter dels actes i convenis que regula la legislació urbanística.*

Tenen caràcter jurídic administratiu totes les qüestions que se suscitin en ocasió o com a conseqüència dels actes i convenis que regula la legislació urbanística aplicable entre els òrgans competents de les administracions públiques i els propietaris, individuals o associats, o promotors d'actuacions de transformació urbanística, fins i tot les relatives a cessions de terrenys per urbanitzar o edificar.

Article 62. *Acció pública.*

1. És pública l'acció per exigir davant els òrgans administratius i els tribunals contenciosos administratius l'observança de la legislació i altres instruments d'ordenació territorial i urbanística.

2. Si l'esmentada acció està motivada per l'execució d'obres que es considerin il·legals, es pot exercir durant l'execució d'aquestes i fins al transcurs dels terminis establerts per a l'adopció de les mesures de protecció de la legalitat urbanística.

Article 63. *Acció davant de tribunals ordinaris.*

Els propietaris i titulars de drets reals, a més del que preveu l'article anterior, poden exigir davant els tribunals ordinaris la demolició de les obres i instal·lacions que vulnerin el que es disposa respecte a la distància entre construccions, pous, cisternes, o fosses, comunitat d'elements constructius o altres d'urbans, així com les disposicions relatives a usos incòmodes, insalubres o perillosos que estiguin directament encaminades a tutelar l'ús de les altres finques.

Article 64. *Recurs contenciós administratiu.*

1. Els actes de les entitats locals, sigui quin sigui el seu objecte, que posin fi a la via administrativa són recurribles directament davant la jurisdicció contenciosa administrativa.

2. Els actes d'aprovació definitiva dels instruments d'ordenació territorial i dels d'ordenació i execució urbanístiques, sense perjudici dels recursos administratius que puguin ser procedents, es poden impugnar davant la jurisdicció contenciosa administrativa, en els termes que preveu la seva legislació reguladora.

CAPÍTOL IV

Registre de la Propietat

Article 65. *Actes inscriptibles.*

1. Són inscriptibles en el Registre de la Propietat:

a) Els actes fermes d'aprovació dels expedients d'execució de l'ordenació urbanística quan suposin la modificació de les finques registrals afectades per l'instrument d'ordenació, l'atribució del domini o d'altres drets reals sobre aquestes o l'establiment de garanties reals de l'obligació d'execució o de conservació de la urbanització i de les edificacions.

b) Les cessions de terrenys amb caràcter obligatori en els casos que preveuen les lleis o com a conseqüència de transferències d'aprofitament urbanístic.

c) La incoació d'expedient sobre disciplina urbanística o restauració de la legalitat urbanística, o dels que tinguin per objecte el constrenyiment administratiu per garantir tant el compliment de les sancions imposades com de les resolucions per restablir l'ordre urbanístic infringit.

d) Les condicions especials a què se subjectin els actes de conformitat, aprovació o autorització administrativa, en els termes que preveuen les lleis.

e) Els actes de transferència i gravamen de l'aprofitament urbanístic.

f) La interposició de recurs contenciós administratiu que pretengui l'anul·lació d'instruments d'ordenació urbanística, d'execució, o d'actes administratius d'intervenció.

g) Els actes administratius i les sentències, en tots dos casos fermes, en què es declari l'anul·lació a què es refereix la lletra anterior, quan es concretin en finques determinades i hagi participat el seu titular en el procediment.

h) Qualsevol altre acte administratiu que, en desplegament dels instruments d'ordenació o execució urbanístics, modifiqui, naturalment o en el futur, el domini o qualsevol altre dret real sobre finques determinades o la descripció d'aquestes.

2. En tot cas, en la incoació d'expedients de disciplina urbanística que afectin actuacions per virtut de les quals es porti a terme la creació de noves finques registrals per via de parcel·lació, reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, declaració d'obra nova o constitució de règim de propietat horitzontal, l'Administració està obligada a acordar la pràctica en el Registre de la Propietat de l'anotació preventiva a què es refereix l'article 67.2.

L'omissió de la resolució per la qual s'acordi la pràctica d'aquesta anotació preventiva dóna lloc a la responsabilitat de l'Administració competent en cas que es produeixin perjudicis econòmics a l'adquirent de bona fe de la finca afectada per l'expedient. En aquest cas, aquesta Administració ha d'indemnitzar l'adquirent de bona fe pels danys i perjudicis causats.

3. Inscrita la parcel·lació o reparcel·lació de finques, la declaració de noves construccions o la constitució de règims de propietat horitzontal, o inscrits, si s'escau, els conjunts immobiliaris, el registrador de la Propietat notifica a la comunitat autònoma competent la realització de les inscripcions corresponents, amb les dades resultants del Registre. A la comunicació, de la qual es deixa constància per nota al marge de les inscripcions corresponents, s'adjunta certificació de les operacions fetes i de l'autorització administrativa que s'incorpori o acompanyi el títol inscrit.

Article 66. *Certificació administrativa.*

Excepte en els casos en què la legislació estableixi una altra cosa, els actes a què es refereix l'article anterior es poden inscriure en el Registre de la Propietat mitjançant certificació administrativa expedida per l'òrgan urbanístic actuant, en la qual es fan constar de la manera que exigeix la legislació hipotecària les circumstàncies relatives a les persones, els drets i les finques a què afecti l'acord.

