

I. DISPOSICIONES XERAIS

MINISTERIO DE FOMENTO

11723 *Real decreto legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana.*

O artigo un.h) da Lei 20/2014, do 29 de outubro, pola que se delegou no Goberno a potestade de ditar diversos textos refundidos, en virtude do establecido no artigo 82 e seguintes da Constitución española, autorizou o Goberno para aprobar un texto refundido en que se integrasen, debidamente regularizadas, aclaradas e harmonizadas, a Lei de solo, aprobada polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, e os artigos 1 a 19, as disposicións adicionais primeira a cuarta, as disposicións transitorias primeira e segunda e as disposicións derradeiras décimo segunda e décimo oitava, así como as disposicións derradeiras décimo novena e vixésima e a disposición derogatoria da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas. O prazo para a realización do dito texto era de doce meses a partir da entrada en vigor da citada Lei 20/2014, que tivo lugar o 31 de outubro de 2014.

A tarefa refundidora, que se afronta por medio deste texto legal, pretende basicamente dous obxectivos: dun lado aclarar, regularizar e harmonizar a terminoloxía e o contido dispositivo de ambos os textos legais, e doutro, estruturar e ordenar nunha única disposición xeral os preceptos de diferente natureza e alcance que conteñen aqueles.

Deste modo, o obxectivo final céntrase en evitar a dispersión de tales normas e o fraccionamento das disposicións que recollen a lexislación estatal en materia de solo e rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, coa excepción da parte vixente do Real decreto 1346/1976, do 9 de abril, polo que se aproba o texto refundido da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana, que ten unha aplicación supletoria salvo nos territorios das cidades de Ceuta e Melilla e, en consecuencia, quedou fóra da delegación legislativa por cuxa virtude se dita este real decreto legislativo.

De acordo coas disposicións anteriormente indicadas prodúcese este texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana, que prescinde no seu título dos termos rexeneración e renovación urbanas, non só para facilitar o coñecemento, manexo e cita da norma senón, sobre todo, por considerar que o termo rehabilitación urbana engloba, de maneira comunmente admitida, tanto esta como a rexeneración e renovación dos tecidos urbanos.

Na súa virtude, por proposta da ministra de Fomento, de acordo co Consello de Estado e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 30 de outubro de 2015,

DISPONGO:

Artigo único. *Aprobación do texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana.*

Apróbase o texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana.

Disposición adicional única. *Remisións normativas.*

As referencias normativas efectuadas noutras disposicións ao Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aprobou o texto refundido da Lei de solo, e á Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, entenderanse efectuadas aos preceptos correspondentes do texto refundido que se aproba.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas todas as disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan ao presente real decreto legislativo e ao texto refundido que aproba e, en particular, as seguintes:

- a) Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da Lei de solo.
- b) Os artigos 1 a 19, as disposicións adicionais primeira a cuarta, as disposicións transitorias primeira e segunda e as disposicións derradeiras décimo segunda e décimo oitava da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, así como as disposicións derradeiras décimo novena e vixésima da dita lei, na medida en que se refiran a algún dos preceptos que a presente disposición derroga.

Disposición derradeira única. *Entrada en vigor.*

O presente real decreto legislativo e o texto refundido que aproba entrarán en vigor o mesmo día da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid o 30 de outubro de 2015.

FELIPE R.

A ministra de Fomento,
ANA MARÍA PASTOR JULIÁN

TEXTO REFUNDIDO DA LEI DE SOLO E REHABILITACIÓN URBANA

Título preliminar. Disposicións xerais.

Artigo 1. Obxecto desta lei.

Artigo 2. Definicións.

Artigo 3. Principio de desenvolvemento territorial e urbano sustentable.

Artigo 4. Ordenación do territorio e ordenación urbanística.

Título I. Condicións básicas da igualdade nos dereitos e deberes constitucionais dos cidadáns.

Capítulo I. Estatuto básico do cidadán.

Artigo 5. Dereitos do cidadán.

Artigo 6. Deberes do cidadán.

Capítulo II. Estatuto básico da iniciativa e participación na actividade urbanística.

Artigo 7. Actuacións de transformación urbanística e actuacións edificatorias.

Artigo 8. Iniciativa pública e privada nas actuacións de transformación urbanística e nas edificatorias.

Artigo 9. Participación pública e privada nas actuacións de transformación urbanística e nas edificatorias.

Artigo 10. Asociacións administrativas.

Capítulo III. Estatuto xurídico da propiedade do solo.

Artigo 11. Réxime urbanístico do dereito de propiedade do solo.

Artigo 12. Contido do dereito de propiedade do solo: facultades.

Artigo 13. Contido do dereito de propiedade do solo en situación rural: facultades.

Artigo 14. Contido do dereito de propiedade do solo en situación de urbanizado: facultades.

Artigo 15. Contido do dereito de propiedade do solo: deberes e cargas.

Artigo 16. Contido do dereito de propiedade do solo en situación rural ou vacante de edificación: deberes e cargas.

Artigo 17. Contido do dereito de propiedade do solo en situación de urbanizado: deberes e cargas.

Capítulo IV. Estatuto básico da promoción das actuacións urbanísticas.

Artigo 18. Deberes vinculados á promoción das actuacións de transformación urbanística e ás actuacións edificatorias.

Artigo 19. Os dereitos de realoxamento e de retorno.

Título II. Bases do réxime do solo, regras procedementais comúns e normas civís.

Capítulo I. Bases do réxime do solo.

Artigo 20. Criterios básicos de utilización do solo.

Artigo 21. Situacións básicas do solo.

Artigo 22. Avaliación e seguimento da sustentabilidade do desenvolvemento urbano, e garantía da viabilidade técnica e económica das actuacións sobre o medio urbano.

Capítulo II. Regras procedementais comúns e normas civís.

Artigo 23. Operacións de distribución de beneficios e cargas.

Artigo 24. Regras específicas das actuacións sobre o medio urbano.

Artigo 25. Publicidade e eficacia na xestión pública urbanística.

Artigo 26. Formación de predios e parcelas, relación entre eles e complexos inmobiliarios.

Artigo 27. Transmisión de predios e deberes urbanísticos.

Artigo 28. Declaración de obra nova.

Título III. O informe de avaliación dos edificios.

Artigo 29. O informe de avaliación dos edificios.

Artigo 30. Capacitación para subscribir o informe de avaliación dos edificios.

Título IV. Cooperación e colaboración interadministrativas.

Artigo 31. Cooperación interadministrativa.

Artigo 32. Organización da cooperación.

Artigo 33. Convenios para o financiamento das actuacións.

Título V. Valoracións.

Artigo 34. Ámbito do réxime de valoracións.

Artigo 35. Criterios xerais para a valoración de inmobles.

Artigo 36. Valoración no solo rural.

Artigo 37. Valoración no solo urbanizado.

Artigo 38. Indemnización da facultade de participar en actuacións de nova urbanización.

Artigo 39. Indemnización da iniciativa e da promoción de actuacións de urbanización ou de edificación.

Artigo 40. Valoración do solo en réxime de equidistribución de beneficios e cargas.

Artigo 41. Réxime da valoración.

Título VI. Expropiación forzosa e responsabilidade patrimonial.

Artigo 42. Réxime das expropiacións por razón da ordenación territorial e urbanística.

Artigo 43. Prezo xusto.

Artigo 44. Ocupación e inscrición no Rexistro da Propiedade.

Artigo 45. Adquisición libre de cargas.

Artigo 46. Modalidades de xestión da expropiación.

Artigo 47. Supostos de reversión e de retaxación.

Artigo 48. Supostos indemnizatorios.

Título VII. Función social da propiedade e xestión do solo.

Capítulo I. Venda e substitución forzosas.

Artigo 49. Procedencia e alcance da venda ou substitución forzosas.

Artigo 50. Réxime da venda ou substitución forzosas.

Capítulo II. Patrimonios públicos de solo.

Artigo 51. Noción e finalidade.

Artigo 52. Destino.

Capítulo III. Dereito de superficie.

Artigo 53. Contido, constitución e réxime.

Artigo 54. Transmisión, gravame e extinción.

Título VIII. Réxime xurídico.

Capítulo I. Actuacións ilegais e co Ministerio Fiscal.

Artigo 55. Actos nulos de pleno dereito.

Artigo 56. Infraccións constitutivas de delito.

Capítulo II. Peticións, actos e acordos.

Artigo 57. Peticións.

Artigo 58. Administración demandada en subrogación.

Artigo 59. Execución forzosa e vía de constrinximento.

Artigo 60. Revisión de oficio.

Capítulo III. Accións e recursos.

Artigo 61. Carácter dos actos e convenios regulados na lexislación urbanística.

Artigo 62. Acción pública.

Artigo 63. Acción ante tribunais ordinarios.

Artigo 64. Recurso contencioso-administrativo.

Capítulo IV. Rexistro da Propiedade.

Artigo 65. Actos inscribibles.

Artigo 66. Certificación administrativa.

Artigo 67. Clases de asentos.

Artigo 68. Expedientes de distribución de beneficios e cargas.

Disposicións adicionais.

Disposición adicional primeira. Sistema de información urbana e demais información ao servizo das políticas públicas para un medio urbano sustentable.

Disposición adicional segunda. Bens afectados á defensa nacional, ao Ministerio de Defensa ou ao uso das Forzas Armadas.

Disposición adicional terceira. Potestades de ordenación urbanística en Ceuta e Melilla.

Disposición adicional cuarta. Xestión de solos do patrimonio do Estado.

Disposición adicional quinta. Modificación do artigo 43 da Lei de expropiación forzosa do 16 de decembro de 1954.

Disposición adicional sexta. Solos forestais incendiados.

Disposición adicional sétima. Regras para a capitalización de rendas en solo rural.

Disposición adicional oitava. Participación do Estado na ordenación territorial e urbanística.

Disposición adicional novena. Modificación da Lei reguladora das bases do réxime local.

Disposición adicional décima. Actos promovidos pola Administración xeral do Estado.

Disposición adicional décimo primeira. Catastro inmobiliario.

Disposición adicional décimo segunda. Infraccións en materia de certificación da eficiencia enerxética dos edificios.

Disposición adicional décimo terceira. Sancións en materia de certificación enerxética de edificios e graduación.

Disposicións transitorias.

Disposición transitoria primeira. Aplicación da reserva de solo para vivenda protexida e regra temporal excepcional.

Disposición transitoria segunda. Calendario para a realización do informe de avaliación dos edificios.

Disposición transitoria terceira. Valoracións.

Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sustentabilidade.

Disposicións derradeiras.

Disposición derradeira primeira. Cualificacións requiridas para subscribir os informes de avaliación de edificios.

Disposición derradeira segunda. Título competencial e ámbito de aplicación.

Disposición derradeira terceira. Desenvolvemento.

TEXTO REFUNDIDO DA LEI DE SOLO E REHABILITACIÓN URBANA

TÍTULO PRELIMINAR

Disposicións xerais

Artigo 1. *Obxecto desta lei.*

Esta lei regula, para todo o territorio estatal, as condicións básicas que garanten:

- a) A igualdade no exercicio dos dereitos e no cumprimento dos deberes constitucionais relacionados co solo.
- b) Un desenvolvemento sustentable, competitivo e eficiente do medio urbano, mediante o impulso e o fomento das actuacións que conducen á rehabilitación dos edificios e á rexeneración e renovación dos tecidos urbanos existentes, cando sexan necesarias para asegurar aos cidadáns unha adecuada calidade de vida e a efectividade do seu dereito a desfrutar dunha vivenda digna e adecuada.

Así mesmo, establece esta lei as bases económicas e ambientais do réxime xurídico do solo, a súa valoración e a responsabilidade patrimonial das administracións públicas na materia.

Artigo 2. *Definicións.*

Para os efectos do disposto nesta lei, e sempre que da lexislación especificamente aplicable non resulte outra definición máis pormenorizada, os conceptos incluídos neste artigo serán interpretados e aplicados co significado e co alcance seguintes:

1. Actuacións sobre o medio urbano: as que teñen por obxecto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cando existan situacións de insuficiencia ou degradación dos requisitos básicos de funcionalidade, seguranza e habitabilidade das edificacións, e as de rexeneración e renovación urbanas cando afecten tanto edificios como tecidos urbanos, que poden chegar a incluír obras de nova edificación en substitución de edificios previamente demolidos. As actuacións de rexeneración e renovación urbanas terán, ademais, carácter integrado cando articulen medidas sociais, ambientais e económicas enmarcadas nunha estratexia administrativa global e unitaria.

A todas elas lles será de aplicación o réxime estatutario básico de deberes e cargas que lles correspondan, de conformidade coa actuación de transformación urbanística ou edificatoria que comporten, a teor do disposto no artigo 7.

2. Infravivenda: a edificación, ou parte dela, destinada a vivenda, que non reúne as condicións mínimas exixidas de conformidade coa lexislación aplicable. En todo caso, entenderase que non reúnen as ditas condicións as vivendas que incumpran os requisitos de superficie, número, dimensión e características das pezas habitables, as que presenten deficiencias graves nas súas dotacións e instalacións básicas e as que non cumpran os requisitos mínimos de seguranza, accesibilidade universal e habitabilidade exixibles á edificación.

3. Residencia habitual: a que constitúa o domicilio da persoa que a ocupa durante un período superior a 183 días ao ano.

4. Custo de reposición dunha construción ou edificación: o valor actual de construción dun inmovible de nova planta, equivalente ao orixinal en relación coas características construtivas e a superficie útil, realizado coas condicións necesarias para que a súa ocupación sexa autorizable ou, se for o caso, quede en condicións de ser legalmente destinado ao uso que lle sexa propio.

5. Axustes razoables: as medidas de adecuación dun edificio para facilitar a accesibilidade universal de forma eficaz, segura e práctica, e sen que supoñan unha carga desproporcionada. Para determinar se unha carga é ou non proporcionada teranse en conta os custos da medida, os efectos discriminatorios que a súa non adopción podería

representar, a estrutura e as características da persoa ou entidade que a deba pór en práctica e a posibilidade que teñan aquelas de obter financiamento oficial ou calquera outra axuda. Entenderase que a carga é desproporcionada, nos edificios constituídos en réxime de propiedade horizontal, cando o custo das obras repercutido anualmente, descontando as axudas públicas a que se poida ter dereito, exceda as doce mensualidades ordinarias de gastos comúns.

6. Edificio de tipoloxía residencial de vivenda colectiva: o composto por máis dunha vivenda, sen prexuízo de que poida conter, de maneira simultánea, outros usos distintos do residencial. Con carácter asimilado enténdese incluído nesta tipoloxía o edificio destinado a ser ocupado ou habitado por un grupo de persoas que, sen constituíren núcleo familiar, compartan servizos e se sometan a un réxime común, tales como hoteis ou residencias.

Artigo 3. *Principio de desenvolvemento territorial e urbano sustentable.*

1. As políticas públicas relativas á regulación, ordenación, ocupación, transformación e uso do solo teñen como fin común a utilización deste recurso conforme o interese xeral e segundo o principio de desenvolvemento sustentable, sen prexuízo dos fins específicos que lles atribúan as leis.

2. En virtude do principio de desenvolvemento sustentable, as políticas a que se refire o número anterior deben propiciar o uso racional dos recursos naturais e harmoniza os requirimentos da economía, o emprego, a cohesión social, a igualdade de trato e de oportunidades, a saúde e seguranza das persoas e a protección do ambiente, contribuíndo en particular:

- a) Á eficacia das medidas de conservación e mellora da natureza, a flora e a fauna e da protección do patrimonio cultural e da paisaxe.
- b) Á protección, adecuada ao seu carácter, do medio rural e á preservación dos valores do solo innecesario ou inidóneo para atender as necesidades de transformación urbanística.
- c) Á prevención adecuada de riscos e perigos para a seguranza e a saúde públicas e á eliminación efectiva das perturbacións de ambas.
- d) Á prevención e minimización, na maior medida posible, da contaminación do aire, a auga, o solo e o subsolo.

3. Os poderes públicos formularán e desenvolverán, no medio urbano, as políticas da súa respectiva competencia, de acordo cos principios de competitividade e sustentabilidade económica, social e ambiental, cohesión territorial, eficiencia enerxética e complexidade funcional, procurando que estea suficientemente dotado e que o solo se ocupe de maneira eficiente, combinando os usos de forma funcional. En particular:

- a) Posibilitarán o uso residencial en vivendas constitutivas de domicilio habitual nun contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidade adecuada e integrado socialmente, provisto do equipamento, os servizos, os materiais e produtos que eliminen ou, en todo caso, minimicen, por aplicación da mellor tecnoloxía dispoñible no mercado a prezo razoable, as emisións contaminantes e de gases de efecto invernadoiro, o consumo de auga, enerxía e a produción de residuos, e melloren a súa xestión.
- b) Favorecerán e fomentarán a dinamización económica e social e a adaptación, a rehabilitación e a ocupación das vivendas baleiras ou en desuso.
- c) Mellorarán a calidade e a funcionalidade das dotacións, infraestruturas e espazos públicos ao servizo de todos os cidadáns e fomentarán uns servizos xerais máis eficientes económica e ambientalmente.
- d) Favorecerán, coas infraestruturas, dotacións, equipamentos e servizos que sexan precisos, a localización de actividades económicas xeradoras de emprego estable, especialmente aquelas que faciliten o desenvolvemento da investigación científica e de novas tecnoloxías, mellorando os tecidos produtivos, por medio dunha xestión intelixente.

e) Garantirán o acceso universal dos cidadáns, de acordo cos requirimentos legais mínimos, aos edificios de uso privado e público e ás infraestruturas, dotacións, equipamentos, transportes e servizos.

f) Garantirán a mobilidade en custo e tempo razoable, a cal se baseará nun adecuado equilibrio entre todos os sistemas de transporte que, non obstante, outorgue preferencia ao transporte público e colectivo e potencie os desprazamentos peonís e en bicicleta.

g) Integrarán no tecido urbano cantos usos resulten compatibles coa función residencial, para contribuír ao equilibrio das cidades e dos núcleos residenciais, favorecendo a diversidade de usos, a aproximación dos servizos, as dotacións e os equipamentos á comunidade residente, así como a cohesión e a integración social.

h) Fomentarán a protección da atmosfera e o uso de materiais, produtos e tecnoloxías limpas que reduzan as emisións contaminantes e de gases de efecto invernadoiro do sector da construción, así como de materiais reutilizados e reciclados que contribúan a mellorar a eficiencia no uso dos recursos. Tamén previrán e, en todo caso, minimizarán na maior medida posible, por aplicación de todos os sistemas e procedementos legalmente previstos, os impactos negativos dos residuos urbanos e da contaminación acústica.

i) Priorizarán as enerxías renovables fronte á utilización de fontes de enerxía fósil e combaterán a pobreza enerxética, fomentando o aforro enerxético e o uso eficiente dos recursos e da enerxía, preferentemente de xeración propia.

j) Valorarán, se for o caso, a perspectiva turística, e permitirán e mellorarán o uso turístico responsable.

k) Favorecerán a posta en valor do patrimonio urbanizado e edificado con valor histórico ou cultural.

l) Contribuirán a un uso racional da auga e fomentarán unha cultura de eficiencia no uso dos recursos hídricos, baseada no aforro e na reutilización.

A persecución destes fins adaptarase ás peculiaridades que resulten do modelo territorial adoptado en cada caso polos poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial e urbanística.

4. Os poderes públicos promoverán as condicións para que os dereitos e deberes dos cidadáns establecidos nos artigos seguintes sexan reais e efectivos, adoptarán as medidas de ordenación territorial e urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, e favorecerán ou conterán, segundo proceda, os procesos de ocupación e transformación do solo.

O solo vinculado a un uso residencial pola ordenación territorial e urbanística está ao servizo da efectividade do dereito a desfrutar dunha vivenda digna e adecuada, nos termos que dispoña a lexislación na materia.

Artigo 4. *Ordenación do territorio e ordenación urbanística.*

1. A ordenación territorial e a urbanística son funcións públicas non susceptibles de transacción, que organizan e definen o uso do territorio e do solo de acordo co interese xeral e determinan as facultades e os deberes do dereito de propiedade do solo conforme o seu destino. Esta determinación non confire dereito a exixir indemnización, salvo nos casos expresamente establecidos nas leis.