Article 67. *Classes d'assentaments.*

1. Es fan constar mitjançant inscripció els actes i acords a què es refereixen les lletres a), b), g) i h) de l'apartat 1 de l'article 65, així com la superfície ocupada a favor de l'Administració, perquè es tracta de terrenys destinats a dotacions públiques per l'ordenació territorial i urbanística.

2. Es fan constar mitjançant anotació preventiva els actes de les lletres c) i f) de l'apartat 1 i l'apartat 2 de l'article 65, que es practica sobre la finca en la qual recaigui el corresponent expedient. Aquestes anotacions caduquen al cap de quatre anys i es poden prorrogar a instància de l'òrgan urbanístic actuant o resolució de l'òrgan jurisdiccional, respectivament.

3. Es fan constar mitjançant nota marginal els altres actes i acords a què es refereix l'article 65. Llevat que s'estableixi expressament una altra cosa, les notes marginals tenen una vigència indefinida, però no produeixen cap altre efecte que donar a conèixer la situació urbanística en el moment a què es refereix el títol que les va originar.

Article 68. *Expedients de distribució de beneficis i càrregues.*

1. La iniciació de l'expedient de distribució de beneficis i càrregues que correspongui o l'afecció dels terrenys compresos en una actuació de transformació urbanística al compliment de les obligacions inherents a la forma de gestió que sigui procedent es fan constar en el Registre per nota al marge de l'última inscripció de domini de les finques corresponents.

2. La nota marginal té una durada de tres anys i es pot prorrogar per uns altres tres anys a instància de l'òrgan o agrupació d'interès urbanístic que n'hagi sol·licitat la pràctica.

3. La inscripció dels títols de distribució de beneficis i càrregues es pot portar terme bé mitjançant la cancel·lació directa de les inscripcions i altres assentaments vigents de les finques originàries, amb referència al foli registral de les finques resultants del projecte, bé mitjançant agrupació prèvia de la totalitat de la superfície compresa en l'actuació de transformació urbanística i la seva divisió en totes i cadascuna de les finques resultants de les operacions de distribució.

4. Presa la nota a què es refereix l'apartat 1, es produeixen els efectes següents:

a) Si el títol adjudica la finca resultant al titular registral de la finca originària, la inscripció es practica a favor d'aquest.

b) Si el títol atribueix la finca resultant al titular registral de la finca originària segons el contingut de la certificació que va motivar la pràctica de la nota, la inscripció s'ha de practicar a favor del titular esmentat i s'han de cancel·lar simultàniament les inscripcions de domini o de drets reals sobre la finca originària que s'hagin practicat amb posterioritat a la data de la nota.

c) En el cas a què es refereix la lletra anterior, es fa constar al marge de la inscripció o inscripcions de les finques de resultat l'existència dels assentaments posteriors que han estat objecte de cancel·lació, el títol que els va motivar i la seva data respectiva.

d) Per a la pràctica de la inscripció de la finca o finques de resultat a favor dels adquirents de la finca originària és suficient la presentació del títol que va motivar la pràctica d'assentaments cancel·lats posteriors a la nota, amb la rectificació que correspongui i en la qual es facin constar les circumstàncies i la descripció de la finca o finques resultants del projecte, així com el consentiment per a aquesta rectificació del titular registral i dels titulars dels drets cancel·lats d'acord amb la lletra b). Mentre no es porti a terme la rectificació expressada, no es pot practicar cap assentament sobre les finques objecte de la nota marginal a què es refereix la lletra c).

5. El títol en la virtut del qual s'inscriu el projecte de distribució de beneficis i càrregues és suficient per a la modificació d'entitats hipotecàries, rectificació de descripcions registrals, immatriculació de finques o d'excessos de cabuda, represa del tracte successiu, i per a la cancel·lació de drets reals incompatibles, de la manera que es determini reglamentàriament.

Disposició addicional primera. *Sistema d'informació urbana i altra informació al servei de les polítiques públiques per a un medi urbà sostenible.*

1. Amb la finalitat de promoure la transparència i per assegurar l'obtenció, actualització permanent i explotació de la informació necessària per al desplegament de les polítiques i les accions que li competeixin, l'Administració General de l'Estat, en col·laboració amb les comunitats autònomes, defineix i promou l'aplicació dels criteris i principis bàsics que possibilitin, des de la coordinació i complementació amb les administracions competents en la matèria, la formació i actualització permanent d'un sistema públic general i integrat d'informació sobre sòl, urbanisme i edificació, comprensiu, almenys, dels instruments següents:

a) Censos de construccions, edificis, habitatges i locals desocupats i dels que necessiten millora o rehabilitació. Els informes d'avaluació dels edificis que regulen els

articles 29 i 30 serveixen per nodrir els censos esmentats, en relació amb les necessitats de rehabilitació.

b) Mapes d'àmbits urbans deteriorats, obsolets, desfavorits o en dificultats, que necessiten regeneració i renovació urbanes, o d'actuacions de rehabilitació edificatòria.

c) Un sistema públic general i integrat d'informació sobre sòl i urbanisme, a través del qual els ciutadans tenen dret a obtenir per mitjans electrònics tota la informació urbanística provinent de les diferents administracions, respecte a l'ordenació del territori portada a terme per aquestes.

2. Es procura, així mateix, la compatibilitat i coordinació del sistema públic d'informació referit a l'apartat anterior amb la resta de sistemes d'informació i, en particular, amb el cadastre immobiliari.

Disposició addicional segona. *Béns afectats a la defensa nacional, el Ministeri de Defensa o l'ús de les forces armades.*

1. Els instruments d'ordenació territorial i urbanística, sigui quina sigui la seva classe i denominació, que incideixin sobre terrenys, edificacions i instal·lacions, incloses les seves zones de protecció, afectes a la defensa nacional s'han de sotmetre, respecte d'aquesta incidència, a un informe vinculant de l'Administració General de l'Estat amb caràcter previ a la seva aprovació.

2. No obstant el que disposa aquesta Llei, els béns afectats al Ministeri de Defensa o l'ús de les Forces Armades i els llocs a disposició dels organismes públics que depenguin d'aquest estan vinculats a les finalitats que preveu la seva legislació especial.

Disposició addicional tercera. *Potestats d'ordenació urbanística a Ceuta i Melilla.*

Les ciutats de Ceuta i Melilla exerceixen les seves potestats normatives reglamentàries en el marc del que estableixen les respectives lleis orgàniques per les quals s'aproven els seus estatuts d'autonomia, aquesta Llei i les altres normes que l'Estat promulgui a aquest efecte.

En tot cas, correspon a l'Administració General de l'Estat l'aprovació definitiva del Pla general d'ordenació urbana d'aquestes ciutats i de les seves revisions, així com de les seves modificacions que afectin les determinacions de caràcter general, els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori o les determinacions a què es refereix l'apartat setè de la disposició final segona.

L'aprovació definitiva dels plans especials que no preveu el Pla general, i de les seves modificacions, així com de les modificacions del Pla general que no comprèn el paràgraf anterior, correspon als òrgans competents de les ciutats de Ceuta i Melilla, amb l'informe previ preceptiu de l'Administració General de l'Estat, el qual és vinculant pel que fa a qüestions de legalitat o a l'afectació a interessos generals de competència estatal, s'ha d'emetre en el termini de tres mesos i s'entén favorable si no s'emet en el termini esmentat.

Disposició addicional quarta. *Gestió de sòls del patrimoni de l'Estat.*

1. És aplicable als béns immobles del patrimoni de l'Estat el que disposa l'article 52 d'aquesta Llei sobre l'accés al Registre de la Propietat de les limitacions, obligacions, terminis o condicions de destí en les alienacions de finques destinades a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública que permeti taxar el seu preu màxim de venda o lloguer.

2. S'afegeix un nou article 190 bis a la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, amb la redacció següent:

«Article 190 bis. *Règim urbanístic dels immobles afectats.*

Quan els instruments d'ordenació territorial i urbanística incloguin en l'àmbit de les actuacions d'urbanització o hi adscriuquin terrenys afectats o destinats a usos o

serveis públics de competència estatal, l'Administració General de l'Estat o els organismes públics titulars d'aquests que els hagin adquirit per expropiació o una altra forma onerosa participen en l'equidistribució de beneficis i càrregues en els termes que estableixi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.»

3. Es modifica l'apartat 5 de la disposició final segona de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, que queda redactat en els termes següents:

«5. Tenen el caràcter de la legislació bàsica, d'acord amb el que preceptua l'article 149.1.18a de la Constitució, les següents disposicions d'aquesta Llei: article 1; article 2; article 3; article 6; article 8, apartat 1; article 27; article 28; article 29, apartat 2; article 32, apartats 1 i 4; article 36, apartat 1; article 41; article 42; article 44; article 45; article 50; article 55; article 58; article 61; article 62; article 84; article 91, apartat 4; article 92, apartats 1, 2, i 4; article 93, apartats 1, 2, 3 i 4; article 94; article 97; article 98; article 100; article 101, apartats 1, 3 i 4; article 102, apartats 2 i 3; article 103, apartats 1 i 3; article 106, apartat 1; article 107, apartat 1; article 109, apartat 3; article 121, apartat 4; article 183; article 184; article 189; article 190; article 190 bis; article 191; disposició transitòria primera, apartat 1; disposició transitòria cinquena.»

4. S'afegeix una lletra e) a l'apartat 2 de l'article 71 de la Llei 50/1998, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, amb la redacció següent:

«e) Coadjuvar, amb la gestió dels béns immobles que siguin posats a la seva disposició, al desplegament i execució de les diferents polítiques públiques en vigor i, en particular, de la política d'habitatge, en col·laboració amb les administracions competents. A aquest efecte, pot subscriure amb les esmentades administracions convenis, protocols o acords tendents a afavorir la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge. Els esmentats acords els ha d'autoritzar el Consell Rector.»

5. S'afegeix un ordinal 7a en l'apartat 2 de l'article 53 de la Llei 14/2000, de 29 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, amb la redacció següent:

«7a Coadjuvar, amb la gestió dels béns immobles que es posin a la seva disposició, al desplegament i execució de les diferents polítiques públiques en vigor i, en particular, de la política d'habitatge, en col·laboració amb les administracions competents. A aquest efecte, pot subscriure amb les esmentades administracions convenis, protocols o acords tendents a afavorir la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge.»