O exercicio da potestade de ordenación territorial e urbanística deberá ser motivado, con expresión dos intereses xerais que serve.

2. A lexislación sobre a ordenación territorial e urbanística garantirá:

a) A dirección e o control polas administracións públicas competentes do proceso urbanístico nas súas fases de ocupación, urbanización, construción ou edificación e utilización do solo por calquera suxeito, público e privado.

b) A participación da comunidade nas plusvalías xeradas pola acción dos entes públicos nos termos previstos por esta lei e as demais que sexan de aplicación.

c) O dereito á información dos cidadáns e das entidades representativas dos intereses afectados polos procesos urbanísticos, así como a participación cidadá na ordenación e xestión urbanísticas.

3. A xestión pública urbanística e das políticas de solo fomentará a participación privada.

4. As administracións públicas adoptarán medidas que aseguren a realización das obras de conservación e a execución de actuacións de rehabilitación edificatoria, de rexeneración e renovación urbanas que sexan precisas e, se for o caso, formularán e executarán os instrumentos que as establezan, cando existan situacións de insuficiencia ou degradación dos requisitos básicos de funcionalidade, seguranza e habitabilidade das edificacións; obsolescencia ou vulnerabilidade de barrios, de ámbitos ou de conxuntos urbanos homoxéneos; ou situacións graves de pobreza enerxética. Serán prioritarias, en tales casos, as medidas que procedan para eliminar situacións de infravivenda, para garantir a seguranza, salubridade, habitabilidade e accesibilidade universal e un uso racional da enerxía, así como aquelas que, con tales obxectivos, partan ben da iniciativa dos propios particulares incluídos no ámbito, ben dunha ampla participación destes nela.

TÍTULO I

Condicións básicas da igualdade nos dereitos e deberes constitucionais dos cidadáns

CAPÍTULO I

Estatuto básico do cidadán

Artigo 5. *Dereitos do cidadán.*

Todos os cidadáns teñen dereito a:

a) Desfrutar dunha vivenda digna, adecuada e accesible, concibida conforme o principio de deseño para todas as persoas, que constitúa o seu domicilio, libre de ruído ou outras inmisións contaminantes de calquera tipo que superen os límites máximos admitidos pola lexislación aplicable e nun ambiente e nunha paisaxe adecuados.

b) Acceder, en condicións non discriminatorias e de accesibilidade universal, á utilización das dotacións públicas e dos equipamentos colectivos abertos ao uso público, de acordo coa lexislación reguladora da actividade de que se trate.

c) Acceder á información de que dispoñan as administracións públicas sobre a ordenación do territorio, a ordenación urbanística e a súa avaliación ambiental, así como obter copia ou certificación das disposicións ou actos administrativos adoptados, nos termos dispostos pola súa lexislación reguladora.

d) Ser informados pola Administración competente, de forma completa, por escrito e en prazo razoable, do réxime e das condicións urbanísticas aplicables a un predio determinado, nos termos dispostos pola súa lexislación reguladora.

e) Participar efectivamente nos procedementos de elaboración e aprobación de calquera instrumento de ordenación do territorio ou de ordenación e execución urbanísticas e da súa avaliación ambiental mediante a formulación de alegacións, observacións, propostas, reclamacións e queixas e a obter da Administración unha resposta motivada, conforme a lexislación reguladora do réxime xurídico da dita Administración e do procedemento de que se trate.

f) Exercer a acción pública para facer respectar as determinacións da ordenación territorial e urbanística, así como as decisións resultantes dos procedementos de avaliación ambiental dos instrumentos que as conteñen e dos proxectos para a súa execución, nos termos dispostos pola súa lexislación reguladora.

Artigo 6. *Deberes do cidadán.*

Todos os cidadáns teñen o deber de:

- a) Respetar e contribuír a preservar o ambiente e a paisaxe natural e non realizar actuacións que contaminen o aire, a auga, o solo e o subsolo ou non permitidas pola lexislación na materia.
- b) Cumprir os requisitos e condicións a que a lexislación suxeite as actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas, así como empregar nelas en cada momento as mellores técnicas dispoñibles conforme a normativa aplicable, encamiñadas a eliminar ou reducir os efectos negativos sinalados.
- c) Respetar e facer un uso racional e adecuado, acorde en todo caso coas súas características, función e capacidade de servizo, dos bens de dominio público e das infraestruturas e servizos urbanos.
- d) Respetar e contribuír a preservar a paisaxe urbana e o patrimonio arquitectónico e cultural e absterse, en todo caso, de realizar calquera acto ou desenvolver calquera actividade non permitidos.

CAPÍTULO II

Estatuto básico da iniciativa e participación na actividade urbanística

Artigo 7. *Actuacións de transformación urbanística e actuacións edificatorias*

1. Para efectos desta lei, enténdese por actuacións de transformación urbanística:

a) As actuacións de urbanización, que inclúen:

1) As de nova urbanización, que supoñen o paso dun ámbito de solo da situación de solo rural á de urbanizado para crear, xunto coas correspondentes infraestruturas e dotacións públicas, unha ou máis parcelas aptas para a edificación ou uso independente e conectadas funcionalmente coa rede dos servizos exixidos pola ordenación territorial e urbanística.

2) As que teñan por obxecto reformar ou renovar a urbanización dun ámbito de solo urbanizado, nos mesmos termos establecidos no parágrafo anterior.

b) As actuacións de dotación, considerando como tales as que teñan por obxecto incrementar as dotacións públicas dun ámbito de solo urbanizado para reaxustar a súa proporción coa maior edificabilidade ou densidade ou cos novos usos asignados na ordenación urbanística a unha ou máis parcelas do ámbito e que non requiran a reforma ou renovación da urbanización deste.

2. Sempre que non concorran as condicións establecidas no número anterior, e para os únicos efectos do disposto por esta lei, enténdese por actuacións edificatorias, mesmo cando requiran obras complementarias de urbanización:

a) As de nova edificación e de substitución da edificación existente.

b) As de rehabilitación edificatoria, entendendo por tales a realización das obras e traballos de mantemento ou intervención nos edificios existentes, as súas instalacións e espazos comúns, nos termos dispostos pola Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.

3. Ás actuacións sobre núcleos tradicionais legalmente asentados no medio rural seralles de aplicación o disposto nos números anteriores, de conformidade coa natureza que lles atribúa a súa propia lexislación, en atención ás súas peculiaridades específicas.

4. Para os únicos efectos do disposto nesta lei, as actuacións de urbanización enténdense iniciadas no momento en que, unha vez aprobados e eficaces todos os instrumentos de ordenación e execución que requira a lexislación sobre ordenación

territorial e urbanística para lexitimar as obras de urbanización, empece a execución material destas. A iniciación presumirase cando exista acta administrativa ou notarial que dea fe do comezo das obras. Para os efectos desta lei, a caducidade de calquera dos instrumentos mencionados restitúe o solo á situación en que estaba ao inicio da actuación.

O remate das actuacións de urbanización producirase cando conclúan as obras urbanizadoras de conformidade cos instrumentos que as lexitiman, unha vez cumpridos os deberes e levantadas as cargas correspondentes. O remate presumirase no momento da recepción das obras pola Administración ou, na súa falta, ao finalizar o prazo en que se debería ter producido a recepción desde a súa solicitude acompañada de certificación expedida pola dirección técnica das obras.

Artigo 8. Iniciativa pública e privada nas actuacións de transformación urbanística e nas edificatorias.

1. A iniciativa para propor a ordenación das actuacións de transformación urbanística e as edificatorias poderá partir das administracións públicas, das entidades públicas adscritas ou dependentes delas e, nas condicións dispostas pola lei aplicable, dos propietarios.

Cando se trate de actuacións sobre o medio urbano, a iniciativa na ordenación das actuacións poderá partir, ademais, das comunidades e agrupacións de comunidades de propietarios, das cooperativas de vivenda constituídas para o efecto, dos propietarios de construcións, edificacións e predios urbanos, dos titulares de dereitos reais ou de aproveitamento e das empresas, entidades ou sociedades que interveñan en nome de calquera dos suxeitos anteriores. Todos eles serán considerados propietarios para os efectos de exercer a dita iniciativa.

2. Os particulares, sexan ou non propietarios, deberán contribuír, nos termos establecidos nas leis, á acción urbanística dos entes públicos, aos cales corresponderá, en todo caso, a dirección do proceso, tanto nos supostos de iniciativa pública como privada.

Artigo 9. Participación pública e privada nas actuacións de transformación urbanística e nas edificatorias.

1. As administracións públicas poderán utilizar, para o desenvolvemento da actividade de execución das actuacións, todas as modalidades de xestión directa e indirecta admitidas pola lexislación de réxime xurídico, de contratación das administracións públicas, de réxime local e de ordenación territorial e urbanística.

2. Nos supostos de execución das actuacións a que se refire este capítulo, mediante procedementos de iniciativa pública, poderán participar tanto os propietarios dos terreos como os particulares que non posúan a dita propiedade, nas condicións dispostas pola lexislación aplicable. A dita lexislación garantirá que o exercicio da libre empresa se suxeite aos principios de transparencia, publicidade e concorrencia.

3. Nas actuacións de iniciativa pública no medio urbano, a Administración resolverá se executa as obras directamente ou se procede á súa adxudicación por medio da convocatoria dun concurso público, caso en que as bases determinarán os criterios aplicables para a súa adxudicación e a porcentaxe mínima de teito edificado que se atribuirá aos propietarios do inmovible obxecto da substitución forzosa, en réxime de propiedade horizontal. Neses concursos poderá presentar ofertas calquera persoa física ou xurídica, interesada en asumir a xestión da actuación, incluídos os propietarios que formen parte do correspondente ámbito. Para tales efectos, estes deberán constituír previamente unha asociación administrativa, que se rexerá polo disposto na lexislación de ordenación territorial e urbanística, en relación coas entidades urbanísticas de conservación. A adxudicación do concurso terá en conta, con carácter preferente, aquelas alternativas ou ofertas que propoñan termos adecuadamente vantaxosos para os propietarios afectados, salvo no caso de incumprimento da función social da propiedade ou dos prazos establecidos para a súa execución, para o que establecerán incentivos,

atraerán investimento e ofrecerán garantías ou posibilidades de colaboración con eles; e aquelas que produzan un maior beneficio para a colectividade no seu conxunto e propoñan obras de eliminación das situacións de infravivenda, de cumprimento do deber legal de conservación, de garantía da accesibilidade universal ou de mellora da eficiencia enerxética.

Así mesmo, poderanse subscribir convenios de colaboración entre as administracións públicas e as entidades públicas adscritas ou dependentes delas, que teñan como obxecto, entre outros, conceder a execución a un consorcio previamente creado ou a unha sociedade de capital mixto de duración limitada, ou por tempo indefinido, en que as administracións públicas terán a participación maioritaria e exercerán, en todo caso, o control efectivo ou a posición decisiva no seu funcionamento.

4. Na execución das actuacións sobre o medio urbano, ademais das administracións públicas competentes e das entidades públicas adscritas ou dependentes delas, poderán participar:

- a) as comunidades e agrupacións de comunidades de propietarios,
- b) as cooperativas de vivendas,
- c) os propietarios de construcións, edificacións e predios urbanos e os titulares de dereitos reais ou de aproveitamento,
- d) as empresas, entidades ou sociedades que interveñan por calquera título nas ditas operacións e
- e) as asociacións administrativas que se constitúan de acordo co previsto na legislación sobre ordenación territorial e urbanística ou, na súa falta, no artigo seguinte.

5. Todos os suxeitos referidos no número anterior poderán, de acordo coa súa propia natureza:

a) Actuar no mercado inmobiliario con plena capacidade xurídica para todas as operacións, incluídas as crediticias, relacionadas co cumprimento do deber de conservación, así como coa participación na execución de actuacións de rehabilitación e nas de rexeneración e renovación urbanas que correspondan. Para tal efecto poderán elaborar, por propia iniciativa ou por encargo do responsable da xestión da actuación de que se trate, os correspondentes plans ou proxectos de xestión referidos á actuación.

b) Constituírse en asociacións administrativas para participar nos concursos públicos que a Administración convoque para os efectos de adjudicar a execución das obras correspondentes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre os elementos comúns do correspondente edificio ou complexo inmobiliario e os predios pertencentes aos propietarios membros daquelas, sen máis limitacións que as establecidas nos seus correspondentes estatutos.

c) Asumir, por si mesmos ou en asociación con outros suxeitos intervinientes, públicos ou privados, a xestión das obras.

d) Constituír un fondo de conservación e de rehabilitación, que se nutrirá con achegas específicas dos propietarios para tal fin e co cal se poderán cubrir impagamentos das cotas de contribución ás obras correspondentes.

e) Ser beneficiarios directos de calquera medida de fomento establecida polos poderes públicos, así como perceptores e xestores das axudas outorgadas aos propietarios de predios.

f) Outorgar escrituras públicas de modificación do réxime de propiedade horizontal, tanto no relativo aos elementos comúns como aos predios de uso privativo, co fin de acomodar este réxime aos resultados das obras de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas en cuxa xestión participen ou que directamente leven a cabo.

g) Ser beneficiarios da expropiación daquelas partes de pisos ou locais de edificios, destinados predominantemente a uso de vivenda e constituídos en réxime de propiedade horizontal, que sexan indispensables para instalar os servizos comúns que previse a Administración en plans, delimitación de ámbitos e ordes de execución, por resultar

inviabile, técnica ou economicamente, calquera outra solución e sempre que quede garantido o respecto da superficie mínima e os estándares exixidos para locais, vivendas e espazos comúns dos edificios.

h) Solicitar créditos co obxecto de obter financiamento para as obras de conservación e as actuacións reguladas por esta lei.

6. A participación na execución das actuacións sobre o medio urbano producirase, sempre que sexa posible, nun réxime de equidistribución de cargas e beneficios.

7. Tanto os propietarios, nos casos de recoñecemento da iniciativa privada para a transformación urbanística ou a actuación edificatoria do ámbito de que se trate, como os particulares, sexan ou non propietarios, nos casos de iniciativa pública en que se adxudicase formalmente a participación privada, poderán redactar e presentar para tramitación os instrumentos de ordenación e xestión precisos, segundo a lexislación aplicable. Para tal efecto, logo de autorización da Administración urbanística competente, terán dereito a que os organismos públicos lles faciliten cantos elementos informativos precisen para levar a cabo a súa redacción, e a efectuar en predios particulares as ocupacións necesarias para a redacción do instrumento conforme a Lei de expropiación forzosa.

8. Os convenios ou negocios xurídicos que o promotor da actuación celebre coa Administración correspondente non poderán establecer obrigacións ou prestacións adicionais nin máis gravosas que as que procedan legalmente, en prexuízo dos propietarios afectados. A cláusula que contraveña estas regras será nula de pleno dereito.

Artigo 10. *Asociacións administrativas.*

1. As asociacións administrativas a que se refire o número 4, letra e), do artigo anterior terán personalidade xurídica propia e natureza administrativa, e rexeranse polos seus estatutos e polo disposto neste artigo, con independencia das demais regras procedementais específicas que proveñan da lexislación de ordenación territorial e urbanística. Dependerán da Administración urbanística actuante, a quen competará a aprobación dos seus estatutos, a partir de cuxo momento adquirirán a personalidade xurídica.

2. Os acordos destas asociacións adoptaranse por maioría simple de cotas de participación, salvo que nos estatutos ou noutras normas se estableza un quórum especial para determinados supostos. Os ditos acordos poderanse impugnar en alzada ante a Administración urbanística actuante.

3. A disolución das asociacións referidas neste artigo producirase polo cumprimento dos fins para os cales foron creadas e requirirá, en todo caso, acordo da Administración urbanística actuante. Non obstante, non procederá a aprobación da disolución da entidade mentres non conste o cumprimento das obrigacións que queden pendentes.

CAPÍTULO III

Estatuto xurídico da propiedade do solo

Artigo 11. *Réxime urbanístico do dereito de propiedade do solo.*

1. O réxime urbanístico da propiedade do solo é estatutario e resulta da súa vinculación a destinos concretos, nos termos dispostos pola lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

2. A previsión de edificabilidade pola ordenación territorial e urbanística, por si mesma, non a integra no contido do dereito de propiedade do solo. A patrimonialización da edificabilidade prodúcese unicamente coa súa realización efectiva e está condicionada, en todo caso, ao cumprimento dos deberes e levantamento das cargas propias do réxime que corresponda, nos termos dispostos pola lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

3. Todo acto de edificación requirirá do acto de conformidade, aprobación ou autorización administrativa que sexa preceptivo, segundo a lexislación de ordenación territorial e urbanística, e a súa denegación deberá ser motivada. En ningún caso se poderán entender adquiridas por silencio administrativo facultades ou dereitos que contraveñan a ordenación territorial ou urbanística.

4. Con independencia do establecido no número anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, os actos que autoricen:

a) Movementsos de terras, explanacións, parcelamentos, segregacións ou outros actos de división de predios en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelamento.

b) As obras de edificación, construción e implantación de instalacións de nova planta.

c) O establecemento de casas prefabricadas e instalacións similares, xa sexan provisionais ou permanentes.

d) A corta de masas arbóreas ou de vexetación arbustiva en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística e, en todo caso, cando a dita corta derive da lexislación de protección do dominio público.

5. Cando a lexislación de ordenación territorial e urbanística aplicable suxeite a primeira ocupación ou utilización das edificacións a un réxime de comunicación previa ou de declaración responsable, e dos ditos procedementos non resulte que a edificación cumpre os requisitos necesarios para o destino ao uso previsto, a Administración a que se realice a comunicación deberá adoptar as medidas necesarias para o cesamento da ocupación ou utilización comunicada. Se non adopta esas medidas no prazo de seis meses, será responsable dos prexuízos que se poidan ocasionar a terceiros de boa fe pola omisión de tales medidas. A Administración poderá repercutir o importe de tales prexuízos no suxeito obrigado á presentación da comunicación previa ou declaración responsable.

Tanto a práctica da comunicación previa á Administración competente como as medidas de restablecemento da legalidade urbanística que aquela poida adoptar en relación co acto comunicado deberanse facer constar no Rexistro da Propiedade, nos termos establecidos pola lexislación hipotecaria e por esta lei.

Artigo 12. *Contido do dereito de propiedade do solo: facultades.*

1. O dereito de propiedade do solo comprende as facultades de uso, disfrute e explotación deste conforme o estado, clasificación, características obxectivas e destino que teña en cada momento, de acordo coa lexislación en materia de ordenación territorial e urbanística aplicable por razón das características e situación do ben.

Comprende, así mesmo, a facultade de disposición, sempre que o seu exercicio non infrinxa o réxime de formación de predios e parcelas e de relación entre eles establecido no artigo 26.

2. As facultades do propietario alcanzan o voo e o subsolo até onde determinen os instrumentos de ordenación urbanística, de conformidade coas leis aplicables e coas limitacións e servidumes que requira a protección do dominio público.

Artigo 13. *Contido do dereito de propiedade do solo en situación rural: facultades.*

1. No solo en situación rural a que se refire o artigo 21.2.a), as facultades do dereito de propiedade inclúen as de usar, disfrutar e dispor dos terreos de conformidade coa súa natureza, que se deben dedicar, dentro dos límites que dispoñan as leis e a ordenación territorial e urbanística, ao uso agrícola, gandeiro, forestal, cinexético ou calquera outro vinculado á utilización racional dos recursos naturais.

A utilización dos terreos con valores ambientais, culturais, históricos, arqueolóxicos, científicos e paisaxísticos que sexan obxecto de protección pola lexislación aplicable, quedará sempre sometida á preservación dos ditos valores e comprenderá unicamente os actos de alteración do estado natural dos terreos que aquela lexislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional e polo procedemento e coas condicións previstas na lexislación de ordenación territorial e urbanística, poderanse lexitimar actos e usos específicos que sexan de interese público ou social, que contribúan á ordenación e desenvolvemento rurais, ou que se deban localizar no medio rural.