Disposició addicional cinquena. *Modificació de l'article 43 de la Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954.*

Es modifica l'apartat 2 de l'article 43 de la Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954, que queda redactat en els termes següents:

«2. El règim estimatiu a què es refereix el paràgraf anterior:

a) No és en cap cas aplicable a les expropiacions de béns immobles, per a la fixació del preu just dels quals cal atènyer-se exclusivament al sistema de valoració que preveu la llei que reguli la valoració del sòl.

b) Només és aplicable a les expropiacions de béns mobles quan aquests no tinguin criteri particular de valoració assenyalat per lleis especials.»

Disposició addicional sisena. *Sòls forestals incendiats.*

1. Els terrenys forestals incendiats es mantenen en la situació de sòl rural als efectes d'aquesta Llei i estan destinats a l'ús forestal, almenys durant el termini que preveu l'article 50 de la Llei de muntanyes, amb les excepcions que s'hi preveuen.

2. L'Administració forestal ha de comunicar al Registre de la Propietat aquesta circumstància, que és inscriptible d'acord amb el que disposa la legislació hipotecària.

3. És títol per a la inscripció la certificació emesa per l'Administració forestal, que conté les dades cadastrals identificadores de la finca o finques de què es tracti i es presenta acompanyada del pla topogràfic dels terrenys forestals incendiats, a escala apropiada.

La constància de la certificació es fa mitjançant nota marginal, que té durada fins al venciment del termini a què es refereix l'apartat primer. El pla topogràfic s'arxiva d'acord amb el que preveu l'article 51.4 del Reglament hipotecari, i se'n pot adjuntar una còpia en suport magnètic o òptic.

Disposició addicional setena. *Regles per a la capitalització de rendes en sòl rural.*

1. Per a la capitalització de la renda anual real o potencial de l'explotació a què es refereix l'apartat 1 de l'article 36, s'utilitza com a tipus de capitalització el valor mitjà de les dades anuals que publica el Banc d'Espanya de la rendibilitat de les obligacions de l'Estat a 30 anys, corresponents als tres anys anteriors a la data a què s'hagi d'entendre referida la valoració.

2. Aquest tipus de capitalització es pot corregir aplicant a la referència que indica l'apartat anterior un coeficient corrector en funció del tipus de cultiu, explotació o aprofitament del sòl, quan el resultat de les valoracions s'allunyi de manera significativa respecte dels preus de mercat del sòl rural sense expectatives urbanístiques.

Els termes d'aquesta correcció es determinen reglamentàriament.

Disposició addicional vuitena. *Participació de l'Estat en l'ordenació territorial i urbanística.*

L'Administració General de l'Estat pot participar en els procediments d'ordenació territorial i urbanística de la manera que determini la legislació en la matèria. Quan així ho prevegi aquesta legislació, poden participar representants de l'Administració General de l'Estat, designats per aquesta, en els òrgans col·legiats de caràcter supramunicipal que tinguin atribuïdes competències d'aprovació d'instruments d'ordenació territorial i urbanística.

Disposició addicional novena. *Modificació de la Llei reguladora de les bases del règim local.*

Es modifiquen els següents articles i apartats de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, que queden redactats en els termes següents:

1. Modificació de l'article 22.2.

«Corresponen, en tot cas, al Ple municipal en els ajuntaments, i a l'assemblea veïnal en el règim de Consell Obert, les atribucions següents:

[...]

c) L'aprovació inicial del planejament general i l'aprovació que posi fi a la tramitació municipal dels plans i altres instruments d'ordenació que preveu la legislació urbanística, així com els convenis que tinguin per objecte l'alteració de qualssevol dels instruments esmentats.

[...]

2. Addició d'un nou article 70 ter.

«1. Les administracions públiques amb competències d'ordenació territorial i urbanística han de tenir a disposició dels ciutadans o ciutadanes que ho sol·licitin còpies completes dels instruments d'ordenació territorial i urbanística vigents en el seu àmbit territorial, dels documents de gestió i dels convenis urbanístics.

2. Les administracions públiques amb competències en la matèria publiquen per mitjans telemàtics el contingut actualitzat dels instruments d'ordenació territorial i urbanística en vigor, de l'anunci de la seva submissió a informació pública i de qualssevol actes de tramitació que siguin rellevants per a la seva aprovació o alteració.

En els municipis de menys de 5.000 habitants, aquesta publicació es pot fer a través dels ens supramunicipals que tinguin atribuïda la funció d'assistència i cooperació tècnica amb ells, que els han de prestar la cooperació esmentada.

3. Quan una alteració de l'ordenació urbanística, que no s'efectuï en el marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, incrementi l'edificabilitat o la densitat o modifiqui els usos del sòl, s'ha de fer constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons que consti en el registre o instrument utilitzat als efectes de notificacions als interessats de conformitat amb la legislació en la matèria.»

3. Modificació de l'article 75.7.

«Els representants locals, així com els membres no electes de la Junta de Govern Local, formulen declaració sobre causes de possible incompatibilitat i sobre qualsevol activitat que els proporcionin o pugui proporcionar ingressos econòmics.

Formulen així mateix declaració dels seus béns patrimonials i de la participació en societats de tot tipus, amb informació de les societats participades per aquestes i de les autoliquidacions dels impostos sobre la renda, patrimoni i, si s'escau, societats.

Aquestes declaracions, efectuades en els models aprovats pels plens respectius, es porten a terme abans de la presa de possessió, en ocasió del cessament i al final del mandat, així com quan es modifiquin les circumstàncies de fet.

Les declaracions anuals de béns i activitats es publiquen amb caràcter anual, i en tot cas en el moment de la finalització del mandat, en els termes que fixa l'Estatut municipal.

Aquestes declaracions s'inscriuen en els registres d'interessos següents, que tenen caràcter públic:

a) La declaració sobre causes de possible incompatibilitat i activitats que proporcionin o puguin proporcionar ingressos econòmics s'inscriu en el Registre d'activitats constituït a cada entitat local.

b) La declaració sobre béns i drets patrimonials s'inscriu en el Registre de béns patrimonials de cada entitat local, en els termes que estableix el seu respectiu estatut.

Els representants locals i membres no electes de la Junta de Govern Local respecte dels que, en virtut del seu càrrec, en resulti amenaçada la seguretat personal o la dels seus béns o negocis, la dels seus familiars, socis, empleats o persones amb qui tinguin relació econòmica o professional poden fer la declaració dels seus béns i drets patrimonials davant el secretari o la secretària de la Diputació Provincial o, si s'escau, davant l'òrgan competent de la comunitat autònoma corresponent. Aquestes declaracions s'inscriuen en el Registre especial de béns patrimonials, creat a aquests efectes en aquelles institucions.

En aquest supòsit, aporten al secretari o secretària de la seva respectiva entitat una mera certificació simple i succinta, acreditativa d'haver emplenat les seves

declaracions, i que aquestes estan inscrites en el Registre especial d'interessos a què es refereix el paràgraf anterior, que expedeixi el funcionari encarregat d'aquest.»

4. Inclusió d'un nou apartat 8 a l'article 75.

«8. Durant els dos anys següents a la finalització del seu mandat, als representants locals a què es refereix l'apartat primer d'aquest article que hagin tingut responsabilitats executives en les diferents àrees en què s'organitzi el govern local els són aplicables en l'àmbit territorial de la seva competència les limitacions a l'exercici d'activitats privades que estableix l'article 15 de la Llei 3/2015, de 30 de març, reguladora de l'exercici de l'alt càrrec de l'Administració General de l'Estat.

A aquests efectes, els ajuntaments poden preveure una compensació econòmica durant aquest període per a aquells que, com a conseqüència del règim d'incompatibilitats, no puguin exercir la seva activitat professional, ni percebin retribucions econòmiques per altres activitats.»

5. Inclusió d'una nova disposició addicional quinzena. «Règim d'incompatibilitats i declaracions d'activitats i béns dels directius locals i altre personal al servei de les entitats locals».

«1. Els titulars dels òrgans directius queden sotmesos al règim d'incompatibilitats que estableix la Llei 53/1984, de 26 de desembre, d'incompatibilitats del personal al servei de les administracions públiques, i altres normes estatals o autonòmiques que siguin aplicables.

No obstant això, els són aplicables les limitacions a l'exercici d'activitats privades que estableix l'article 15 de la Llei 3/2015, de 30 de març, reguladora de l'exercici de l'alt càrrec de l'Administració General de l'Estat, en els termes que estableix l'article 75.8 d'aquesta Llei.

A aquests efectes, tenen la consideració de personal directiu els titulars d'òrgans que exerceixin funcions de gestió o execució de caràcter superior, i s'ajusten a les directrius generals que fixa l'òrgan de govern de la Corporació, adopten a aquest efecte les decisions oportunes i disposen per a això d'un marge d'autonomia, dins d'aquestes directrius generals.

2. El règim que preveu l'article 75.7 d'aquesta Llei és aplicable al personal directiu local i als funcionaris de les corporacions locals amb habilitació de caràcter estatal que, d'acord amb el que preveu l'article 5.2 de la disposició addicional segona de la Llei 7/2007, de 12 d'abril, de l'Estatut bàsic de l'empleat públic, exerceixin en les entitats locals llocs que s'hagin proveït mitjançant lliure designació en atenció al caràcter directiu de les seves funcions o a la responsabilitat especial que assumeixin.»

Disposició addicional desena. *Actes promoguts per l'Administració General de l'Estat.*

1. Quan l'Administració General de l'Estat o els seus organismes públics promoguin actes subjectes a intervenció municipal prèvia i ho exigeixin raons d'urgència o interès públic excepcional, el ministre competent per raó de la matèria pot acordar la remissió a l'Ajuntament corresponent del projecte de què es tracti, perquè en el termini d'un mes notifiqui la conformitat o disconformitat d'aquest amb l'ordenació urbanística en vigor.

En cas de disconformitat, l'expedient el remet el departament interessat al titular del ministeri competent en matèria de sòl i habitatge, que ho eleva al Consell de Ministres, amb l'informe previ de l'òrgan competent de la comunitat autònoma, que s'ha d'emetre en el termini d'un mes. El Consell de Ministres decideix si escau executar el projecte i, en aquest cas, ordena la iniciació del procediment d'alteració de l'ordenació urbanística que sigui procedent, de conformitat amb la tramitació que estableix la legislació reguladora.

2. L'Ajuntament pot acordar en tot cas la suspensió de les obres a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article quan es pretenguin portar a terme en absència o en contradicció amb la notificació, de conformitat amb l'ordenació urbanística i abans de la decisió

d'executar l'obra que adopti el Consell de Ministres, i ha de comunicar la suspensió esmentada a l'òrgan redactor del projecte i al ministre competent en matèria de sòl i habitatge, als efectes que preveu aquest.