2. No solo en situación rural para o cal os instrumentos de ordenación territorial e urbanística prevean ou permitan o seu paso á situación de solo urbanizado, as facultades do dereito de propiedade inclúen as seguintes:

a) O dereito de consulta ás administracións competentes, sobre os criterios e previsións da ordenación urbanística, dos plans e proxectos sectoriais, e das obras que deberán realizar para asegurar a conexión da urbanización coas redes xerais de servizos e, se for o caso, as de ampliación e reforzamento das existentes fóra da actuación.

A lexislación sobre ordenación territorial e urbanística fixará o prazo máximo de contestación da consulta, que non poderá exceder os tres meses, salvo que unha norma con rango de lei estableza un maior, así como os efectos que deriven dela. En todo caso, a alteración dos criterios e previsións facilitados na contestación, dentro do prazo en que esta produza efectos, poderá dar dereito á indemnización dos gastos en que se incorrese pola elaboración de proxectos necesarios que resulten inútiles, nos termos do réxime xeral da responsabilidade patrimonial das administracións públicas.

b) O dereito de elaborar e presentar o instrumento de ordenación que corresponda, cando a Administración non reservase para si a iniciativa pública da ordenación e execución.

c) O dereito a participar na execución das actuacións de nova urbanización, nun réxime de distribución equitativa de beneficios e cargas entre todos os propietarios afectados en proporción á súa achega.

Para exercer esta facultade, ou para ratificarse nela, se a exerceu antes, o propietario disporá do prazo que fixe a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística, que non poderá ser inferior a un mes nin contarse desde un momento anterior a aquel en que poida coñecer o alcance das cargas da actuación e os criterios da súa distribución entre os afectados.

d) A realización de usos e obras de carácter provisional que se autoricen por non estaren expresamente prohibidos pola lexislación territorial e urbanística ou pola sectorial e sexan compatibles coa ordenación urbanística. Estes usos e obras deberán cesar e, en todo caso, ser demolidas as obras, sen dereito a ningunha indemnización, cando así o acorde a Administración urbanística.

A eficacia das autorizacións correspondentes, baixo as indicadas condicións expresamente aceptadas polos seus destinatarios, quedará supeditada á súa constancia no Rexistro da Propiedade, de conformidade coa lexislación hipotecaria.

O arrendamento e o dereito de superficie dos terreos a que se refire este número, ou das construcións provisionais que se levanten neles, estarán excluídos do réxime especial de arrendamentos rústicos e urbanos e, en todo caso, finalizarán automaticamente coa orde da Administración urbanística en que se acorde a demolición ou desaloxo para executar os proxectos de urbanización. Nestes supostos non existirá dereito de realoxamento nin de retorno.

e) O dereito de usar, desfrutar e dispor dos terreos de conformidade co previsto no número 1, sempre que o exercicio destas facultades sexa compatible coa previsión xa contida no instrumento de ordenación territorial e urbanística en relación co seu paso á situación de solo urbanizado.

3. Non obstante o disposto nos números anteriores, só se poderá alterar a delimitación dos espazos naturais protexidos ou dos espazos incluídos na Rede Natura 2000, reducindo a súa superficie total ou excluindo terreos destes, cando así o xustifiquen os cambios provocados neles pola súa evolución natural, cientificamente demostrada. A alteración deberase someter a información pública que, no caso da Rede Natura 2000, se fará de forma previa á remisión da proposta de descatalogación á Comisión Europea e á aceptación por esta de tal descatalogación.

Artigo 14. *Contido do dereito de propiedade do solo en situación de urbanizado: facultades.*

No solo en situación de urbanizado, as facultades do dereito de propiedade inclúen, ademais das establecidas nas letras a), b) e d) do número 2 do artigo anterior, se for o caso, as seguintes:

a) Completar a urbanización dos terreos para que cumpran os requisitos e condicións establecidos para a súa edificación. Este dereito poderase exercer individualmente ou, cando os terreos estean suxeitos a unha actuación de carácter conxunto, cos propietarios do ámbito, na forma que dispoña a lexislación aplicable.

b) Edificar sobre unidade apta para isto nos prazos establecidos na normativa aplicable e realizar as actuacións necesarias para manter a edificación, en todo momento, nun bo estado de conservación.

c) Participar na execución de actuacións de reforma ou renovación da urbanización, ou de dotación nun réxime de xusta distribución de beneficios e cargas, cando proceda, ou de distribución, entre todos os afectados, dos custos derivados da execución e dos beneficios imputables a esta, incluíndo entre eles as axudas públicas e todos os que permitan xerar algún tipo de ingreso vinculado á operación.

d) Obter, se for o caso, a conformidade ou autorización administrativas correspondentes para realizar calquera das actuacións sobre o medio urbano, o que determinará a afección real directa e inmediata, por determinación legal, dos predios constitutivos de elementos privativos de réximes de propiedade horizontal ou de complexo inmobiliario privado, calquera que sexa o seu propietario, ao cumprimento do deber de pagar as obras. A afección real farase constar mediante nota marxinal no Rexistro da Propiedade, con constancia expresa do seu carácter de garantía real e co mesmo réxime de preferencia e prioridade establecido para a afección real ao pagamento de cotas de urbanización nas actuacións de transformación urbanística.

Artigo 15. *Contido do dereito de propiedade do solo: deberes e cargas.*

1. O dereito de propiedade dos terreos, instalacións, construcións e edificacións comprende con carácter xeral, calquera que sexa a situación en que se encontren, os deberes seguintes:

- a) Dedicalos a usos que sexan compatibles coa ordenación territorial e urbanística.
- b) Conservalos nas condicións legais de seguranza, salubridade, accesibilidade universal, ornato e as demais que exixan as leis para servir de soporte aos ditos usos.
- c) Realizar as obras adicionais que a Administración ordene por motivos turísticos ou culturais, ou para a mellora da calidade e sustentabilidade do medio urbano, até onde alcance o deber legal de conservación. Neste último caso, as obras poderán consistir na adecuación a todas ou algunha das exixencias básicas establecidas no Código técnico da edificación, e a Administración deberá fixar de maneira motivada o nivel de calidade que deba ser alcanzado para cada unha delas.

2. O deber legal de conservación constitúe o límite das obras que se deban executar por conta dos propietarios. Cando se supere o dito límite, serán por conta dos fondos da Administración que ordene as obras que o excedan para obter melloras de interese xeral.

3. O límite das obras que se deban executar por conta dos propietarios en cumprimento do deber legal de conservación das edificacións establécese na metade do valor actual de construción dun inmovible de nova planta, equivalente ao orixinal, en relación coas características construtivas e a superficie útil, realizado coas condicións necesarias para que a súa ocupación sexa autorizable ou, se for o caso, quede en condicións de ser legalmente destinado ao uso que lle sexa propio.

4. A Administración competente poderá impor, en calquera momento, a realización de obras para o cumprimento do deber legal de conservación, de conformidade co disposto na lexislación estatal e autonómica aplicables. O acto firme de aprobación da orde

administrativa de execución que corresponda determinará a afección real directa e inmediata do inmovible, por determinación legal, ao cumprimento da obrigaçión do deber de conservación. A dita afección real farase constar, mediante nota marxinal, no Rexistro da Propiedade, con referencia expresa ao seu carácter de garantía real e co mesmo réxime de preferencia e prioridade establecido para a afección real, ao pagamento de cargas de urbanización nas actuacións de transformación urbanística.

Conforme o disposto na normativa aplicable, nos casos de inexecución inustificada das obras ordenadas, dentro do prazo conferido para o efecto, a Administración pública competente procederá á súa realización subsidiaria, substituindo esta o titular ou titulares do inmovible ou inmovibles e asumindo a facultade de edificar ou de rehabilitalos con cargo a aqueles, ou á aplicación de calquera outra fórmula de reacción administrativa a elección desta. En tales supostos, o límite máximo do deber de conservación poderase elevar, se así o dispón a lexislación autonómica, até o 75% do custo de reposición da construción ou edificio correspondente. Cando o propietario incumpra o acordado pola Administración, unha vez ditada resolución declaratoria do incumprimento e acordada a aplicación do réxime correspondente, a Administración actuante remitirá ao Rexistro da Propiedade certificación do acto ou actos correspondentes para a súa constancia por nota na marxe da última inscrición de dominio.

Artigo 16. Contido do dereito de propiedade do solo en situación rural ou vacante de edificación: deberes e cargas.

1. No solo que sexa rural para os efectos desta lei, ou estea vacante de edificación, o deber de conservalo supón pagar e executar as obras necesarias para manter os terreos e a súa masa vexetal en condicións de evitar riscos de erosión, incendio, inundación, así como danos ou perdas a terceiros ou ao interese xeral, incluídos os ambientais; garantir a seguranza ou saúde públicas; previr a contaminación do solo, da auga ou do aire e as inmisións contaminantes indebidas noutros bens e, se for o caso, recuperalos delas nos termos dispostos pola súa lexislación específica; e asegurar o establecemento e funcionamento dos servizos derivados dos usos e actividades que se desenvolvan no solo. O cumprimento deste deber non eximirá das normas adicionais de protección que estableza a lexislación aplicable.

2. Cando o solo en situación rural non estea sometido ao réxime dunha actuación de urbanización, o propietario terá, ademais do previsto no número primeiro, o deber de satisfacer as prestacións patrimoniais que estableza, se for o caso, a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística, para lexitimar os usos privados do solo non vinculados á súa explotación primaria, así como o de pagar e, se for o caso, executar as infraestruturas de conexión das instalacións e construcións autorizables, coas redes xerais de servizos e entregalas á Administración competente para a súa incorporación ao dominio público, cando deban formar parte deste.

Neste solo quedan prohibidos os parcelamentos urbanísticos, sen que se poidan efectuar divisións, segregacións ou fraccionamentos de calquera tipo en contra do disposto na lexislación agraria, forestal ou de similar natureza.

3 Cando o solo en situación rural estea sometido ao réxime dunha actuación de transformación urbanística, o propietario deberá asumir, como carga real, a participación nos deberes legais da promoción da actuación, nun réxime de equitativa distribución de beneficios e cargas, así como permitir ocupar os bens necesarios para a realización das obras, se for o caso, ao responsable de executar a actuación, nos termos da lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

Artigo 17. Contido do dereito de propiedade do solo en situación de urbanizado: deberes e cargas.

1. No solo en situación de urbanizado, o deber de uso supón os deberes de completar a urbanización dos terreos cos requisitos e condicións establecidos para a súa edificación

e o deber de edificar nos prazos establecidos na normativa aplicable, cando así o prevexa a ordenación urbanística e nas condicións por ela establecidas.

2. Cando a Administración impoña a realización de actuacións sobre o medio urbano, o propietario terá o deber de participar na súa execución no réxime de distribución de beneficios e cargas que corresponda, nos termos establecidos no artigo 14.1.c).

3. En particular, cando se trate de edificacións, o deber legal de conservación comprende, ademais dos deberes de carácter xeral exixibles de conformidade co disposto no artigo 15, a realización dos traballos e as obras necesarios para:

a) Satisfacer, con carácter xeral, os requisitos básicos da edificación establecidos no artigo 3.1 da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.

b) Adaptar e actualizar as súas instalacións ás normas legais que, para a edificación existente, lles sexan explicitamente exixibles en cada momento.

4. O deber legal de conservación, que constituirá o límite das obras que se deban executar por conta dos propietarios cando a Administración as ordene por motivos turísticos ou culturais, ou para a mellora da calidade ou sustentabilidade do medio urbano, establécese na metade do valor actual de construción dun inmovible de nova planta, equivalente ao orixinal, en relación coas características construtivas e a superficie útil, realizado coas condicións necesarias para que a súa ocupación sexa autorizable ou, se for o caso, quede en condicións de ser legalmente destinado ao uso que lle sexa propio. Cando se supere o dito límite, as obras que o excedan para obter melloras de interese xeral serán por conta dos fondos da Administración que impuxo a súa realización.

5. A realización das actuacións sobre o medio urbano corresponde, ademais de a aqueles suxeitos a que a lexislación de ordenación territorial e urbanística atribúa a dita obración, aos seguintes:

a) Aos propietarios e aos titulares de dereitos de uso outorgados por eles, na proporción acordada no correspondente contrato ou negocio xurídico que lexitime a ocupación. En ausencia deste, ou cando o contrato non conteña ningunha cláusula relativa á citada proporción, corresponderá a estes ou a aqueles, en función de se as obras teñen ou non o carácter de reparacións menores motivadas polo uso diario da vivenda, as súas instalacións e servizos. A determinación realizarase de acordo coa normativa reguladora da relación contractual e, se for o caso, coas proporcións que figuren no Rexistro da Propiedade, relativas ao ben e aos seus elementos anexos de uso privativo.

b) Ás comunidades de propietarios e, se for o caso, ás agrupacións de comunidades de propietarios, así como ás cooperativas de vivendas, con respecto aos elementos comúns da construción, do edificio ou complexo inmobiliario en réxime de propiedade horizontal e dos condominios, sen prexuízo do deber dos propietarios dos predios ou elementos separados de uso privativo de contribuíren, nos termos dos estatutos da comunidade ou agrupación de comunidades ou da cooperativa, aos gastos en que incorran estas últimas.

c) Ás administracións públicas, cando afecten elementos propios da urbanización e non exista o deber legal para os propietarios de asumir o seu custo ou cando estas financien parte da operación con fondos públicos, nos supostos de execución subsidiaria, por conta dos obrigados.

CAPÍTULO IV

Estatuto básico da promoción das actuacións urbanísticas

Artigo 18. *Deberes vinculados á promoción das actuacións de transformación urbanística e ás actuacións edificatorias.*

1. As actuacións de urbanización a que se refire o artigo 7.1.a) comportan os seguintes deberes legais:

a) Entregar á Administración competente o solo reservado para vías, espazos libres, zonas verdes e restantes dotacións públicas incluídas na propia actuación ou adscritas a ela para a súa obtención.

Nestes solos incluírase, cando deban formar parte de actuacións de urbanización cuxo uso predominante sexa o residencial, os que o instrumento de ordenación adscriba á dotación pública de vivendas sometidas a algún réxime de protección, con destino exclusivo ao alugamento, tanto nos supostos en que así o determine a lexislación aplicable como cando da memoria do correspondente instrumento derive a necesidade de contar con este tipo de vivendas de natureza rotatoria, e cuxa finalidade sexa atender necesidades temporais de colectivos con especiais dificultades de acceso á vivenda.

b) Entregar á Administración competente, e con destino ao patrimonio público de solo, o solo libre de cargas de urbanización correspondente á porcentaxe da edificabilidade media ponderada da actuación, ou do ámbito superior de referencia en que esta se inclúa, que fixe a lexislación reguladora da ordenación territorial e urbanística.

Con carácter xeral, a porcentaxe a que se refire o parágrafo anterior non poderá ser inferior ao 5 por cento nin superior ao 15 por cento.

A lexislación sobre ordenación territorial e urbanística poderá permitir excepcionalmente reducir ou incrementar esta porcentaxe de forma proporcionada e motivada, até alcanzar un máximo do 20 por cento no caso do seu incremento, para as actuacións ou os ámbitos en que o valor das parcelas resultantes sexa sensiblemente inferior ou superior, respectivamente, ao medio nos restantes da súa mesma categoría de solo.

A lexislación sobre ordenación territorial e urbanística poderá determinar os casos e condicións en que caiba substituír a entrega do solo por outras formas de cumprimento do deber, excepto cando se poida cumprir con solo destinado a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, en virtude da reserva a que se refire a letra b) do número 1 do artigo 20.

c) Pagar e, se for o caso, executar todas as obras de urbanización previstas na actuación correspondente, así como as infraestruturas de conexión coas redes xerais de servizos e as de ampliación e reforzamento das existentes fóra da actuación que esta demande pola súa dimensión e características específicas, sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación das redes de servizos con cargo ás súas empresas prestadoras, nos termos que se estipulen nos convenios que para o efecto se subscriban e que deberán ser aprobados pola Administración actuante. Na falta de acordo, a dita Administración decidirá o procedente.

Entre as obras e infraestruturas a que se refire o parágrafo anterior entenderanse incluídas as de potabilización, subministración e depuración de auga que se requiran conforme a súa lexislación reguladora, e a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística poderá incluír, así mesmo, as infraestruturas de transporte público que se requiran para unha mobilidade sustentable.

d) Entregar á Administración competente, xunto co solo correspondente, as obras e infraestruturas a que se refire a letra anterior, que deban formar parte do dominio público como soporte inmovible das instalacións propias de calquera rede de dotacións e servizos, así como tamén as ditas instalacións cando estean destinadas á prestación de servizos de titularidade pública.

e) Garantir o realoxamento dos ocupantes legais que se precise desalojar de inmobles situados dentro da área da actuación e que constitúan a súa residencia habitual, así como o retorno cando teñan dereito a el, nos termos establecidos na lexislación vixente, sen prexuízo do disposto no artigo seguinte.

f) Indemnizar os titulares de dereitos sobre as construcións e edificacións que deban ser demolidas e as obras, instalacións, plantacións e sementeiras que non se poidan conservar.

2. Cando se trate das actuacións de dotación a que se refire o artigo 7.1.b), os deberes anteriores exixiranse coas seguintes excepcións:

a) O deber de entregar á Administración competente o solo libre de cargas de urbanización correspondente á porcentaxe da edificabilidade media ponderada da actuación ou do ámbito superior de referencia en que esta se inclúa, que fixe a lexislación reguladora da ordenación territorial e urbanística, determinarase atendendo só ao incremento da edificabilidade media ponderada que, se for o caso, resulte da modificación do instrumento de ordenación. O dito deber poderase cumprir mediante a substitución da entrega de solo polo seu valor en metálico, coa finalidade de pagar a parte de financiamento público que poida estar previsto na propia actuación, ou a integrarse no patrimonio público de solo, con destino preferente a actuacións de rehabilitación ou de rexeneración e renovación urbanas.

b) O deber de entregar á Administración competente o solo para dotacións públicas relacionado co reaxuste da súa proporción poderase substituír, en caso de imposibilidade física de materializalo no ámbito correspondente, pola entrega de superficie edificada ou edificabilidade non lucrativa nun complexo inmobiliario situado dentro deste, tal e como prevé o artigo 26.4, ou por outras formas de cumprimento do deber nos casos e condicións en que así o prevexa a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

3. En relación coas actuacións edificatorias serán exixibles, de conformidade coa súa natureza e alcance, os deberes referidos nas letras e) e f) do número 1 deste artigo, así como o de completar a urbanización dos terreos cos requisitos e condicións establecidos para a súa edificación.

4. Con independencia do establecido nos números anteriores, con carácter excepcional e sempre que se xustifique adecuadamente que non cabe ningunha outra solución técnica ou economicamente viable, os instrumentos de ordenación urbanística poderán eximir do cumprimento dos deberes de novas entregas de solo que lles correspondesen as actuacións sobre zonas cun alto grao de degradación e inexistencia material de solos dispoñibles na súa contorna inmediata. A mesma regra se poderá aplicar aos aumentos da densidade ou edificabilidade que sexan precisos para substituír a infravivenda por vivenda que reúna os requisitos legalmente exixibles, con destino ao realoxamento e o retorno que exixa a correspondente actuación.

5. As actuacións sobre núcleos tradicionais legalmente asentados no medio rural comportarán os deberes legais establecidos nos números anteriores, de acordo coas características que a estes atribúa a súa propia lexislación.

6. Os terreos incluídos no ámbito das actuacións e os adscritos a elas están afectados, con carácter de garantía real, ao cumprimento dos deberes dos números anteriores. Estes deberes presúmense cumpridos coa recepción pola Administración competente das obras de urbanización ou de rehabilitación e rexeneración ou renovación urbanas correspondentes, ou, na súa falta, ao finalizar o prazo en que se debería ter producido a recepción desde a súa solicitude acompañada de certificación expedida pola dirección técnica das obras, sen prexuízo das obrigacións que poidan derivar da liquidación das contas definitivas da actuación.