3. S'exceptuen d'aquesta facultat les obres que afectin directament la defensa nacional, per a la suspensió de les quals cal que hi hagi acord del Consell de Ministres, a proposta del ministre competent en matèria de sòl i habitatge, amb sol·licitud prèvia de l'Ajuntament competent i informe del Ministeri de Defensa.

Disposició addicional onzena. *Cadastre immobiliari.*

El que disposa aquesta Llei s'entén sense perjudici del que preveu el text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, en particular en el que es refereix a la utilització de la referència cadastral, la incorporació de la certificació cadastral descriptiva i gràfica i les obligacions de comunicació, col·laboració i subministrament d'informació que preveu la normativa cadastral.

Disposició addicional dotzena. *Infraccions en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis.*

1. Constitueixen infraccions administratives en matèria de certificació d'eficiència energètica dels edificis les accions o omissions tipificades i sancionades en aquesta disposició i en la disposició addicional següent, sense perjudici d'altres responsabilitats civils, penals o d'altre ordre que hi puguin concórrer.

2. Les infraccions en matèria de certificació energètica dels edificis es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

3. Constitueixen infraccions molt greus en l'àmbit de la certificació energètica dels edificis:

- a) Falsejar la informació en l'expedició o registre de certificats d'eficiència energètica.
- b) Actuar com a tècnic certificador sense reunir els requisits exigits legalment per ser-ne.
- c) Actuar com a agent independent autoritzat per al control de la certificació de l'eficiència energètica dels edificis sense disposar de la deguda habilitació atorgada per l'òrgan competent.
- d) Publicitar en la venda o lloguer d'edificis o part d'edificis una qualificació d'eficiència energètica que no disposi d'un certificat en vigor registrat degudament.
- e) Igualment, són infraccions molt greus les infraccions greus que preveu l'apartat 4, quan durant els tres anys anteriors a la seva comissió s'hagi imposat a l'infractor una sanció ferma pel mateix tipus d'infracció.

4. Constitueixen infraccions greus:

- a) Incomplir les condicions establertes en la metodologia de càlcul del procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.
- b) Incomplir l'obligació de presentar el certificat d'eficiència energètica davant l'òrgan competent de la comunitat autònoma en matèria de certificació energètica on s'ubiqui l'edifici, per al seu registre.
- c) No incorporar el certificat d'eficiència energètica de projecte en el projecte d'execució de l'edifici.
- d) Exhibir una etiqueta que no es correspongui amb el certificat d'eficiència energètica emès vàlidament, registrat i en vigor.
- e) Vendre o llogar un immoble sense que el venedor o arrendador lliuri el certificat d'eficiència energètica, vàlid, registrat i en vigor, al comprador o arrendatari.
- f) Igualment, són infraccions greus les infraccions lleus que preveu l'apartat 5 quan durant l'any anterior a la seva comissió s'hagi imposat a l'infractor una sanció ferma pel mateix tipus d'infracció.

5. Constitueixen infraccions lleus:
 - a) Publicitar la venda o lloguer d'edificis o unitats d'edificis que hagin de disposar de certificat d'eficiència energètica sense fer menció a la seva qualificació d'eficiència energètica.
 - b) No exhibir l'etiqueta d'eficiència energètica en els supòsits en què sigui obligatori.
 - c) L'expedició de certificats d'eficiència energètica que no incloguin la informació mínima exigida.
 - d) Incomplir les obligacions de renovació o actualització de certificats d'eficiència energètica.
 - e) No incorporar el certificat d'eficiència energètica de l'edifici acabat en el llibre de l'edifici.
 - f) L'exhibició d'etiqueta d'eficiència energètica sense el format i contingut mínim establerts legalment.
 - g) Publicitar la qualificació obtinguda en la certificació d'eficiència energètica del projecte, quan ja es disposa del certificat d'eficiència energètica de l'edifici acabat.
 - h) Qualsevol accions o omissions que vulnerin el que està establert en matèria de certificació d'eficiència energètica quan no estiguin tipificades com a infraccions greus o molt greus.
6. Són subjectes responsables de les infraccions que tipifica aquesta disposició les persones físiques o jurídiques i les comunitats de béns que les cometin, encara que sigui a títol de simple inobservança.
7. La instrucció i resolució dels expedients sancionadors que s'incoïn correspon als òrgans competents de les comunitats autònomes.

Disposició addicional tretzena. *Sancions en matèria de certificació energètica d'edificis i graduació.*

1. Les infraccions que tipifica la disposició addicional dotzena se sancionen de la manera següent:
 - a) Les infraccions lleus, amb una multa de 300 a 600 euros.
 - b) Les infraccions greus, amb una multa de 601 a 1.000 euros.
 - c) Les infraccions molt greus, amb una multa de 1.001 a 6.000 euros.

2. No obstant això, en els casos en què el benefici que l'infractor hagi obtingut per la comissió de la infracció sigui superior a l'import de les sancions que assenyala en cada cas l'apartat precedent, la sanció s'imposa per un import equivalent al del benefici obtingut així.

En la graduació de la sanció es té en compte el dany produït, l'enriquiment obtingut injustament i la concurrència d'intencionalitat o reiteració.

Disposició transitòria primera. *Aplicació de la reserva de sòl per a habitatge protegit i regla temporal excepcional.*

1. Sense perjudici del que disposa l'apartat següent, la reserva per a habitatge protegit exigida a la lletra b) de l'apartat primer de l'article 20 d'aquesta Llei s'aplica a tots els canvis d'ordenació el procediment d'aprovació dels quals s'iniciï amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, de la manera que disposa la legislació sobre ordenació territorial i urbanística. En els casos en què les comunitats autònomes no hagin establert reserves iguals o superiors a la que estableix la lletra b) de l'apartat primer de l'article 20 d'aquesta Llei, des de l'1 de juliol de 2008 i fins a la seva adaptació a aquesta, és directament aplicable la reserva del 30 per cent que preveu aquesta Llei, amb les precisions següents:

- a) Estan exempts de la seva aplicació els instruments d'ordenació dels municipis de menys de 10.000 habitants en què, en els dos últims anys anteriors al de l'inici del seu procediment d'aprovació, s'hagin autoritzat edificacions residencials per a menys de 5

habitatges per cada mil habitants i any, sempre que els instruments esmentats no ordenin actuacions residencials per a més de 100 nous habitatges; així com els que tinguin per objecte actuacions de reforma o millora de la urbanització existent en què l'ús residencial no arribi als 200 habitatges.

b) Els instruments d'ordenació poden compensar motivadament minoracions del percentatge en les actuacions de nova urbanització no adreçades a atendre la demanda de primera residència prevista per ells amb increments en altres de la mateixa categoria de sòl.

2. No obstant el que disposa l'apartat anterior, durant un termini màxim de quatre anys a comptar de l'entrada en vigor de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, les comunitats autònomes poden deixar en suspens l'aplicació del que disposa la lletra b) de l'apartat primer de l'article 20 d'aquesta Llei, i determinar el període de suspensió i els instruments d'ordenació a què afecti, sempre que es compleixin, com a mínim, els requisits següents:

a) Que els instruments esmentats justifiquin l'existència d'un percentatge d'habitatge protegit construït i sense vendre en el municipi, superior al 15 per cent dels habitatges protegits previstos o resultants del planejament vigent i una evident desproporció entre la reserva exigible legalment i la demanda real amb possibilitat d'accedir als habitatges esmentats.

b) Que els esmentats instruments d'ordenació no s'hagin aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei o que, en el cas d'haver estat aprovats, no tinguin encara l'aprovació definitiva del projecte o projectes d'equidistribució necessaris.

Disposició transitòria segona. *Calendari per a la realització de l'informe d'avaluació dels edificis.*

1. Amb l'objecte de garantir la qualitat i sostenibilitat del parc edificat, així com per orientar i dirigir les polítiques públiques que persegueixin aquestes finalitats, i sense perjudici que les comunitats autònomes aprovin una regulació més exigent i del que disposin les ordenances municipals, l'obligació de disposar de l'informe d'avaluació que regula l'article 29, s'ha de fer efectiva, com a mínim, en relació amb els edificis següents i en les dates i terminis que s'estableixen a continuació:

a) Els edificis de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu que a data de 28 de juny de 2013 tinguin una antiguitat superior a 50 anys, el dia 28 de juny de 2018, com a màxim.

b) Els edificis de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu que vagin assolint l'antiguitat de 50 anys, a partir del 28 de juny de 2013, en el termini màxim de cinc anys, a comptar de la data en què assoleixin aquesta antiguitat.

Tant en els supòsits d'aquesta lletra, com en els de la lletra a) anterior, si els edificis disposen d'una inspecció tècnica vigent, feta de conformitat amb la seva normativa aplicable, abans del 28 de juny de 2013, només s'exigeix l'informe d'avaluació quan correspongui la seva primera revisió d'acord amb la normativa, sempre que aquesta no superi el termini de deu anys, a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Si és així, l'informe d'avaluació de l'edifici s'ha d'emplenar amb els aspectes que estiguin absents de la inspecció tècnica feta.

c) Els edificis els titulars dels quals es pretenguin acollir a ajudes públiques amb l'objectiu d'iniciar obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, en data anterior a la formalització de la petició de l'ajuda corresponent.

d) La resta dels edificis, quan així ho determini la normativa autonòmica o municipal, que pot establir especialitats d'aplicació d'aquest informe, en funció de la seva ubicació, antiguitat, tipologia o ús predominant.

2. Amb l'objecte d'evitar duplicitats entre l'informe i la inspecció tècnica d'edificis o instrument de naturalesa anàloga que hi pugui haver en els municipis o comunitats autònomes, l'informe resultant d'aquella s'ha d'integrar com a part de l'informe regulat per

aquesta Llei, i aquest últim s'ha de tenir per produït, en tot cas, quan el que ja s'ha fet hagi tingut en compte exigències derivades de la normativa autonòmica o local iguals o més exigents a les que estableix aquesta Llei.

Disposició transitòria tercera. *Valoracions.*

1. Les regles de valoració que conté aquesta Llei són aplicables en tots els expedients inclosos en el seu àmbit material d'aplicació que s'iniciïn a partir de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.

2. S'exceptuen de l'aplicació de les regles de valoració que preveu aquesta Llei, exclusivament els terrenys en què, a l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, concorren de manera cumulativa les tres circumstàncies següents:

- a) Que formin part del sòl urbanitzable inclòs en àmbits delimitats per als quals el planejament hagi establert les condicions per al seu desenvolupament.
- b) Que hi hagi una previsió expressa sobre terminis d'execució en el planejament, o en la legislació d'ordenació territorial i urbanística.
- c) Que en el moment en què s'hagi d'entendre referida la valoració no hagin vençut els terminis per a aquesta execució o, si han vençut, sigui per causa imputable a l'Administració o a tercers.