Artigo 19. *Os dereitos de realoxamento e de retorno.*

1. Na execución das actuacións sobre o medio urbano que requiran o desaloxo dos ocupantes legais de inmobles que constitúan a súa residencia habitual, deberán garantir o dereito daqueles ao realoxamento nos termos establecidos por este artigo e pola lexislación sobre ordenación territorial e urbanística:

a) A Administración expropiante ou, se for o caso, o beneficiario da expropiación, cando se actúe por expropiación. Para tales efectos, deberán pór á disposición daqueles vivendas nas condicións de venda ou alugamento vixentes para as vivendas sometidas a algún réxime de protección pública e superficie adecuada ás súas necesidades, dentro dos límites establecidos pola lexislación protectora. A entrega da vivenda de substitución, no réxime en que se viña ocupando a expropiada, equivalerá ao aboamento do prezo xusto

expropiatorio, salvo que o expropiado opte por percibilo en metálico, caso en que non terá dereito ao realoxamento.

b) O promotor da actuación, cando se actúe mediante ámbitos de xestión conxunta, mediante procedementos non expropiatorios. Nestes casos, o promotor deberá garantir o realoxamento, nas condicións que estableza a lexislación aplicable.

2. Cando se actúe de maneira illada e non corresponda aplicar a expropiación, os arrendatarios que, como consecuencia das obras de rehabilitación ou demolición, non poidan facer uso das vivendas arrendadas terán o dereito a un aloxamento provisional, así como a retornar cando sexa posible. Ambos os dereitos son exercibles fronte ao dono da nova edificación e polo tempo que reste até a finalización do contrato.

Para facer efectivo o dereito de retorno, o propietario do predio deberá proporcionar unha nova vivenda, cuxa superficie non sexa inferior ao cincuenta por cento da anterior e sempre que teña, ao menos, noventa metros cadrados, ou non inferior á que tiña, se non alcanzaba a dita superficie, de características análogas a aquela e que estea situada no mesmo soar ou na contorna do edificio demolido ou rehabilitado.

3. O dereito de realoxamento é persoal e intransferible, salvo no caso dos herdeiros forzosos ou do cónxuxe supérstite, sempre e cando acrediten que comparten co titular en termos de residencia habitual a vivenda obxecto do realoxamento.

4. Todo procedemento de realoxamento respectará, ao menos, as seguintes normas procedementais comúns:

a) A Administración actuante identificará os ocupantes legais a que fai referencia o número 1, mediante calquera medio admitido en dereito, notificaralles a inclusión do inmovible na correspondente actuación e outorgaralles un trámite de audiencia que, no caso de que exista tamén un prazo de información pública, coincidirá con este.

b) Durante o trámite de audiencia ou información ao público, os interesados, ademais de acreditar que cumpren os requisitos legais necesarios para seren titulares do dereito de realoxamento, poderán solicitar o recoñecemento do dito dereito ou renunciar ao seu exercicio. A ausencia de contestación non impedirá á Administración continuar o procedemento.

c) Unha vez finalizado o trámite previsto na letra anterior, a Administración aprobará a listaxe definitiva das persoas que teñen dereito a realoxamento, se non o fixo xa con anterioridade, e notificarállelo aos afectados.

d) Non obstante o disposto nos parágrafos anteriores, poderase recoñecer o dereito de realoxamento doutras persoas que, con posterioridade ao momento correspondente, acrediten que reúnen os requisitos legais para ter o dito dereito.

5. Para facer efectivo o dereito de realoxamento será preciso ofrecer unha vivenda por cada unha das vivendas afectadas pola actuación, ben no mesmo ámbito de actuación ou, se non é posible, o máis próximo a este. Cando non sexa materialmente posible ofrecer a dita vivenda, os titulares do dereito de realoxamento terán dereito ao seu equivalente económico.

A vivenda de substitución terá unha superficie adecuada ás necesidades do titular do dereito de realoxamento e, no caso de que este sexa unha persoa con discapacidade, será unha vivenda accesible ou acorde coas necesidades derivadas da discapacidade.

O dereito de realoxamento respectará, en todo caso, os límites establecidos pola lexislación sobre vivenda protexida que resulte aplicable.

6. O recoñecemento do dereito de realoxamento é independente do dereito a percibir a indemnización que corresponda, cando se extingan dereitos preexistentes, salvo o disposto na letra a) do número 1.

TÍTULO II

Bases do réxime do solo, regras procedementais comúns e normas civís

CAPÍTULO I

Bases do réxime do solo

Artigo 20. *Criterios básicos de utilización do solo.*

1. Para facer efectivos os principios e os dereitos e deberes enunciados no título preliminar e no título I, respectivamente, as administracións públicas e, en particular, as competentes en materia de ordenación territorial e urbanística deberán:

a) Atribuír na ordenación territorial e urbanística un destino que comporte ou posibilite o paso da situación de solo rural á de solo urbanizado, mediante a urbanización, ao solo preciso para satisfacer as necesidades que o xustifiquen, impedir a especulación con el e preservar da urbanización o resto do solo rural.

b) Destinar solo adecuado e suficiente para usos produtivos e para uso residencial, con reserva, en todo caso, dunha parte proporcionada a vivenda suxeita a un réxime de protección pública que, ao menos, permita establecer o seu prezo máximo en venda, alugamento ou outras formas de acceso á vivenda, como o dereito de superficie ou a concesión administrativa.

Esta reserva será determinada pola lexislación sobre ordenación territorial e urbanística ou, de conformidade con ela, polos instrumentos de ordenación, garantirá unha distribución da súa localización respectuosa co principio de cohesión social e comprenderá, como mínimo, os terreos necesarios para realizar o 30 por cento da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo rural que vaia ser incluído en actuacións de nova urbanización e o 10 por cento no solo urbanizado que se deba someter a actuacións de reforma ou renovación da urbanización.

Non obstante, a dita lexislación poderá tamén fixar ou permitir excepcionalmente unha reserva inferior ou eximila para determinados municipios ou actuacións, sempre que, cando se trate de actuacións de nova urbanización, se garanta no instrumento de ordenación o cumprimento íntegro da reserva dentro do seu ámbito territorial de aplicación e unha distribución da súa localización respectuosa co principio de cohesión social.

c) Atender, na ordenación que fagan dos usos do solo, aos principios de accesibilidade universal, de igualdade de trato e de oportunidades entre mulleres e homes, de mobilidade, de eficiencia enerxética, de garantía de subministración de auga, de prevención de riscos naturais e de accidentes graves, de prevención e protección contra a contaminación e limitación das súas consecuencias para a saúde ou o ambiente.

2. As instalacións, construcións e edificacións deberanse adaptar, no básico, ao ambiente en que estivesen situadas e, para tal efecto, nos lugares de paisaxe aberta e natural, sexa rural ou marítima, ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos ou tradicionais, e nas inmediacións das estradas e camiños de traxecto pintoresco non se permitirá que a situación, masa, altura dos edificios, muros e cerramentos, ou a instalación doutros elementos, limite o campo visual para contemplar as belezaas naturais, rompa a harmonía da paisaxe ou desfigure a perspectiva propia desta.

Artigo 21. *Situacións básicas do solo.*

1. Todo o solo se encontra, para os efectos desta lei, nunha das situacións básicas de solo rural ou de solo urbanizado.

2. Está na situación de solo rural:

a) En todo caso, o solo preservado pola ordenación territorial e urbanística da súa transformación mediante a urbanización, que deberá incluír, como mínimo, os terreos

excluídos da dita transformación pola lexislación de protección ou policía do dominio público, da natureza ou do patrimonio cultural, os que deban quedar suxeitos a tal protección conforme a ordenación territorial e urbanística polos valores neles concorrentes, mesmo os ecolóxicos, agrícolas, gandeiros, forestais e paisaxísticos, así como aqueles con riscos naturais ou tecnolóxicos, incluídos os de inundación ou doutros accidentes graves, e cantos outros prevexa a lexislación de ordenación territorial ou urbanística.

b) O solo para o cal os instrumentos de ordenación territorial e urbanística prevexan ou permitan o seu paso á situación de solo urbanizado, até que remate a correspondente actuación de urbanización, e calquera outro que non reúna os requisitos a que se refire o número seguinte.

3. Encóntrase na situación de solo urbanizado o que, estando legalmente integrado nunha malla urbana conformada por unha rede de vías, dotacións e parcelas propia do núcleo ou asentamento de poboación de que forme parte, cumpra algunha das seguintes condicións:

- a) Ter sido urbanizado en execución do correspondente instrumento de ordenación.
- b) Ter instaladas e operativas, conforme o establecido na lexislación urbanística aplicable, as infraestruturas e os servizos necesarios, mediante a súa conexión en rede, para satisfacer a demanda dos usos e edificacións existentes ou previstos pola ordenación urbanística ou poder chegar a contar con eles sen outras obras que as de conexión coas instalacións preexistentes. O feito de que o solo sexa estremeiro con estradas de circunvalación ou con vías de comunicación interurbanas non comportará, por si mesmo, a súa consideración como solo urbanizado.
- c) Estar ocupado pola edificación, na porcentaxe dos espazos aptos para ela que determine a lexislación de ordenación territorial ou urbanística, segundo a ordenación proposta polo instrumento de planificación correspondente.

4. Tamén se encontra na situación de solo urbanizado o incluído nos núcleos rurais tradicionais legalmente asentados no medio rural, sempre que a lexislación de ordenación territorial e urbanística lles atribúa a condición de solo urbano ou asimilada e cando, de conformidade con ela, contén coas dotacións, infraestruturas e servizos requiridos para o efecto.

Artigo 22. Avaliación e seguimento da sustentabilidade do desenvolvemento urbano, e garantía da viabilidade técnica e económica das actuacións sobre o medio urbano.

1. Os instrumentos de ordenación territorial e urbanística están sometidos a avaliación ambiental, de conformidade co previsto na lexislación de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente e neste artigo, sen prexuízo da avaliación de impacto ambiental dos proxectos que se requiran para a súa execución, se for o caso.

2. O informe de sustentabilidade ambiental dos instrumentos de ordenación de actuacións de urbanización deberá incluír un mapa de riscos naturais do ámbito obxecto de ordenación.

3. Na fase de consultas sobre os instrumentos de ordenación de actuacións de urbanización, deberanse obter, ao menos, os seguintes informes, cando sexan preceptivos e non fosen xa emitidos e incorporados ao expediente nin se deban emitir nunha fase posterior do procedemento de conformidade coa súa lexislación reguladora:

- a) O da Administración hidrolóxica, sobre a existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer as novas demandas e sobre a protección do dominio público hidráulico.
- b) O da Administración de costas, sobre o deslindamento e a protección do dominio público marítimo-terrestre, se for o caso.
- c) Os das administracións competentes en materia de estradas e demais infraestruturas afectadas, acerca da dita afección e do impacto da actuación sobre a capacidade de servizo de tales infraestruturas.

Os informes a que se refire este número serán determinantes para o contido da memoria ambiental, que só poderá disentir deles de forma expresamente motivada.

4. A documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de transformación urbanística deberá incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica, no cal se ponderará, en particular, o impacto da actuación nas facendas públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.

5. A ordenación e execución das actuacións sobre o medio urbano, sexan ou non de transformación urbanística, requirirá a elaboración dunha memoria que asegure a súa viabilidade económica, en termos de rendibilidade, de adecuación aos límites do deber legal de conservación e dun adecuado equilibrio entre os beneficios e as cargas derivados dela, para os propietarios incluídos no seu ámbito de actuación, e conterá, ao menos, os seguintes elementos:

a) Un estudo comparado dos parámetros urbanísticos existentes e, se for o caso, dos propostos, con identificación das determinacións urbanísticas básicas referidas a edificabilidade, usos e tipoloxías edificatorias e redes públicas que habería que modificar. A memoria analizará, en concreto, as modificacións sobre incremento de edificabilidade ou densidade, ou introdución de novos usos, así como a posible utilización do solo, voo e subsolo de forma diferenciada, para lograr un maior achegamento ao equilibrio económico, á rendibilidade da operación e á non superación dos límites do deber legal de conservación.

b) As determinacións económicas básicas relativas aos valores de repercusión de cada uso urbanístico proposto, estimación do importe do investimento, incluíndo tanto as axudas públicas, directas e indirectas, como as indemnizacións correspondentes, así como a identificación do suxeito ou suxeitos responsables do deber de pagar as redes públicas.

c) A análise do investimento que poida atraer a actuación e a xustificación de que esta é capaz de xerar ingresos suficientes para financiar a maior parte do custo da transformación física proposta, garantindo o menor impacto posible no patrimonio persoal dos particulares medido, en calquera caso, dentro dos límites do deber legal de conservación.

A análise referida no parágrafo anterior fará constar, se for o caso, a posible participación de empresas de rehabilitación ou prestadoras de servizos enerxéticos, de abastecemento de auga, ou de telecomunicacións, cando asuman o compromiso de integrarse na xestión, mediante o financiamento de parte desta, ou da rede de infraestruturas que lles competa, así como o financiamento da operación por medio de aforros amortizables no tempo.

d) O horizonte temporal que, se for o caso, sexa preciso para garantir a amortización dos investimentos e o financiamento da operación.

e) A avaliación da capacidade pública necesaria para asegurar o financiamento e o mantemento das redes públicas que deban ser financiadas pola Administración, así como o seu impacto nas correspondentes facendas públicas.

6. As administracións competentes en materia de ordenación e execución urbanísticas deberán elevar ao órgano que corresponda de entre os seus órganos colexiados de goberno, coa periodicidade mínima que fixe a lexislación na materia, un informe de seguimento da actividade de execución urbanística da súa competencia, que deberá considerar, ao menos, a sustentabilidade ambiental e económica a que se refire este artigo.

Os municipios estarán obrigados ao informe a que se refire o parágrafo anterior cando o dispoña a lexislación na materia e, ao menos, cando deban ter unha xunta de goberno local.

O informe a que se refiren os parágrafos anteriores poderá producir os efectos propios do seguimento a que se refire a lexislación de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente, cando cumpra todos os requisitos nela exixidos.

7. A lexislación sobre ordenación territorial e urbanística establecerá en que casos o impacto dunha actuación de urbanización obriga a exercer de forma plena a potestade de ordenación do municipio ou do ámbito territorial superior en que se integre, por transcenderen do concreto ámbito da actuación os efectos significativos que esta xera no ambiente.

CAPÍTULO II

Regras procedementais comúns e normas civís

Artigo 23. *Operacións de distribución de beneficios e cargas.*

1. O acordo aprobatorio dos instrumentos de distribución de beneficios e cargas produce o efecto da subrogación dos predios de orixe polos de resultado e a repartición da súa titularidade entre os propietarios, o promotor da actuación, cando sexa retribuído mediante a adxudicación de parcelas incluídas nela, e a Administración, a quen corresponde o pleno dominio libre de cargas dos terreos a que se refiren as letras a) e b) do número 1 do artigo 18. Neste suposto, se procede a distribución de beneficios e cargas entre os propietarios afectados pola actuación, entenderase que o titular do solo de que se trata achega tanto a superficie da súa rasante como a do subsolo ou voo que del se segrega.

2. Nos supostos de subrogación real, se existen dereitos reais ou cargas que se consideren incompatibles coa ordenación urbanística, o acordo aprobatorio da distribución de beneficios e cargas declarará a súa extinción e fixará a indemnización correspondente a cargo do propietario respectivo.

3. Existindo subrogación real e compatibilidade coa ordenación urbanística, se a situación e as características do novo predio fosen incompatibles coa subsistencia dos dereitos reais ou cargas que deberían ter recaído sobre el, as persoas a que estes dereitos ou cargas favorecesen poderán obter a súa transformación nun dereito de crédito con garantía hipotecaria sobre o novo predio, na contía en que a carga fose valorada.

O rexistrador da propiedade que aprecie tal incompatibilidade farao constar así no asento respectivo. Na falta de acordo entre as partes interesadas, calquera delas poderá acudir ao xulgado competente da orde civil para obter unha resolución declarativa da compatibilidade ou incompatibilidade e, neste último caso, para fixar a valoración da carga e a constitución da mencionada garantía hipotecaria.

4. Cando non teña lugar a subrogación real, o acordo aprobatorio da distribución de beneficios e cargas producirá a extinción dos dereitos reais e cargas constituídos sobre o predio achegado, e será por conta do propietario que o achegou a indemnización correspondente, cuxo importe se fixará no mencionado acordo.

5. Non obstante o disposto nos números 2 e 4, as indemnizacións pola extinción de servidumes prediais ou dereitos de arrendamento incompatibles co instrumento de ordenación urbanística ou a súa execución consideraranse gastos de urbanización no instrumento de distribución de beneficios e cargas correspondente.

6. Unha vez firme en vía administrativa o acordo de aprobación definitiva da distribución de beneficios e cargas, inscribírase no Rexistro da Propiedade na forma que se establece no artigo 68.

7. As transmisións de terreos a que dean lugar as operacións distributivas de beneficios e cargas por achega dos propietarios incluídos na actuación de transformación urbanística, ou en virtude de expropiación forzosa, e as adxudicacións a favor dos ditos propietarios en proporción aos terreos achegados por eles estarán exentas, con carácter permanente, se cumpren todos os requisitos urbanísticos, do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, e non terán a consideración de transmisións de dominio para os efectos da exacción do imposto sobre o incremento do valor dos terreos de natureza urbana.

Cando o valor das parcelas adxudicadas a un propietario exceda o que proporcionalmente corresponda aos terreos achegados por el, xiraranse as liquidacións procedentes en canto ao exceso.

Artigo 24. *Regras específicas das actuacións sobre o medio urbano.*

1. As actuacións sobre o medio urbano que impliquen a necesidade de alterar a ordenación urbanística vixente observarán os trámites procedementais requiridos pola lexislación aplicable para realizar a correspondente modificación. Non obstante, tal lexislación poderá prever que determinados programas ou outros instrumentos de ordenación se aproben de forma simultánea a aquela modificación, ou independentemente dela, polos procedementos de aprobación das normas regulamentarias, cos mesmos efectos que terían os propios plans de ordenación urbanística. En calquera caso, incorporarán o informe ou memoria de sustentabilidade económica que regula o número 5 do artigo 22.

As actuacións que non requiran a alteración da ordenación urbanística vixente precisarán a delimitación e aprobación dun ámbito de actuación conxunta, que poderá ser continuo ou discontinuo, ou a identificación da actuación illada que corresponda, por proposta dos suxeitos mencionados no artigo 8, e á elección do concello.

2. O acordo administrativo mediante o cal se delimiten os ámbitos de actuación conxunta ou se autoricen as actuacións que se deban executar de maneira illada garantirá, en todo caso, a realización das notificacións requiridas pola lexislación aplicable e o trámite de información ao público cando este sexa preceptivo, e conterà, ademais e como mínimo, os seguintes aspectos:

a) Avance da equidistribución que sexa precisa, entendendo por tal a distribución, entre todos os afectados, dos custos derivados da execución da correspondente actuación e dos beneficios imputables a ela, incluíndo entre eles as axudas públicas e todos os que permitan xerar algún tipo de ingreso vinculado á operación.

A equidistribución tomará como base as cotas de participación que correspondan a cada un dos propietarios na comunidade de propietarios ou na agrupación de comunidades de propietarios, nas cooperativas de vivendas que se poidan constituír para o efecto, así como a participación que, se for o caso, corresponda, de conformidade co acordo a que se chegase, ás empresas, entidades ou sociedades que vaian intervir na operación, para retribuír a súa actuación.

b) O plan de realoxamento temporal e definitivo, e de retorno a que dea lugar, se for o caso.

3. A delimitación espacial do ámbito de actuación, sexa conxunta ou illada, unha vez firme en vía administrativa, marca o inicio das actuacións que se realizarán, de conformidade coa forma de xestión pola que optase a Administración actuante.

4. Será posible ocupar as superficies de espazos libres ou de dominio público que resulten indispensables para a instalación de ascensores ou outros elementos que garantan a accesibilidade universal, así como as superficies comúns de uso privativo, tales como vestíbulos, descansos, sobrecubertas, beirís e soportais, tanto se están no solo como no subsolo ou no voo, cando non resulte viable, técnica ou economicamente, ningunha outra solución e sempre que quede asegurada a funcionalidade dos espazos libres, dotacións e demais elementos do dominio público.

Os instrumentos de ordenación urbanística garantirán a aplicación da regra básica establecida no parágrafo anterior, ben permitindo que aquelas superficies non computen para efectos do volume edificable, nin de distancias mínimas a extremas, a outras edificacións ou á vía pública ou aliñacións, ben aplicando calquera outra técnica que, de conformidade coa lexislación aplicable, consiga a mesma finalidade.

Así mesmo, o acordo firme en vía administrativa a que se refire o número 2, ademais dos efectos previstos no artigo 42.3, lexítima a ocupación das superficies de espazos libres ou de dominio público que sexan de titularidade municipal, e a aprobación definitiva é

causa suficiente para que se estableza unha cesión de uso do voo polo tempo en que se manteña a edificación ou, se for o caso, a súa recualificación e desafectación, con alleamento posterior á comunidade ou agrupación de comunidades de propietarios correspondente. Cando for preciso ocupar bens de dominio público pertencentes a outras administracións, os concellos poderán solicitar ao seu titular a cesión de uso ou desafectación destes, a cal procederá, se for o caso, de conformidade co previsto na lexislación reguladora do ben correspondente.

5. O disposto no número anterior será tamén de aplicación aos espazos que requiran a realización de obras que consigan reducir, ao menos, nun 30 por cento a demanda enerxética anual de calefacción ou refrixeración do edificio e que consistan:

- a) Na instalación de illamento térmico ou fachadas ventiladas polo exterior do edificio, ou o cerramento ou acristalamento das terrazas xa teitadas.
- b) Na instalación de dispositivos bioclimáticos acaroados ás fachadas ou cubertas.
- c) Na realización das obras e na implantación das instalacións necesarias para a centralización ou dotación de instalacións enerxéticas comúns e de captadores solares ou outras fontes de enerxía renovables, nas fachadas ou cubertas, cando consigan reducir o consumo anual de enerxía primaria non renovable do edificio, ao menos, nun 30 por cento.
- d) Na realización de obras en zonas comúns ou vivendas que logren reducir, ao menos nun 30 por cento, o consumo de auga no conxunto do edificio.

6. Cando as actuacións referidas nos números anteriores afecten inmobles declarados de interese cultural ou suxeitos a calquera outro réxime de protección, buscaranse solucións innovadoras que permitan realizar as adaptacións que sexan precisas para mellorar a eficiencia enerxética e garantir a accesibilidade, sen prexuízo da necesaria preservación dos valores obxecto de protección. En calquera caso, deberán contar con informe favorable ou ser autorizadas, se for o caso, polo órgano competente para a xestión do réxime de protección aplicable, de acordo coa súa propia normativa.

Artigo 25. *Publicidade e eficacia na xestión pública urbanística.*

1. Todos os instrumentos de ordenación territorial e de ordenación e execución urbanísticas, incluídos os de distribución de beneficios e cargas, así como os convenios que co dito obxecto vaian ser subscritos pola Administración competente, deben ser sometidos ao trámite de información pública nos termos e polo prazo que estableza a lexislación na materia, que nunca poderá ser inferior ao mínimo exixido na lexislación sobre procedemento administrativo común, e débense publicar na forma e co contido que determinen as leis.

2. Os acordos de aprobación definitiva de todos os instrumentos de ordenación territorial e urbanística publicaranse no «boletín oficial» correspondente. Respecto ás normas e ordenanzas contidas en tales instrumentos, observarase o disposto na lexislación aplicable.

3. Nos procedementos de aprobación ou de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, a documentación exposta ao público deberá incluír un resumo executivo expresivo dos seguintes aspectos:

- a) Delimitación dos ámbitos en que a ordenación proxectada altera a vixente, cun plano da súa situación, e alcance da dita alteración.
- b) Se for o caso, os ámbitos en que se suspendan a ordenación ou os procedementos de execución ou de intervención urbanística e a duración da dita suspensión.

4. As administracións públicas competentes impulsarán a publicidade telemática do contido dos instrumentos de ordenación territorial e urbanística en vigor, así como do anuncio do seu sometemento a información pública.

5. Cando a lexislación urbanística abra aos particulares a iniciativa dos procedementos de aprobación de instrumentos de ordenación ou de execución urbanística, o incumprimento do deber de resolver dentro do prazo máximo establecido dará lugar a

indemnización aos interesados polo importe dos gastos en que incorresen para a presentación das súas solicitudes, salvo nos casos en que se deban entender aprobados ou resolto favorablemente por silencio administrativo de conformidade coa lexislación aplicable.

6. Os instrumentos de ordenación urbanística cuxo procedemento de aprobación inicie de oficio a Administración competente para a súa instrución, pero cuxa aprobación definitiva competa a un órgano doutra Administración, entenderanse definitivamente aprobados no prazo que sinala a lexislación urbanística.

7. En todo caso, na tramitación dos instrumentos de ordenación territorial e urbanística deberase asegurar o trámite de audiencia ás administracións públicas cuxas competencias poidan resultar afectadas.

Artigo 26. *Formación de predios e parcelas, relación entre eles e complexos inmobiliarios.*

1. Constitúe:

a) Predio: a unidade de solo ou de edificación atribuída exclusiva e excluentemente a un propietario ou varios en pro indiviso, que se pode situar na rasante, no voo ou no subsolo. Cando, conforme a lexislación hipotecaria, poida abrir folio no Rexistro da Propiedade, ten a consideración de predio rexistral.

b) Parcela: a unidade de solo, tanto na rasante como no voo ou o subsolo, que teña atribuída edificabilidade e uso ou só uso urbanístico independente.

2. A división ou segregación dun predio para dar lugar a dous ou máis diferentes só é posible se cada un dos resultantes reúne as características exixidas pola lexislación aplicable e a ordenación territorial e urbanística. Esta regra é tamén aplicable ao alleamento, sen división nin segregación, de participacións indivisas ás cales se atribúa o dereito de utilización exclusiva de porción ou porcións concretas do predio, así como á constitución de asociacións ou sociedades en que a calidade de socio incorpore o dito dereito de utilización exclusiva.

Na autorización de escrituras de segregación ou división de predios, os notarios exixirán, para o seu testemuño, a acreditación documental da conformidade, aprobación ou autorización administrativa a que estea suxeita, se for o caso, a división ou segregación conforme a lexislación que lle sexa aplicable. O cumprimento deste requisito será exixido polos rexistradores para practicar a correspondente inscrición.

Os notarios e rexistradores da propiedade farán constar na descrición dos predios, se for o caso, a súa calidade de indivisibles.

3. O acto administrativo que lexitime a edificación dunha parcela indivisible, por esgotamento da edificabilidade permitida nela ou por ser a superficie restante inferior á parcela mínima, comunicarse ao Rexistro da Propiedade para a súa constancia na inscrición do predio.

4. A constitución de predio ou predios en réxime de propiedade horizontal ou de complexo inmobiliario autoriza para considerar a súa superficie total como unha soa parcela, sempre que dentro do perímetro desta non quede ningunha superficie que, conforme a ordenación territorial e urbanística aplicable, deba ter a condición de dominio público, ser de uso público ou servir de soporte ás obras de urbanización ou poida computarse para os efectos do cumprimento do deber legal a que se refire a letra a) do número 1 do artigo 18.

O complexo inmobiliario poderase constituír sobre un só predio ou sobre varios, sen necesidade de agrupación previa, sempre que sexan estremeiros entre si ou unicamente estean separados por solos que, de acordo coa ordenación territorial e urbanística, deban ter a condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte ás obras de urbanización, ou ser computables para os efectos do cumprimento do deber de entregar á Administración o solo reservado para vías, espazos libres, zonas verdes e restantes dotacións públicas incluídas na propia actuación ou adscritas a ela para a súa obtención.

5. Cando os instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpostas, na rasante e no subsolo ou no voo, á edificación ou uso privado e ao dominio público constituirase un complexo inmobiliario de carácter urbanístico en que aquelas e esta terán o carácter de predios especiais de atribución privativa, logo da desafectación e coas limitacións e servidumes que procedan para a protección do dominio público. Tales predios poderán estar constituídos tanto por edificacións xa realizadas como por solos non edificados, sempre que a súa configuración física se axuste ao sistema parcelario previsto no instrumento de ordenación.

6. A constitución e modificación do complexo inmobiliario privado, do tipo dos regulados como réximes especiais de propiedade, polo artigo 24 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, deberá ser autorizada pola Administración competente onde se localice o predio ou predios sobre os cales se constituía tal réxime. É requisito indispensable para a súa inscrición que ao título correspondente se xunte a autorización administrativa concedida ou o testemuño notarial desta.

Non será necesaria a dita autorización nos supostos seguintes:

a) Cando o número e características dos elementos privativos resultantes do complexo inmobiliario sexan os que resulten da licenza de obras que autorice a construción das edificacións que integren aquel.

b) Cando a modificación do complexo non provoque un incremento do número dos seus elementos privativos.

Para os efectos previstos neste número considérase complexo inmobiliario todo réxime de organización unitaria da propiedade inmobiliaria en que se distingan elementos privativos, suxeitos a unha titularidade exclusiva, e elementos comúns, cuxa titularidade corresponda, con carácter instrumental e por cotas porcentuais, a aqueles que en cada momento sexan titulares dos elementos privativos.

Artigo 27. *Transmisión de predios e deberes urbanísticos.*

1. A transmisión de predios non modifica a situación do titular respecto dos deberes do propietario conforme esta lei e os establecidos pola lexislación da ordenación territorial e urbanística aplicable ou exixibles polos actos de execución desta. O novo titular queda subrogado nos dereitos e deberes do anterior propietario, así como nas obrigacións asumidas por este fronte á Administración competente e que fosen obxecto de inscrición rexistral, sempre que tales obrigacións se refiran a un posible efecto de mutación xurídico-real.

2. Nos alleamentos de terreos, débese facer constar no correspondente título:

a) A situación urbanística dos terreos, cando non sexan susceptibles de uso privado ou edificación, contén con edificacións fóra de ordenación ou estean destinados á construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública que permita taxar o seu prezo máximo de venda, alugamento ou outras formas de acceso á vivenda.

b) Os deberes legais e as obrigacións pendentes de cumprir, cando os terreos estean suxeitos a unha das actuacións a que se refire o número 1 do artigo 7.

3. A infracción de calquera das disposicións do número anterior faculta o adquirente para rescindir o contrato no prazo de catro anos e exixir a indemnización que proceda conforme a lexislación civil.

4. Con ocasión da autorización de escrituras públicas que afecten a propiedade de predios ou parcelas, os notarios poderán solicitar da Administración pública competente información telemática ou, na súa falta, cédula ou informe escrito expresivo da súa situación urbanística e os deberes e obrigacións a cuxo cumprimento estean afectas. Os notarios remitirán á Administración competente, para o seu debido coñecemento, copia simple en papel ou en soporte dixital das escrituras para as cales solicitaron e obtiveron información urbanística, dentro dos dez días seguintes ao seu outorgamento. Esta copia non devindicará arancel.

5. Nos títulos polos cales se transmitan terreos á Administración deberase especificar, para efectos da súa inscrición no Rexistro da Propiedade, o carácter demanial ou patrimonial dos bens e, se for o caso, a súa incorporación ao patrimonio público de solo.

Artigo 28. *Declaración de obra nova.*

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nova en construción, os notarios exixirán, para o seu testemuño, a achega do acto de conformidade, aprobación ou autorización administrativa que requira a obra segundo a lexislación de ordenación territorial e urbanística, así como certificación expedida por técnico competente e acreditativa do axuste da descrición da obra ao proxecto que fose obxecto do dito acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nova rematada exixirán, ademais da certificación expedida por técnico competente acreditativa da finalización desta conforme a descrición do proxecto, os documentos que acrediten os seguintes aspectos:

a) O cumprimento de todos os requisitos impostos pola lexislación reguladora da edificación para a entrega desta aos seus usuarios e

b) O outorgamento das autorizacións administrativas necesarias para garantir que a edificación reúne as condicións necesarias para o seu destino ao uso previsto na ordenación urbanística aplicable e os requisitos de eficiencia enerxética, tal e como demanda a normativa vixente, salvo que a lexislación urbanística suxeite tales actuacións a un réxime de comunicación previa ou declaración responsable, caso en que aquelas autorizacións se substituirán polos documentos que acrediten que a comunicación foi realizada e que transcorreu o prazo establecido para que se poida iniciar a correspondente actividade, sen que do Rexistro da Propiedade resulte a existencia de ningunha resolución obstativa.

2. Para practicar as correspondentes inscricións das escrituras de declaración de obra nova, os rexistradores da propiedade exixirán o cumprimento dos requisitos establecidos no número anterior.

3. Naqueles casos en que a descrición da obra rematada non coincida coa que conste no Rexistro da Propiedade, por térense producido modificacións no proxecto, a constancia rexistral do remate da obra producirase mediante un asento de inscrición, cuxa extensión quedará suxeita ao previsto no número 1 en relación cos requisitos para a inscrición das obras novas rematadas.

4. Non obstante o disposto no número anterior, no caso de construcións, edificacións e instalacións respecto das cales xa non proceda adoptar medidas de restablecemento da legalidade urbanística que impliquen a súa demolición, por teren transcorrido os prazos de prescrición correspondentes, a constancia rexistral do remate da obra rexerese polo seguinte procedemento:

a) Inscríbanse no Rexistro da Propiedade as escrituras de declaración de obra nova que se acompañen de certificación expedida polo concello ou por técnico competente, acta notarial descritiva do predio ou certificación catastral descritiva e gráfica do predio, en que conste o remate da obra en data determinada e a súa descrición coincidente co título. Para tales efectos, o rexistrador comprobará a inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre o predio obxecto da construción, edificación e instalación de que se trate e que o solo non ten carácter demanial ou está afectado por servidumes de uso público xeral.

b) Os rexistradores da propiedade darán conta ao concello respectivo das inscricións realizadas nos supostos comprendidos nos números anteriores, e farán constar na inscrición, na nota de despacho, e na publicidade formal que expidan, a práctica da dita notificación.

c) Cando a obra nova fose inscrita sen certificación expedida polo correspondente concello, este, unha vez recibida a información a que se refire a letra anterior, estará obrigado a ditar a resolución necesaria para facer constar no Rexistro da Propiedade, por

nota na marxe da inscrición da declaración de obra nova, a súa concreta situación urbanística, coa delimitación do seu contido e indicación expresa das limitacións que impoña ao propietario.

A omisión da resolución pola cal se acorde a práctica da referida nota marxinal dará lugar á responsabilidade da Administración competente no caso de que se produzan prexuízos económicos ao adquirente de boa fe do predio afectado polo expediente. En tal caso, a citada Administración deberá indemnizar o adquirente de boa fe os danos e perdas causados.

TÍTULO III

O informe de avaliación dos edificios

Artigo 29. *O informe de avaliación dos edificios.*

1. Os propietarios de inmobles situados en edificacións con tipoloxía residencial de vivenda colectiva poderán ser requiridos pola Administración competente, de conformidade co disposto no artigo seguinte, para que acrediten a situación en que se encontran aqueles, ao menos en relación co estado de conservación do edificio e co cumprimento da normativa vixente sobre accesibilidade universal, así como sobre o seu grao de eficiencia enerxética.

2. O informe de avaliación que determine os aspectos sinalados no número anterior identificará o ben inmueble, con expresión da súa referencia catastral e conterá, de maneira detallada:

- a) A avaliación do estado de conservación do edificio.
- b) A avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización do edificio, de acordo coa normativa vixente, establecendo se o edificio é susceptible ou non de realizar axustes razoables para satisfacelas.
- c) A certificación da eficiencia enerxética do edificio, co contido e mediante o procedemento establecido para esta pola normativa vixente.

Cando, de conformidade coa normativa autonómica ou municipal, exista un informe de inspección técnica que xa permita avaliar os aspectos sinalados nas letras a) e b) anteriores, poderase complementar coa certificación referida na letra c) e producirá os mesmos efectos que o informe regulado por esta lei. Así mesmo, cando conteña todos os elementos requiridos de conformidade con aquela normativa, poderá producir os efectos derivados dela, tanto en canto á posible existencia da emenda das deficiencias observadas como en canto á posible realización destas en substitución e por conta dos obrigados, con independencia da aplicación das medidas disciplinarias e sancionadoras que procedan, de conformidade co establecido na lexislación urbanística aplicable.

3. O informe de avaliación realizado por encargo da comunidade ou agrupación de comunidades de propietarios que se refiran á totalidade dun edificio ou complexo inmobiliario estenderá a súa eficacia a todos e cada un dos locais e vivendas existentes.

4. O informe de avaliación terá unha periodicidade mínima de dez anos. As comunidades autónomas e os concellos poderán establecer unha periodicidade menor.

5. O incumprimento do deber de formalizar en tempo e forma o informe de avaliación regulado por este artigo e a disposición transitoria segunda terá a consideración de infracción urbanística, co carácter e as consecuencias que atribúa a normativa urbanística aplicable ao incumprimento do deber de dotarse do informe de inspección técnica de edificios ou equivalente, no prazo expresamente establecido.

6. Os propietarios de inmobles obrigados á realización do informe regulado por este artigo deberán remitir unha copia del ao organismo que determine a comunidade autónoma, co fin de que a dita información forme parte dun rexistro integrado único. A mesma regra resultará de aplicación en relación co informe que acredite a realización das

obras correspondentes, nos casos en que o informe de avaliación integre o correspondente á inspección técnica, nos termos previstos no último parágrafo do número 2, e sempre que deste último derive a necesidade de emendar as deficiencias observadas no inmovible.

Artigo 30. *Capacitación para subscribir o informe de avaliación dos edificios.*

1. O informe da avaliación dos edificios poderá ser suscrito tanto polos técnicos facultativos competentes como, se for o caso, polas entidades de inspección rexistradas que poidan existir nas comunidades autónomas, sempre que contén cos ditos técnicos. Para tales efectos, considérase técnico facultativo competente o que estea en posesión de calquera das titulacións académicas e profesionais habilitantes para a redacción de proxectos ou dirección de obras e dirección de execución de obras de edificación, segundo o establecido na Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, ou acredítase a cualificación necesaria para a realización do informe, segundo o establecido na disposición derradeira primeira.

Os ditos técnicos, cando o consideren necesario, poderán solicitar, en relación cos aspectos relativos á accesibilidade universal, o criterio experto das entidades e asociacións de persoas con discapacidade que contén cunha acreditada traxectoria no ámbito territorial de que se trate e teñan entre os seus fins sociais a promoción da dita accesibilidade.

2. Cando se trate de edificios pertencentes ás administracións públicas enumeradas no artigo 2 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, poderán subscribir os informes de avaliación, se for o caso, os responsables dos correspondentes servizos técnicos que, pola súa capacitación profesional, poidan asumir as mesmas funcións a que se refire o número anterior.

3. As deficiencias que se observen en relación coa avaliación do disposto no artigo 29.2 xustificaranse no informe baixo o criterio e a responsabilidade do técnico competente que o subscriba.

TÍTULO IV

Cooperación e colaboración interadministrativas

Artigo 31. *Cooperación interadministrativa.*

1. Poderanse beneficiar da colaboración e da cooperación económica da Administración xeral do Estado, en calquera das formas previstas legalmente e tendo prioridade nas axudas estatais vixentes, as actuacións con cobertura nos correspondentes plans estatais que teñan por obxecto:

a) A conservación, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas, tal e como se definen nesta lei e se conciban nos correspondentes plans estatais.

b) A elaboración e aprobación dos instrumentos necesarios para a ordenación e a xestión das actuacións reguladas por esta lei e, en especial, daqueles que teñan por finalidade actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos e vulnerables ou que padezan problemas de natureza análoga que combinen variables económicas, ambientais e sociais.

c) Aqueloutras actuacións que, con independencia do disposto na letra anterior, teñan como obxecto actuar en ámbitos de xestión illada ou conxunta, coa finalidade de eliminar a infravivenda, garantir a accesibilidade universal ou mellorar a eficiencia enerxética dos edificios.