Els terrenys esmentats es valoren d'acord amb les regles que estableix la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions, tal com va redactar la Llei 10/2003, de 20 de maig.

Disposició transitòria quarta. *Criteris mínims de sostenibilitat.*

Si, transcorregut un any des de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, la legislació sobre ordenació territorial i urbanística no estableix en quins casos l'impacte d'una actuació d'urbanització obliga a exercir de manera plena la potestat d'ordenació, aquesta nova ordenació o revisió és necessària quan l'actuació comporti, per si mateixa o en unió de les aprovades en els dos últims anys, un increment superior al 20 per cent de la població o de la superfície de sòl urbanitzat del municipi o àmbit territorial.

Disposició final primera. *Qualificacions requerides per subscriure els informes d'avaluació d'edificis.*

Mitjançant ordre del ministre o ministra d'Indústria, Energia i Turisme i del ministre o ministra de Foment, es determinen les qualificacions requerides per subscriure els informes d'avaluació d'edificis, així com els mitjans d'acreditació. A aquests efectes, es té en compte la titulació, la formació, l'experiència i la complexitat del procés d'avaluació.

Disposició final segona. *Títol competencial i àmbit d'aplicació.*

1. Tenen el caràcter de condicions bàsiques de la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels corresponents deures constitucionals i, si s'escau, de bases del règim de les administracions públiques, de la planificació general de l'activitat econòmica, de protecció del medi ambient i del règim energètic, dictades en exercici de les competències reservades al legislador general a l'article 149.1.1a, 13a, 23a i 25a de la Constitució, els articles 1; 2; 3; 4; 5, lletres a) i b); 6; 7; 8; 9; 11, apartats 1, 2, 3, 4 i 5, primer paràgraf; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 24; 31; 32, apartat 1; 33; 43; 49, apartat 3; 52, apartat 5; les disposicions addicionals sisena, apartat 1; dotzena i tretzena; les disposicions transitòria primera; segona i quarta.

2. Tenen el caràcter de disposicions establertes en exercici de la competència reservada al legislador estatal per l'article 149.1.8a i 18a sobre legislació civil, procediment administratiu comú i expropiació forçosa i sistema de responsabilitat de les administracions públiques, els articles 4, apartats 1, 2 i 3; 5, lletres c), d) i e); 9, apartats 1, 3 i 7; 10; 11,

apartat 5, *in fine*; 13, apartat 2, lletres a) i b); 14, lletra d); 15, apartat 4, 19; 23; 24; 25; 26, 27; 28; 29, 32, apartat 1; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48, 49, apartats 1 i 2; 50; 52, apartats 3 i 4, 53; 54; 55; 57; 58; 59; 60; 61, 65; 66; 67; 68; les disposicions addicionals primera, quarta, cinquena; sisena, apartats 2 i 3; setena, vuitena, novena i desena i la disposició transitòria tercera,

3. Els articles 51 i 52, apartats 1 i 2, tenen el caràcter de bases de la planificació general de l'activitat econòmica dictades en exercici de la competència reservada al legislador estatal a l'article 149.1.13a de la Constitució, sense perjudici de les competències exclusives sobre sòl i urbanisme que tinguin atribuïdes les comunitats autònomes.

4. Els articles 5, lletra f); 32, apartat 2; 56; 57; 62; 63 i 64 es dicten a l'empara del que disposa l'article 149.1.6a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència en matèria de legislació processal.

5. L'article 30 i la disposició final primera es dicten a l'empara del que disposa l'article 149.1.30a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre regulació de les condicions d'obtenció, expedició i homologació de títols acadèmics i professionals.

6. L'article 22, apartat 4, i la disposició addicional onzena es dicten a l'empara del que disposa l'article 149.1.14a, que atribueix a l'Estat la competència sobre hisenda general i deute de l'Estat.

7. Les disposicions addicionals segona i desena, apartat 3, es dicten a l'empara del que disposa l'article 149.1.4a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència en matèria de defensa i forces armades.

8. El contingut normatiu íntegre d'aquesta Llei és d'aplicació directa en els territoris de les ciutats de Ceuta i Melilla, amb les precisions següents:

a) La potestat que la lletra b) de l'apartat primer de l'article 20 reconeix a la Llei per reduir el percentatge de reserva d'habitatge sotmesa a algun règim de protecció pública i la de determinar els possibles destins del patrimoni públic del sòl, d'entre els que preveu l'apartat 1 de l'article 52, es poden exercir directament en el Pla general.

b) El percentatge a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 18 és, amb caràcter general, el 15 per cent. No obstant això, el Pla general pot, de manera proporcionada i motivada, reduir-lo fins al 10 per cent, o incrementar-lo fins a un màxim del 20 per cent, en les actuacions o àmbits en què el valor dels solars resultants sigui sensiblement inferior, o superior al mitjà dels que inclou la seva mateixa classe de sòl, respectivament.

9. El que disposa aquesta Llei s'aplica sense perjudici dels règims civils, forals o especials, allà on existeixen.

Disposició final tercera. *Desplegament.*

S'autoritza el Govern a procedir, en el marc de les seves atribucions, al desplegament d'aquesta Llei.