2. As administracións públicas fomentarán de maneira conxunta a actividade económica, a sustentabilidade ambiental e a cohesión social e territorial. Para tales efectos, poderán subscribir os convenios interadministrativos de asignación de fondos que correspondan.

Artigo 32. Organización da cooperación.

1. As administracións públicas que cooperen na xestión das actuacións reguladas por esta lei poderán acordar mediante convenio, no cal poderán participar as comunidades e agrupacións de comunidades de propietarios, así como, se for o caso, as asociacións administrativas dunhas e doutras e os restantes suxeitos mencionados no artigo 9.4, os seguintes aspectos:

- a) A organización da xestión da execución, que poderá revestir a forma de consorcio ou de sociedade mercantil de capital mixto, mesmo con participación privada minoritaria.
- b) O procedemento e a competencia para a determinación do xestor directamente responsable da execución, cando non a asuma directamente unha das administracións actuantes ou o consorcio ou a sociedade constituídos para o efecto.
- c) Os termos e as condicións concretas, incluídas as axudas e incentivos públicos, da ordenación e execución da actuación de que se trate, os cales poderán, pola súa vez, ser concretados mediante acordos entre o xestor responsable da actuación e calquera dos suxeitos mencionados no artigo 9.

2. Todos os convenios a que se refire o número anterior terán carácter xurídico-administrativo e corresponde á xurisdición contencioso-administrativa o coñecemento de calquera cuestión relacionada con eles.

Artigo 33. Convenios para o financiamento das actuacións.

1. As administracións públicas actuantes, os axentes responsables da xestión e execución de actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, así como os demais suxeitos mencionados no artigo 9.4, poderán subscribir entre si, para os efectos de facilitar a súa xestión e execución, entre outros, os seguintes contratos:

- a) Contrato de cesión, con facultade de arrendamento ou outorgamento de dereito de explotación a terceiros, de predios urbanos ou de elementos destes por tempo determinado, a cambio do pagamento aprazado da parte do custo que corresponda aboar aos propietarios dos predios.
- b) Contrato de permuta ou cesión de terreos ou de parte da edificación suxeita a rehabilitación por determinada edificación futura.
- c) Contrato de arrendamento ou cesión de uso de local, vivenda ou calquera outro elemento dun edificio por prazo determinado a cambio de pagamento polo arrendatario ou cesionario do pagamento de todos ou dalgún dos seguintes conceptos: impostos, taxas, cotas á comunidade ou agrupación de comunidades de propietarios ou da cooperativa, gastos de conservación e obras de rehabilitación e rexeneración e renovación urbanas.
- d) Convenio de explotación conxunta do inmovible ou de partes del.

2. No caso das cooperativas de vivendas, os contratos a que fan referencia as letras a) e c) do número anterior só alcanzarán os locais comerciais e as instalacións e edificacións complementarias da súa propiedade, tal e como establece a súa lexislación específica.

TÍTULO V**Valoracións****Artigo 34. Ámbito do réxime de valoracións.**

1. As valoracións do solo, as instalacións, construcións e edificacións, e os dereitos constituídos sobre ou en relación con eles, réxense polo disposto nesta lei cando teñan por obxecto:

a) A verificación das operacións de repartición de beneficios e cargas ou outras precisas para a execución da ordenación territorial e urbanística en que a valoración determine o contido patrimonial de facultades ou deberes propios do dereito de propiedade, na falta de acordo entre todos os suxeitos afectados.

b) A fixación do prezo xusto na expropiación, calquera que sexa a finalidade desta e a lexislación que a motive.

c) A fixación do prezo que hai que pagar ao propietario na venda ou substitución forzosas.

d) A determinación da responsabilidade patrimonial da Administración pública.

2. As valoracións enténdense referidas:

a) Cando se trate das operacións recollidas na letra a) do número anterior, á data de iniciación do procedemento de aprobación do instrumento que as motive.

b) Cando se aplique a expropiación forzosa, ao momento de iniciación do expediente de prezo xusto individualizado ou de exposición ao público do proxecto de expropiación se se segue o procedemento de taxación conxunta.

c) Cando se trate da venda ou substitución forzosas, ao momento da iniciación do procedemento de declaración do incumprimento do deber que a motive.

d) Cando a valoración sexa necesaria para os efectos de determinar a indemnización por responsabilidade patrimonial da Administración pública, ao momento da entrada en vigor da disposición ou do comezo da eficacia do acto causante da lesión.

Artigo 35. *Criterios xerais para a valoración de inmobles.*

1. O valor do solo corresponde ao seu pleno dominio, libre de toda carga, gravame ou dereito limitativo da propiedade.

2. O solo taxarase na forma establecida nos artigos seguintes, segundo a súa situación e con independencia da causa da valoración e do instrumento legal que a motive.

Este criterio será tamén de aplicación aos solos destinados a infraestruturas e servizos públicos de interese xeral supramunicipal, tanto se están previstos pola ordenación territorial e urbanística como se son de nova creación, cuxa valoración se determinará segundo a situación básica dos terreos en que se sitúan ou polos cales discorren de conformidade co disposto nesta lei.

3. As edificacións, construcións e instalacións, as sementeiras e as plantacións no solo rural taxaranse con independencia dos terreos sempre que se axusten á legalidade no momento da valoración, sexan compatibles co uso ou rendemento considerado na valoración do solo e non fosen tidos en conta na dita valoración polo seu carácter de melloras permanentes.

No solo urbanizado, as edificacións, construcións e instalacións que se axusten á legalidade taxaranse conxuntamente co solo na forma prevista no número 2 do artigo 37.

Enténdese que as edificacións, construcións e instalacións se axustan á legalidade no momento da súa valoración cando se realizaron de conformidade coa ordenación urbanística e co acto administrativo lexitimante que requirisen, ou foron posteriormente legalizadas de conformidade co disposto na lexislación urbanística.

A valoración das edificacións ou construcións terá en conta a súa antigüidade e o seu estado de conservación. Se quedaron incursas na situación de fóra de ordenación, o seu valor reducirase en proporción ao tempo transcorrido da súa vida útil.

4. A valoración das concesións administrativas e dos dereitos reais sobre inmobles, para os efectos da súa constitución, modificación ou extinción, efectuarase conforme as disposicións sobre expropiación que especificamente determinen o prezo xusto destes e, subsidiariamente, segundo as normas do dereito administrativo, civil ou fiscal que resulten de aplicación.

Ao expropiar un predio gravado con cargas, a Administración que a efectúe poderá elixir entre fixar o prezo xusto de cada un dos dereitos que concorren co dominio, para distribuílo entre os titulares de cada un deles, ou ben valorar o inmovible no seu conxunto e

consignar o seu importe en poder do órgano xudicial, para que este fixe e distribúa, polo trámite dos incidentes, a proporción que corresponda aos respectivos interesados.

Artigo 36. *Valoración no solo rural.*

1. Cando o solo sexa rural para os efectos desta lei e de conformidade co establecido na disposición adicional sétima:

a) Os terreos taxaranse mediante a capitalización da renda anual real ou potencial, a que sexa superior, da explotación segundo o seu estado no momento a que se deba entender referida a valoración.

A renda potencial calcularase atendendo ao rendemento do uso, desfrute ou explotación de que sexan susceptibles os terreos conforme a lexislación que lles sexa aplicable, utilizando os medios técnicos normais para a súa produción. Incluirá, se for o caso, como ingresos as subvencións que, con carácter estable, se outorguen aos cultivos e aproveitamentos considerados para o seu cálculo e descontaranse os custos necesarios para a explotación considerada.

O valor do solo rural así obtido poderá ser corrixido á alza en función de factores obxectivos de localización, como a accesibilidade a núcleos de poboación ou a centros de actividade económica ou a localización en contornos de singular valor ambiental ou paisaxístico, cuxa aplicación e ponderación deberá ser xustificada no correspondente expediente de valoración, todo isto nos termos que regulamentariamente se establezan.

b) As edificacións, construcións e instalacións, cando se deban valorar con independencia do solo, taxaranse polo método de custo de reposición segundo o seu estado e antigüidade no momento a que se deba entender referida a valoración.

c) As plantacións e as sementeiras preexistentes, así como as indemnizacións por razón de arrendamentos rústicos ou outros dereitos, taxaranse conforme os criterios das leis de expropiación forzosa e de arrendamentos rústicos.

2. En ningún dos casos previstos no número anterior se poderán considerar expectativas derivadas da asignación de edificabilidades e usos pola ordenación territorial ou urbanística que non fosen aínda plenamente realizados.

Artigo 37. *Valoración no solo urbanizado.*

1. Para a valoración do solo urbanizado que non está edificado, ou en que a edificación existente ou en curso de execución é ilegal ou se encontra en situación de ruína física:

a) Consideraranse como uso e edificabilidade de referencia os atribuídos á parcela pola ordenación urbanística, incluído, se for o caso, o de vivenda suxeita a algún réxime de protección que permita taxar o seu prezo máximo en venda ou alugamento.

Se os terreos non teñen asignada edificabilidade ou uso privado pola ordenación urbanística, atribuiráselles a edificabilidade media e o uso maioritario no ámbito espacial homoxéneo en que por usos e tipoloxías a ordenación urbanística os inclúise.

b) Aplicarase á dita edificabilidade o valor de repercusión do solo segundo o uso correspondente, determinado polo método residual estático.

c) Da cantidade resultante da letra anterior descontarase, se for o caso, o valor dos deberes e cargas pendentes para poder realizar a edificabilidade prevista.

2. Cando se trate de solo edificado ou en curso de edificación, o valor da taxación será o superior dos seguintes:

a) O determinado pola taxación conxunta do solo e da edificación existente que se axuste á legalidade, polo método de comparación, aplicado exclusivamente aos usos da edificación existente ou a construción xa realizada.

b) O determinado polo método residual do número 1 deste artigo, aplicado exclusivamente ao solo, sen consideración da edificación existente ou da construción xa realizada.

3. Cando se trate de solo urbanizado sometido a actuacións de reforma ou renovación da urbanización, o método residual a que se refiren os números anteriores considerará os usos e edificabilidades atribuídos pola ordenación na súa situación de orixe.

Artigo 38. Indemnización da facultade de participar en actuacións de nova urbanización.

1. Procederá valorar a facultade de participar na execución dunha actuación de nova urbanización cando concorran os seguintes requisitos:

a) Que os terreos fosen incluídos na delimitación do ámbito da actuación e se dean os requisitos exixidos para iniciala ou para expropiar o solo correspondente, de conformidade coa lexislación na materia.

b) Que a disposición, o acto ou o feito que motiva a valoración impida o exercicio da dita facultade ou altere as condicións do seu exercicio, modificando os usos do solo ou reducindo a súa edificabilidade.

c) Que a disposición, o acto ou o feito a que se refire a letra anterior produza efectos antes do inicio da actuación e do vencemento dos prazos establecidos para o dito exercicio, ou despois se a execución non se levase a cabo por causas imputables á Administración.

d) Que a valoración non derive do incumprimento dos deberes inherentes ao exercicio da facultade.

2. A indemnización por impedir o exercicio da facultade de participar na actuación ou alterar as súas condicións será o resultado de aplicar a mesma porcentaxe que determine a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística para a participación da comunidade nas plusvalías, de conformidade co previsto na letra b) do número primeiro do artigo 18 desta lei:

a) Á diferenza entre o valor do solo na súa situación de orixe e o valor que lle correspondería se estivese rematada a actuación, cando se impida o exercicio desta facultade.

b) Á mingua provocada no valor que correspondería ao solo se estivese rematada a actuación, cando se alteren as condicións de exercicio da facultade.

Artigo 39. Indemnización da iniciativa e da promoción de actuacións de urbanización ou de edificación.

1. Cando debeñan inútiles para quen incorrese neles por efecto da disposición, do acto ou do feito que motive a valoración, os seguintes gastos e custos taxaranse polo seu importe incrementado pola taxa libre de risco e a prima de risco:

a) Aqueles en que se incorrese para a elaboración do proxecto ou proxectos técnicos dos instrumentos de ordenación e execución que, conforme a lexislación da ordenación territorial e urbanística, sexan necesarios para lexitimar unha actuación de urbanización, de edificación, ou de conservación ou rehabilitación da edificación.

b) Os das obras acometidas e os de financiamento, xestión e promoción precisos para a execución da actuación.

c) As indemnizacións pagadas.

2. Unha vez iniciadas, as actuacións de urbanización valoraranse na forma prevista no número anterior ou en proporción ao grao alcanzado na súa execución, o que sexa superior, sempre que a dita execución se desenvolva de conformidade cos instrumentos que a lexitimen e non se incumprisen os prazos neles establecidos. Para isto, ao grao de execución asignaráselle un valor entre 0 e 1, que se multiplicará:

a) Pola diferenza entre o valor do solo na súa situación de orixe e o valor que lle correspondería se estivese rematada a actuación, cando a disposición, o acto ou feito que motiva a valoración impida o seu remate.

b) Pola mingua provocada no valor que correspondería ao solo se estivese rematada a actuación, cando só se alteren as condicións da súa execución, sen impedir o seu remate.

A indemnización obtida polo método establecido neste número nunca será inferior á establecida no artigo anterior e distribuirase proporcionalmente entre os adxudicatarios de parcelas resultantes da actuación.

3. Cando o promotor da actuación non sexa retribuído mediante adxudicación de parcelas resultantes, a súa indemnización descontarase da dos propietarios e calcularase aplicando a taxa libre de risco e a prima de risco á parte deixada de percibir da retribución que tiver establecida.

4. Os propietarios do solo que non estean ao día no cumprimento dos seus deberes e obrigacións serán indemnizados polos gastos e custos a que se refire o número 1, que se taxarán no importe en que efectivamente se incorreu.

Artigo 40. Valoración do solo en réxime de equidistribución de beneficios e cargas.

1. Cando, na falta de acordo entre todos os suxeitos afectados, se deban valorar as achegas de solo dos propietarios partícipes nunha actuación de urbanización en exercicio da facultade establecida na letra c) do número 2 do artigo 13, para ponderalas entre si ou coas achegas do promotor ou da Administración, para os efectos da repartición dos beneficios e cargas e a adxudicación de parcelas resultantes, o solo taxarase polo valor que lle correspondería se estivese rematada a actuación.

2. No caso de propietarios que non poidan participar na adxudicación de parcelas resultantes dunha actuación de urbanización por causa da insuficiencia da súa achega, o solo taxarase polo valor que lle correspondería se estivese rematada a actuación, descontados os gastos de urbanización correspondentes, incrementados pola taxa libre de risco e a prima de risco.

Artigo 41. Réxime da valoración.

A valoración realizarase, en todo o non disposto nesta lei:

a) Conforme os criterios que determinen as leis da ordenación territorial e urbanística, cando teña por obxecto a verificación das operacións precisas para a execución da ordenación urbanística e, en especial, a distribución dos beneficios e as cargas derivadas dela.

b) Conforme os criterios da lexislación xeral de expropiación forzosa e de responsabilidade das administracións públicas, segundo proceda, nos restantes casos.

TÍTULO VI

Expropiación forzosa e responsabilidade patrimonial

Artigo 42. Réxime das expropiacións por razón da ordenación territorial e urbanística.

1. A expropiación por razón da ordenación territorial e urbanística pódese aplicar para as finalidades previstas na lexislación reguladora da dita ordenación, de conformidade co disposto nesta lei e na Lei de expropiación forzosa.

2. A aprobación dos instrumentos da ordenación territorial e urbanística que determine a súa lexislación reguladora comportará a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos bens e dereitos correspondentes, cando os ditos instrumentos habiliten para a súa execución e esta se deba producir por expropiación.

A dita declaración estenderase aos terreos precisos para conectar a actuación de urbanización coas redes xerais de servizos, cando sexan necesarios.

3. A delimitación espacial dun ámbito para a realización de actuacións sobre o medio urbano, sexa conxunta ou illada, unha vez firme en vía administrativa, comporta a declaración da utilidade pública ou, se for o caso, o interese social, para os efectos da aplicación dos réximes de expropiación, venda e substitución forzosas dos bens e dereitos necesarios para a súa execución, e a súa suxeición aos dereitos de tanteo e retracto a favor da Administración actuante, ademais daqueles outros que expresamente deriven do disposto na lexislación aplicable.

4. Cando na superficie obxecto de expropiación existan bens de dominio público e o seu destino, segundo o instrumento de ordenación, sexa distinto do que motivou a súa afectación ou adscrición ao uso xeral ou aos servizos públicos, seguirase, se for o caso, o procedemento previsto na lexislación reguladora do ben correspondente para a mutación demanial ou desafectación, segundo proceda.

As vías rurais que se encontren comprendidas na superficie obxecto de expropiación entenderanse de propiedade municipal, salvo proba en contrario. En canto ás vías urbanas que desaparezan, entenderanse transmitidas de pleno dereito ao organismo expropiante e subrogadas polas novas que resulten da ordenación urbanística.

5. Terán a consideración de beneficiarios da expropiación as persoas naturais ou xurídicas subrogadas nas facultades do Estado, das comunidades autónomas ou das entidades locais para a execución de plans ou obras determinadas.

Artigo 43. *Prezo xusto.*

1. O prezo xusto dos bens e dereitos expropiados fixarase, conforme os criterios de valoración desta lei, mediante expediente individualizado ou polo procedemento de taxación conxunta. Se hai acordo co expropiado, poderase satisfacer en especie.

2. Non obstante o establecido no número anterior, cando se aplique a expropiación na xestión das actuacións sobre o medio urbano, non será preciso o consentimento do propietario para pagar o prezo xusto expropiatorio en especie, sempre que este se efectúe dentro do propio ámbito de xestión e dentro do prazo temporal establecido para o remate das obras correspondentes. Así mesmo, a liberación da expropiación non terá carácter excepcional e poderá ser acordada discrecionalmente pola Administración actuante, cando o propietario liberado achegue garantías suficientes en relación co cumprimento das obrigacións que lle correspondan.

3. As actuacións do expediente expropiatorio seguiranse con aqueles que figuren como interesados no proxecto de delimitación, redactado conforme a Lei de expropiación forzosa, ou acrediten, en legal forma, seren os verdadeiros titulares dos bens ou dereitos en contra do que diga o proxecto. No procedemento de taxación conxunta, os erros non denunciados e xustificados na fase de información pública non darán lugar á nulidade ou reposición de actuacións e, non obstante, os interesados conservarán o seu dereito a ser indemnizados na forma que corresponda.

4. Chegado o momento do pagamento do prezo xusto, só se fará efectivo, consignándose en caso contrario, a aqueles interesados que acheguen certificación rexistral ao seu favor, en que conste que se expediu a nota do artigo 32 do Regulamento hipotecario ou, na súa falta, os títulos xustificativos do seu dereito, completados con certificacións negativas do Rexistro da Propiedade referidas ao mesmo predio descrito nos títulos. Se existen cargas, deberán comparecer os titulares destas.

5. Cando existan pronunciamentos rexistrais contrarios á realidade, poderase pagar o prezo xusto a aqueles que os rectificasen ou desvirtuasen mediante calquera dos medios sinalados na lexislación hipotecaria ou con acta de notoriedade tramitada conforme o artigo 209 do Regulamento notarial.

Artigo 44. *Ocupación e inscrición no Rexistro da Propiedade.*

1. A acta de ocupación para cada predio ou ben afectado polo procedemento expropiatorio será título inscritable, sempre que incorpore a súa descrición, a súa identificación conforme a lexislación hipotecaria, a súa referencia catastral e a súa representación gráfica mediante un sistema de coordenadas e que se lle xunte a acta de pagamento ou o xustificante da consignación do prezo correspondente.

Para efectos do disposto no parágrafo anterior, a referencia catastral e a representación gráfica poderán ser substituídas por unha certificación catastral descriptiva e gráfica do inmovible de que se trate.

A superficie obxecto da actuación inscribírase como un ou varios predios rexistrados, sen que sexa obstáculo para isto a falta de inmatriculación dalgún destes predios. Nos predios afectados, e a continuación da nota a que se refire a lexislación hipotecaria sobre asentos derivados de procedementos de expropiación forzosa, expedirase outra en que se identificará a porción expropiada se a actuación non afecta a totalidade do predio.

2. Se ao proceder á inscrición xorden dúbidas fundadas sobre a existencia, dentro da superficie ocupada, dalgún predio rexistral non tido en conta no procedemento expropiatorio, porase tal circunstancia en coñecemento da Administración competente, sen prexuízo de practicarse a inscrición.

3. Os actos administrativos de constitución, modificación ou extinción forzosa de servidumes serán inscrites no Rexistro da Propiedade, na forma prevista para as actas de expropiación.

Artigo 45. *Adquisición libre de cargas.*

1. Unha vez finalizado o expediente expropiatorio e redactada a acta ou actas de ocupación cos requisitos previstos na lexislación xeral de expropiación forzosa, entenderase que a Administración adquiriu, libre de cargas, o predio ou predios comprendidos no expediente.

A Administración será mantida na posesión dos predios, unha vez inscrito o seu dereito, sen que caiba exercer ningunha acción real ou interdital contra ela.

2. Se con posterioridade á finalización do expediente, unha vez redactada a acta de ocupación e inscritos os predios ou dereitos en favor da Administración, apareceren terceiros interesados non tidos en conta no expediente, estes conservarán e poderán exercer cantas accións persoais lles poidan corresponder para percibir o prezo xusto ou as indemnizacións expropiatorias e discutir a súa contía.

3. No suposto de que, unha vez finalizado totalmente o expediente, apareceren predios ou dereitos anteriormente inscritos non tidos en conta, a Administración expropiante, de oficio ou por instancia de parte interesada ou do propio rexistrador, solicitará deste que practique a cancelación correspondente. Os titulares de tales predios ou dereitos deberán ser compensados pola Administración expropiante, que formulará un expediente complementario coas correspondentes follas de valoración que se tramitará segundo o procedemento que se segue para o resto dos predios, sen prexuízo de que tales titulares poidan exercer calquera outro tipo de acción que lles poida corresponder.

4. Se o prezo xusto se pagou a quen aparece no expediente como titular rexistral, a acción dos terceiros non se poderá dirixir contra a Administración expropiante se estes non compareceron durante a tramitación, en tempo hábil.

Artigo 46. *Modalidades de xestión da expropiación.*

1. As entidades locais poderán promover, para a xestión das expropiacións, as modalidades asociativas con outras administracións públicas ou particulares, de conformidade coa lexislación de réxime local e urbanística.

2. Para o mellor cumprimento da finalidade expresada no número anterior, poderán igualmente encomendar o exercicio da potestade expropiatoria a outras administracións públicas.

3. O disposto nos números anteriores entenderase sen prexuízo das facultades recoñecidas expresamente por lei a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

Artigo 47. *Supostos de reversión e de retaxación.*

1. Se se altera o uso que motivou a expropiación de solo en virtude de modificación ou revisión do instrumento de ordenación territorial e urbanística, procede a reversión salvo que concorra algunha das seguintes circunstancias:

- a) Que o uso dotacional público que motivou a expropiación fose efectivamente implantado e mantido durante oito anos, ou ben que o novo uso asignado ao solo sexa igualmente dotacional público.
- b) Terse producido a expropiación para a formación ou ampliación dun patrimonio público de solo, sempre que o novo uso sexa compatible cos fins deste.
- c) Terse producido a expropiación para a execución dunha actuación de urbanización.
- d) Terse producido a expropiación por incumprimento dos deberes ou non levantamento das cargas propias do réxime aplicable ao solo conforme esta lei.
- e) Calquera dos restantes supostos en que non proceda a reversión de acordo coa Lei de expropiación forzosa.

2. Nos casos en que o solo fose expropiado para executar unha actuación de urbanización:

- a) Procede a reversión, cando transcorresen dez anos desde a expropiación sen que a urbanización conclúise.
- b) Procede a retaxación cando se alteren os usos ou a edificabilidade do solo, en virtude dunha modificación do instrumento de ordenación territorial e urbanística que non se efectúe no marco dun novo exercicio pleno da potestade de ordenación, e isto supoña un incremento do seu valor conforme os criterios aplicados na súa expropiación.

O novo valor determinarase mediante a aplicación dos mesmos criterios de valoración aos novos usos e edificabilidades. Corresponderá ao expropiado ou aos seus habentes causa a diferenza entre o dito valor e o resultado de actualizar o prezo xusto.

No non previsto polo parágrafo anterior, será de aplicación ao dereito de retaxación o disposto para o dereito de reversión, incluído o seu acceso ao Rexistro da Propiedade.

3. Non procede a reversión cando do solo expropiado se segreguen o seu voo ou subsolo, conforme o previsto no número 5 do artigo 26, sempre que se manteña o uso dotacional público para o cal foi expropiado ou concorra algunha das restantes circunstancias previstas no número primeiro.

Artigo 48. *Supostos indemnizatorios.*

Dan lugar en todo caso a dereito de indemnización as lesións nos bens e dereitos que resulten dos seguintes supostos:

- a) A alteración das condicións de exercicio da execución da urbanización, ou das condicións de participación dos propietarios nela, por cambio da ordenación territorial ou urbanística ou do acto ou negocio da adxudicación da dita actividade, sempre que se produza antes de transcorrer os prazos previstos para o seu desenvolvemento ou, transcorridos estes, se a execución non se levou a efecto por causas imputables á Administración.

As situacións de fóra de ordenación producidas polos cambios na ordenación territorial ou urbanística non serán indemnizables, sen prexuízo de que poida selo a imposibilidade de usar e desfrutar lícitamente da construción ou edificación incurso na dita situación durante a súa vida útil.

- b) As vinculacións e limitacións singulares que excedan os deberes legalmente establecidos respecto de construcións e edificacións, ou leven consigo unha restrición da edificabilidade ou do uso que non sexa susceptible de distribución equitativa.

c) A modificación ou extinción da eficacia dos títulos administrativos habilitantes de obras e actividades, determinadas polo cambio sobrevido da ordenación territorial ou urbanística.

d) A anulación dos títulos administrativos habilitantes de obras e actividades, así como a demora inxustificada no seu outorgamento e a súa denegación improcedente. En ningún caso procederá a indemnización se existe dolo, culpa ou negligencia graves imputables ao prexudicado.

e) A ocupación de terreos destinados pola ordenación territorial e urbanística a dotacións públicas, polo período de tempo que medie desde a súa ocupación até a aprobación definitiva do instrumento polo cal se lle adxudiquen ao propietario outros de valor equivalente. O dereito á indemnización fixarase nos termos establecidos no artigo 112 da Lei de expropiación forzosa.

Transcorridos catro anos desde a ocupación sen que se producise a aprobación definitiva do mencionado instrumento, os interesados poderán efectuar a advertencia á Administración competente do seu propósito de iniciar o expediente de prezo xusto e quedarán facultados para inicialo, mediante o envío a aquela da correspondente folla de valoración, unha vez transcorridos seis meses desde a dita advertencia.

TÍTULO VII

Función social da propiedade e xestión do solo

CAPÍTULO I

Venda e substitución forzosas

Artigo 49. Procedencia e alcance da venda ou substitución forzosas.

1. O incumprimento dos deberes establecidos nesta lei habilitará a Administración actuante para decretar, de oficio ou por instancia de interesado, e, en todo caso, logo de audiencia do obrigado, a execución subsidiaria, a expropiación por incumprimento da función social da propiedade, a aplicación do réxime de venda ou substitución forzosas ou calquera outra consecuencia derivada da lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

2. A substitución forzosa ten por obxecto garantir o cumprimento do deber correspondente, mediante a imposición do seu exercicio, que se poderá realizar en réxime de propiedade horizontal co propietario actual do solo, en caso de incumprimento dos deberes de edificación ou de conservación de edificios.

3. Nos supostos de expropiación, venda ou substitución forzosas previstos neste artigo, o contido do dereito de propiedade do solo nunca poderá ser minorado pola lexislación reguladora da ordenación territorial e urbanística nunha porcentaxe superior ao 50 por cento do seu valor, e a diferenza corresponderá á Administración.

Artigo 50. Réxime da venda ou substitución forzosas.

1. A venda ou substitución forzosas inicianse de oficio ou por instancia de interesado e adxudicárase mediante procedemento con publicidade e concorrencia.

2. Unha vez ditada resolución declaratoria do incumprimento e acordada a aplicación do réxime correspondente, a Administración actuante remitirá ao Rexistro da Propiedade certificación do acto ou actos correspondentes para a súa constancia por nota na marxe da última inscrición de dominio. A situación de execución subsidiaria, de expropiación por incumprimento da función social da propiedade, a aplicación do réxime de venda ou substitución forzosas, ou calquera outra a que quede suxeito o inmovible correspondente, consignaranse nas certificacións rexistradas que se expidan.

3. Cando o procedemento determine a adxudicación por aplicación da venda ou substitución forzosas, unha vez resolto, a Administración actuante expedirá certificación da

dita adxudicación, que será título inscribible no Rexistro da Propiedade, no cal se farán constar as condicións e os prazos de cumprimento do deber a que quede obrigado o adquirente, en calidade de resolutorias da adquisición.

CAPÍTULO II

Patrimonios públicos de solo

Artigo 51. *Noción e finalidade.*

1. Coa finalidade de regular o mercado de terreos, obter reservas de solo para actuacións de iniciativa pública e facilitar a execución da ordenación territorial e urbanística, integran os patrimonios públicos de solo os bens, recursos e dereitos que adquira a Administración en virtude do deber a que se refire a letra b) do número 1 do artigo 18, sen prexuízo dos demais que determine a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

2. Os bens dos patrimonios públicos de solo constitúen un patrimonio separado e os ingresos obtidos mediante o alleamento dos terreos que os integran ou a substitución por diñeiro a que se refire a letra b) do número 1 do artigo 18 destinaranse á súa conservación, administración e ampliación, sempre que só se financien gastos de capital e non se infrinxa a lexislación que lles sexa aplicable, ou aos usos propios do seu destino.

Artigo 52. *Destino.*

1. Os bens e recursos que integran necesariamente os patrimonios públicos de solo, en virtude do disposto no número 1 do artigo anterior, deberán ser destinados á construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, salvo o disposto no artigo 18.2.a). Poderán ser destinados tamén a outros usos de interese social, de acordo co que dispoñan os instrumentos de ordenación urbanística, só cando así o prevexa a lexislación na materia especificando os fins admisibles, que serán urbanísticos, de protección ou mellora de espazos naturais ou dos bens inmobles do patrimonio cultural, ou de carácter socioeconómico para atender as necesidades que requira o carácter integrado de operacións de rexeneración urbana.

2. Os terreos adquiridos por unha Administración en virtude do deber a que se refire a letra b) do número 1 do artigo 18, que estean destinados á construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública que permita taxar o seu prezo máximo de venda, alugamento ou outras formas de acceso á vivenda, non poderán ser adxudicados, nin na dita transmisión nin nas sucesivas, por un prezo superior ao valor máximo de repercusión do solo sobre o tipo de vivenda de que se trate, conforme a súa lexislación reguladora. No expediente administrativo e no acto ou contrato do alleamento farase constar esta limitación.

3. As limitacións, obrigacións, prazos ou condicións de destino dos predios integrantes dun patrimonio público de solo que se fagan constar nos alleamentos dos ditos predios son inscribibles no Rexistro da Propiedade, non obstante o disposto no artigo 27 da Lei hipotecaria e sen prexuízo de que o seu incumprimento poida dar lugar á resolución do alleamento.

4. O acceso ao Rexistro da Propiedade das limitacións, obrigacións, prazos ou condicións a que se refire o número anterior produce os seguintes efectos:

a) Cando se configurasen como causa de resolución, esta inscribírase en virtude, ben do consentimento do adquirente ben do acto unilateral da Administración titular do patrimonio público de solo de que proceda o predio alleado, sempre que o dito acto non sexa xa susceptible de ningún recurso ordinario, administrativo ou xudicial.

Sen prexuízo da resolución do contrato, a Administración alleante poderá solicitar a práctica de anotación preventiva da pretensión de resolución na forma prevista pola lexislación hipotecaria para as anotacións preventivas derivadas da iniciación de procedemento de disciplina urbanística.

b) Noutro caso, a mención rexistral producirá os efectos propios das notas marxinais de condicións impostas sobre determinados predios.

5. Excepcionalmente, os municipios que dispoñan dun patrimonio público do solo poderán destinalo a reducir a débeda comercial e financeira do concello, sempre que se cumpran todos os requisitos seguintes:

a) Ter aprobado o orzamento da entidade local do ano en curso e ter liquidado os dos exercicios anteriores.

b) Ter o rexistro do patrimonio municipal do solo correctamente actualizado.

c) Que o orzamento municipal teña correctamente contabilizadas as partidas do patrimonio municipal do solo.

d) Que exista un acordo do pleno da corporación local en que se xustifique que non é necesario dedicar esas cantidades aos fins propios do patrimonio público do solo e que se van destinar á redución da débeda da corporación local, con indicación do modo en que se devolverán.

e) Que se obtivese a autorización previa do órgano que exerza a tutela financeira.

O importe de que se dispoña deberá ser repostado pola corporación local, nun prazo máximo de dez anos, de acordo coas anualidades e porcentaxes fixadas por acordo do pleno para a devolución ao patrimonio municipal do solo das cantidades utilizadas.

Así mesmo, os orzamentos dos exercicios seguintes ao de adopción do acordo deberán recoller, con cargo aos ingresos correntes, as anualidades citadas no parágrafo anterior.

CAPÍTULO III

Dereito de superficie

Artigo 53. *Contido, constitución e réxime.*

1. O dereito real de superficie atribúe ao superficiario a facultade de realizar construcións ou edificacións na rasante e no voo e no subsolo dun predio alleo, mantendo a propiedade temporal das construcións ou edificacións realizadas.

Tamén se pode constituír o dito dereito sobre construcións ou edificacións xa realizadas ou sobre vivendas, locais ou elementos privativos de construcións ou edificacións, atribuíndo ao superficiario a súa propiedade temporal, sen prexuízo da propiedade separada do titular do solo.

2. Para que o dereito de superficie quede validamente constituído requírese a súa formalización en escritura pública e a inscrición desta no Rexistro da Propiedade. Na escritura deberase fixar necesariamente o prazo de duración do dereito de superficie, que non poderá exceder os noventa e nove anos.

O dereito de superficie só pode ser constituído polo propietario do solo, sexa público ou privado.

3. O dereito de superficie pódese constituír a título oneroso ou gratuito. No primeiro caso, a contraprestación do superficiario poderá consistir no pagamento dunha suma global ou dun canon periódico, ou na adxudicación de vivendas ou locais ou dereitos de arrendamento duns ou doutros a favor do propietario do solo, ou en varias destas modalidades á vez, sen prexuízo da reversión total do edificado ao finalizar o prazo pactado ao constituír o dereito de superficie.

4. O dereito de superficie réxese polas disposicións deste capítulo, pola lexislación civil no non previsto por el e polo título constitutivo do dereito.

Artigo 54. *Transmisión, gravame e extinción.*

1. O dereito de superficie é susceptible de transmisión e gravame coas limitacións fixadas ao constituílo.

2. Cando as características da construción ou edificación o permitan, o superficiario poderá constituír a propiedade superficiaria en réxime de propiedade horizontal con separación do terreo correspondente ao propietario, e poderá transmitir e gravar como predios independentes as vivendas, os locais e os elementos privativos da propiedade horizontal, durante o prazo do dereito de superficie, sen necesidade do consentimento do propietario do solo.

3. Na constitución do dereito de superficie poderanse incluír cláusulas e pactos relativos a dereitos de tanteo, retracto e retroventa a favor do propietario do solo, para os casos das transmisións do dereito ou dos elementos a que se refiren, respectivamente, os dous números anteriores.

4. O propietario do solo poderá transmitir e gravar o seu dereito con separación do dereito do superficiario e sen necesidade de consentimento deste. O subsolo corresponderá ao propietario do solo e será obxecto de transmisión e gravame xuntamente con este, salvo que fose incluído no dereito de superficie.

5. O dereito de superficie extínguese se non se edifica de conformidade coa ordenación territorial e urbanística no prazo previsto no título de constitución e, en todo caso, polo transcurso do prazo de duración do dereito.

Ao extinguirse o dereito de superficie polo transcurso do seu prazo de duración, o propietario do solo fai súa a propiedade do edificado, sen que deba satisfacer ningunha indemnización, calquera que sexa o título en virtude do cal se constituíu o dereito. Non obstante, poderanse pactar normas sobre a liquidación do réxime do dereito de superficie.

A extinción do dereito de superficie polo transcurso do seu prazo de duración determina a de toda clase de dereitos reais ou persoais impostos polo superficiario.

Se por calquera outra causa se reúnen os dereitos de propiedade do solo e os do superficiario, as cargas que recaeren sobre un e outro dereito continuarán gravándoos separadamente até o transcurso do prazo do dereito de superficie.

TÍTULO VIII

Réxime xurídico

CAPÍTULO I

Actuacións ilegais e co Ministerio Fiscal

Artigo 55. *Actos nulos de pleno dereito.*

Serán nulos de pleno dereito os actos administrativos de intervención que se diten con infracción da ordenación das zonas verdes ou espazos libres previstos nos instrumentos de ordenación urbanística. Mentres as obras estean en curso de execución, suspenderanse os efectos do acto administrativo lexitimador e adoptaranse as demais medidas que procedan. Se as obras estiveren rematadas, procederase á súa revisión de oficio polos trámites previstos na lexislación de procedemento administrativo común.

Artigo 56. *Infraccións constitutivas de delito.*

Cando con ocasión dos expedientes administrativos que se instrúan por infracción urbanística ou contra a ordenación do territorio aparezan indicios do carácter de delito do propio feito que motivou a súa incoación, o órgano competente para impor a sanción porao en coñecemento do Ministerio Fiscal, para os efectos de exixencia das responsabilidades de orde penal en que puidesen ter incorrido os infractores, e aquel absterase de proseguir o procedemento sancionador mentres a autoridade xudicial non se pronuncie. A sanción penal excluírá a imposición de sanción administrativa, sen prexuízo da adopción de medidas de reposición á situación anterior á comisión da infracción.

CAPÍTULO II

Peticións, actos e acordos

Artigo 57. *Peticións.*

As entidades locais e organismos urbanísticos deberán resolver as peticións fundadas que se lles dirixan.

Artigo 58. *Administración demandada en subrogación.*

As decisións que adoptaren os órganos autonómicos mediante subrogación consideraranse como actos do concello titular, para os únicos efectos dos recursos admisibles.

Artigo 59. *Execución forzosa e vía de constrinximento.*

1. Os concellos poderán utilizar a execución forzosa e a vía de constrinximento para exixir o cumprimento dos seus deberes aos propietarios, individuais ou asociados, e aos promotores de actuacións de transformación urbanística.

2. Os procedementos de execución e constrinximento dirixiranse ante todo contra os bens das persoas que non cumprisen as súas obrigacións, e só en caso de insolvencia, fronte á asociación administrativa de propietarios.

3. Tamén poderán exercer as mesmas facultades, por solicitude da asociación, contra os propietarios que incumpriren os compromisos contraídos con ela.

Artigo 60. *Revisión de oficio.*

As entidades locais poderán revisar de oficio os seus actos e acordos en materia de urbanismo, conforme o disposto na lexislación de réxime xurídico das administracións públicas.

CAPÍTULO III

Accións e recursos

Artigo 61. *Carácter dos actos e convenios regulados na lexislación urbanística.*

Terán carácter xurídico administrativo todas as cuestións que se susciten con ocasión ou como consecuencia dos actos e convenios regulados na lexislación urbanística aplicable entre os órganos competentes das administracións públicas e os propietarios, individuais ou asociados, ou promotores de actuacións de transformación urbanística, mesmo as relativas a cesións de terreos para urbanizar ou edificar.

Artigo 62. *Acción pública.*

1. Será pública a acción para exixir ante os órganos administrativos e os tribunais contencioso-administrativos a observancia da lexislación e demais instrumentos de ordenación territorial e urbanística.

2. Se a dita acción está motivada pola execución de obras que se consideren ilegais, poderase exercer durante a súa execución e até o transcurso dos prazos establecidos para a adopción das medidas de protección da legalidade urbanística.

Artigo 63. *Acción ante tribunais ordinarios.*

Os propietarios e titulares de dereitos reais, ademais do previsto no artigo anterior, poderán exixir ante os tribunais ordinarios a demolición das obras e instalacións que vulneren o disposto respecto á distancia entre construcións, pozos, cisternas ou fosas,

comunidade de elementos construtivos ou outros urbanos, así como as disposicións relativas a usos incómodos, insalubres ou perigosos que estean directamente encamiñadas a tutelar o uso dos demais predios.

Artigo 64. *Recurso contencioso-administrativo.*

1. Os actos das entidades locais, calquera que sexa o seu obxecto, que poñan fin á vía administrativa serán impugnables directamente ante a xurisdición contencioso-administrativa.

2. Os actos de aprobación definitiva dos instrumentos de ordenación territorial e dos de ordenación e execución urbanísticas, sen prexuízo dos recursos administrativos que poidan proceder, poderán ser impugnados ante a xurisdición contencioso-administrativa, nos termos previstos pola súa lexislación reguladora.

CAPÍTULO IV

Rexistro da Propiedade

Artigo 65. *Actos inscribibles.*

1. Serán inscribibles no Rexistro da Propiedade:

a) Os actos firmes de aprobación dos expedientes de execución da ordenación urbanística en canto supoñan a modificación dos predios rexistrados afectados polo instrumento de ordenación, a atribución do dominio ou doutros dereitos reais sobre estes ou o establecemento de garantías reais da obriga de execución ou de conservación da urbanización e das edificacións.

b) As cesións de terreos con carácter obrigatorio nos casos previstos polas leis ou como consecuencia de transferencias de aproveitamento urbanístico.

c) A incoación de expediente sobre disciplina urbanística ou restauración da legalidade urbanística, ou daqueles que teñan por obxecto o constrinximento administrativo para garantir tanto o cumprimento das sancións impostas como das resolucións para restablecer a orde urbanística infrinxida.

d) As condicións especiais a que se suxeiten os actos de conformidade, aprobación ou autorización administrativa, nos termos previstos polas leis.

e) Os actos de transferencia e gravame do aproveitamento urbanístico.

f) A interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda a anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de execución ou de actos administrativos de intervención.

g) Os actos administrativos e as sentenzas, en ambos os casos firmes, en que se declare a anulación a que se refire a letra anterior, cando se concreten en predios determinados e participase o seu titular no procedemento.

h) Calquera outro acto administrativo que, en desenvolvemento dos instrumentos de ordenación ou execución urbanísticos modifique, desde logo ou no futuro, o dominio ou calquera outro dereito real sobre predios determinados ou a descrición destes.

2. En todo caso, na incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten actuacións por virtude das cales se leve a cabo a creación de novos predios rexistrados por vía de parcelamento, reparcelamento en calquera das súas modalidades, declaración de obra nova ou constitución de réxime de propiedade horizontal, a Administración estará obrigada a acordar a práctica no Rexistro da Propiedade da anotación preventiva a que se refire o artigo 67.2.

A omisión da resolución pola cal se acorde a práctica desta anotación preventiva dará lugar á responsabilidade da Administración competente no caso de que se produzan prexuízos económicos ao adquirente de boa fe do predio afectado polo expediente. En tal caso, a citada Administración deberá indemnizar ao adquirente de boa fe os danos e perdas causados.

3. Unha vez inscrito o parcelamento ou reparcelamento de predios, a declaración de novas construcións ou a constitución de réximes de propiedade horizontal, ou inscritos, se for o caso, os conxuntos inmobiliarios, o rexistrador da propiedade notificará á comunidade autónoma competente a realización das inscricións correspondentes, cos datos resultantes do rexistro. Á comunicación, da cal se deixará constancia por nota na marxe das inscricións correspondentes, xuntarase certificación das operacións realizadas e da autorización administrativa que se incorpore ou xunte ao título inscrito.

Artigo 66. *Certificación administrativa.*

Salvo nos casos en que a lexislación estableza outra cousa, os actos a que se refire o artigo anterior poderanse inscribir no Rexistro da Propiedade mediante certificación administrativa expedida polo órgano urbanístico actuante, en que se farán constar na forma exixida pola lexislación hipotecaria as circunstancias relativas ás persoas, dereitos e predios que afecte o acordo.

Artigo 67. *Clases de asentos.*

1. Faranse constar mediante inscrición os actos e acordos a que se refiren as letras a), b), g) e h) do número 1 do artigo 65, así como a superficie ocupada a favor da Administración, por tratarse de terreos destinados a dotacións públicas pola ordenación territorial e urbanística.

2. Faranse constar mediante anotación preventiva os actos das letras c) e f) do número 1 e o número 2 do artigo 65, que se practicará sobre o predio en que recaia o correspondente expediente. Tales anotacións caducarán aos catro anos e poderán ser prorrogadas por instancia do órgano urbanístico actuante ou por resolución do órgano xurisdiccional, respectivamente.

3. Faranse constar mediante nota marxinal os demais actos e acordos a que se refire o artigo 65. Salvo que outra cousa se estableza expresamente, as notas marxinais terán vixencia indefinida, pero non producirán outro efecto que dar a coñecer a situación urbanística no momento a que se refire o título que as orixinase.

Artigo 68. *Expedientes de distribución de beneficios e cargas.*

1. A iniciación do expediente de distribución de beneficios e cargas que corresponda ou a afección dos terreos comprendidos nunha actuación de transformación urbanística ao cumprimento das obrigacións inherentes á forma de xestión que proceda faranse constar no Rexistro mediante nota na marxe da última inscrición de dominio dos predios correspondentes.

2. A nota marxinal terá unha duración de tres anos e poderá ser prorrogada por outros tres anos por instancia do órgano ou agrupación de interese urbanístico que solicítase a súa práctica.

3. A inscrición dos títulos de distribución de beneficios e cargas poderase levar a cabo, ben mediante a cancelación directa das inscricións e demais asentos vixentes dos predios orixinarios, con referencia ao folio rexistral dos predios resultantes do proxecto, ben mediante agrupación previa da totalidade da superficie comprendida na actuación de transformación urbanística e a súa división en todos e cada un dos predios resultantes das operacións de distribución.

4. Unha vez tomada a nota a que se refire o número 1, produciranse os seguintes efectos:

a) Se o título adjudicar o predio resultante ao titular rexistral do predio orixinario, a inscrición practicarase a favor deste.

b) Se o título atribuír o predio resultante ao titular rexistral do predio orixinario segundo o contido da certificación que motivou a práctica da nota, a inscrición practicarase a favor do dito titular e cancelaranse simultaneamente as inscricións de dominio ou de

dereitos reais sobre o predio orixinario que se practicasen con posterioridade á data da nota.

c) No caso a que se refire a letra anterior, farase constar, na marxe da inscrición ou inscricións dos predios de resultado, a existencia dos asentos posteriores que foron obxecto de cancelación, o título que os motivou e a súa respectiva data.

d) Para a práctica da inscrición do predio ou predios de resultado a favor dos adquirentes do predio orixinario bastará a presentación do título que motivou a práctica de asentos cancelados posteriores á nota, coa rectificación que corresponda e na cal se fagan constar as circunstancias e descrición do predio ou predios resultantes do proxecto, así como o consentimento para tal rectificación do titular rexistral e dos titulares dos dereitos cancelados conforme a letra b). Mentres non se leve a cabo a expresada rectificación, non se poderá practicar ningún asento sobre os predios obxecto da nota marxinal a que se refire a letra c).

5. O título en virtude do cal se inscribe o proxecto de distribución de beneficios e cargas será suficiente para a modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descrições rexistrais, inmatriculación de predios ou de excesos de cabida, proseguimento do tracto sucesivo, e para a cancelación de dereitos reais incompatibles, na forma que regulamentariamente se determine.

Disposición adicional primeira. *Sistema de información urbana e demais información ao servizo das políticas públicas para un medio urbano sustentable.*

1. Co fin de promover a transparencia e para asegurar a obtención, actualización permanente e explotación da información necesaria para o desenvolvemento das políticas e accións que lle competan, a Administración xeral do Estado, en colaboración coas comunidades autónomas, definirá e promoverá a aplicación daqueles criterios e principios básicos que possibiliten, desde a coordinación e complementación coas administracións competentes na materia, a formación e actualización permanente dun sistema público xeral e integrado de información sobre solo, urbanismo e edificación, comprensivo, ao menos, dos seguintes instrumentos:

a) Censos de construcións, edificios, vivendas e locais desocupados e dos precisados de mellora ou rehabilitación. Os informes de avaliación dos edificios regulados nos artigos 29 e 30 servirán para nutrir os ditos censos, en relación coas necesidades de rehabilitación.

b) Mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos ou en dificultades, que precisen de rexeneración e renovación urbanas ou de actuacións de rehabilitación edificatoria.

c) Un sistema público xeral e integrado de información sobre solo e urbanismo, a través do cal os cidadáns terán dereito a obter por medios electrónicos toda a información urbanística proveniente das distintas administracións, respecto á ordenación do territorio levada a cabo por estas.

2. Procurarase, así mesmo, a compatibilidade e coordinación do sistema público de información referido no número anterior co resto de sistemas de información e, en particular, co Catastro inmobiliario.

Disposición adicional segunda. *Bens afectados á defensa nacional, ao Ministerio de Defensa ou ao uso das Forzas Armadas.*

1. Os instrumentos de ordenación territorial e urbanística, calquera que sexa a súa clase e denominación, que incidan sobre terreos, edificacións e instalacións, incluídas as súas zonas de protección, afectos á defensa nacional, deberán ser sometidos, respecto desta incidencia, a informe vinculante da Administración xeral do Estado con carácter previo á súa aprobación.

2. Non obstante o disposto nesta lei, os bens afectados ao Ministerio de Defensa ou ao uso das Forzas Armadas e os postos á disposición dos organismos públicos que dependan daquel están vinculados aos fins previstos na súa lexislación especial.

Disposición adicional terceira. *Potestades de ordenación urbanística en Ceuta e Melilla.*

As cidades de Ceuta e Melilla exercerán as súas potestades normativas regulamentarias no marco do establecido polas respectivas leis orgánicas polas cales se aproban os seus estatutos de autonomía, por esta lei e polas demais normas que o Estado promulgue para o efecto.

En todo caso, corresponderá á Administración xeral do Estado a aprobación definitiva do plan xeral de ordenación urbana destas cidades e das súas revisións, así como das súas modificacións, que afecten as determinacións de carácter xeral, os elementos fundamentais da estrutura xeral e orgánica do territorio ou as determinacións a que se refire o ordinal sétimo da disposición derradeira segunda.

A aprobación definitiva dos plans especiais non previstos no plan xeral e das súas modificacións, así como das modificacións do plan xeral non comprendidas no parágrafo anterior, corresponderá aos órganos competentes das cidades de Ceuta e Melilla, logo do informe preceptivo da Administración xeral do Estado, o cal será vinculante no relativo a cuestións de legalidade ou á afectación a intereses xerais de competencia estatal, deberase emitir no prazo de tres meses e entenderase favorable se non se emite no dito prazo.

Disposición adicional cuarta. *Xestión de solos do patrimonio do Estado.*

1. Será aplicable aos bens inmobles do patrimonio do Estado o disposto no artigo 52 desta lei sobre o acceso ao Rexistro da Propiedade das limitacións, obrigacións, prazos ou condicións de destino nos alleamentos de predios destinados á construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública que permita taxar o seu prezo máximo de venda ou alugamento.

2. Engádesse un novo artigo 190 bis na Lei 33/2003, do 3 de novembro, do patrimonio das administracións públicas, coa seguinte redacción:

«Artigo 190 bis. *Réxime urbanístico dos inmobles afectados.*

Cando os instrumentos de ordenación territorial e urbanística inclúan no ámbito das actuacións de urbanización ou adscriban a elas terreos afectados ou destinados a usos ou servizos públicos de competencia estatal, a Administración xeral do Estado ou os organismos públicos titulares destes que os adquirisen por expropiación ou outra forma onerosa participarán na equidistribución de beneficios e cargas nos termos que estableza a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.»

3. Modifícase o número 5 da disposición derradeira segunda da Lei 33/2003, do 3 de novembro, do patrimonio das administracións públicas, que queda redactado nos seguintes termos:

«5. Teñen o carácter de lexislación básica, de acordo co preceptuado no artigo 149.1.18.^a da Constitución, as seguintes disposicións desta lei: artigo 1; artigo 2; artigo 3; artigo 6; artigo 8, número 1; artigo 27; artigo 28; artigo 29, número 2; artigo 32, números 1 e 4; artigo 36, número 1; artigo 41; artigo 42; artigo 44; artigo 45; artigo 50; artigo 55; artigo 58; artigo 61; artigo 62; artigo 84; artigo 91, número 4; artigo 92, números 1, 2 e 4; artigo 93, números 1, 2, 3 e 4; artigo 94; artigo 97; artigo 98; artigo 100; artigo 101, números 1, 3 e 4; artigo 102, números 2 e 3; artigo 103, números 1 e 3; artigo 106, número 1; artigo 107, número 1; artigo 109, número 3; artigo 121, número 4; artigo 183; artigo 184; artigo 189; artigo 190; artigo 190 bis; artigo 191; disposición transitoria primeira, número 1; disposición transitoria quinta.»

4. Engádese unha letra e) ao número 2 do artigo 71 da Lei 50/1998, do 30 de decembro, de medidas fiscais, administrativas e da orde social, coa seguinte redacción:

«e) Coadxuvar, coa xestión dos bens inmobles que sexan postos á súa disposición, no desenvolvemento e execución das distintas políticas públicas en vigor e, en particular, da política de vivenda, en colaboración coas administracións competentes. Para tal efecto, poderá subscribir coas ditas administracións convenios, protocolos ou acordos tendentes a favorecer a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección que permita taxar o seu prezo máximo en venda, alugamento ou outras formas de acceso á vivenda. Os ditos acordos deberán ser autorizados polo Consello Reitor.»

5. Engádese un ordinal 7.º no número 2 do artigo 53 da Lei 14/2000, do 29 de decembro, de medidas fiscais, administrativas e da orde social, coa seguinte redacción:

«7.º Coadxuvar, coa xestión dos bens inmobles que sexan postos á súa disposición, no desenvolvemento e execución das distintas políticas públicas en vigor e, en particular, da política de vivenda, en colaboración coas administracións competentes. Para tal efecto, poderá subscribir coas ditas administracións convenios, protocolos ou acordos tendentes a favorecer a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección que permita taxar o seu prezo máximo en venda, alugamento ou outras formas de acceso á vivenda.»

Disposición adicional quinta. *Modificación do artigo 43 da Lei de expropiación forzosa do 16 de decembro de 1954.*

Modifícase o número 2 do artigo 43 da Lei de expropiación forzosa do 16 de decembro de 1954, que queda redactado nos termos seguintes:

«2. O réxime estimativo a que se refire o parágrafo anterior:

a) Non será en ningún caso de aplicación ás expropiacións de bens inmobles, para a fixación de cuxo prezo xusto se observará exclusivamente o sistema de valoración previsto na lei que regule a valoración do solo.

b) Só será de aplicación ás expropiacións de bens mobles cando estes non teñan criterio particular de valoración sinalado por leis especiais.»

Disposición adicional sexta. *Solos forestais incendiados.*

1. Os terreos forestais incendiados manteranse na situación de solo rural para os efectos desta lei e estarán destinados ao uso forestal, ao menos durante o prazo previsto no artigo 50 da Lei de montes, coas excepcións previstas nela.

2. A Administración forestal deberá comunicar ao Rexistro da Propiedade esta circunstancia, que será inscribible conforme o disposto pola lexislación hipotecaria.

3. Será título para a inscrición a certificación emitida pola Administración forestal, que conterá os datos catastrais identificadores do predio ou predios de que se trate e presentarse acompañada do plano topográfico dos terreos forestais incendiados, á escala apropiada.

A constancia da certificación farase mediante nota marxinal que terá duración até o vencemento do prazo a que se refire o número primeiro. O plano topográfico arquivarase conforme o previsto polo artigo 51.4 do Regulamento hipotecario e poderase xuntar copia del en soporte magnético ou óptico.

Disposición adicional sétima. *Regras para a capitalización de rendas en solo rural.*

1. Para a capitalización da renda anual real ou potencial da explotación a que se refire o número 1 do artigo 36 utilizarase como tipo de capitalización o valor medio dos datos anuais publicados polo Banco de España da rendibilidade das obrigacións do Estado

a 30 anos, correspondentes aos tres anos anteriores á data a que se deba entender referida a valoración.

2. Este tipo de capitalización poderá ser corrixido aplicando á referencia indicada no número anterior un coeficiente corrector en función do tipo de cultivo, explotación ou aproveitamento do solo, cando o resultado das valoracións se aparte de forma significativa respecto dos prezos de mercado do solo rural sen expectativas urbanísticas.

Os termos da dita corrección determinaranse regulamentariamente.

Disposición adicional oitava. *Participación do Estado na ordenación territorial e urbanística.*

A Administración xeral do Estado poderá participar nos procedementos de ordenación territorial e urbanística na forma que determine a lexislación na materia. Cando así o prevexa esta lexislación, poderán participar representantes da Administración xeral do Estado, designados por ela, nos órganos colexiados de carácter supramunicipal que teñan atribuídas competencias de aprobación de instrumentos de ordenación territorial e urbanística.

Disposición adicional novena. *Modificación da Lei reguladora das bases do réxime local.*

Modifícanse os seguintes artigos e números da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, que quedan redactados nos termos seguintes:

1. Modificación do artigo 22.2.

«Corresponden, en todo caso, ao pleno municipal nos concellos, e á asemblea veciñal no réxime de concello aberto, as seguintes atribucións:

(...)

c) A aprobación inicial do planeamento xeral e a aprobación que poña fin á tramitación municipal dos plans e demais instrumentos de ordenación previstos na lexislación urbanística, así como os convenios que teñan por obxecto a alteración de calquera dos ditos instrumentos.

(...)

2. Adición dun novo artigo 70 ter.

«1. As administracións públicas con competencias de ordenación territorial e urbanística deberán ter á disposición dos cidadáns ou cidadás que o soliciten copias completas dos instrumentos de ordenación territorial e urbanística vixentes no seu ámbito territorial, dos documentos de xestión e dos convenios urbanísticos.

2. As administracións públicas con competencias na materia publicarán por medios telemáticos o contido actualizado dos instrumentos de ordenación territorial e urbanística en vigor, do anuncio do seu sometemento a información pública e de calquera acto de tramitación que sexa relevante para a súa aprobación ou alteración.

Nos municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación poderase realizar a través dos entes supramunicipais que teñan atribuída a función de asistencia e cooperación técnica con eles, que deberán prestarlles a dita cooperación.

3. Cando unha alteración da ordenación urbanística, que non se efectúe no marco dun exercicio pleno da potestade de ordenación, incrementa a edificabilidade ou a densidade ou modifique os usos do solo, deberase facer constar no expediente a identidade de todos os propietarios ou titulares doutros dereitos reais sobre os predios afectados durante os cinco anos anteriores á súa iniciación, segundo conste no rexistro ou instrumento utilizado para efectos de notificacións aos interesados, de conformidade coa lexislación na materia.»

3. Modificación do artigo 75.7.

«Os representantes locais, así como os membros non electos da xunta de goberno local, formularán declaración sobre causas de posible incompatibilidade e sobre calquera actividade que lles proporcione ou poida proporcionar ingresos económicos.

Formularán, así mesmo, declaración dos seus bens patrimoniais e da participación en sociedades de todo tipo, con información das sociedades por elas participadas e das autoliquidacións dos impostos sobre a renda, patrimonio e, se for o caso, sociedades.

Tales declaracións, efectuadas nos modelos aprobados polos plenos respectivos, levaranse a cabo antes da toma de posesión, con ocasión do cesamento e ao final do mandato, así como cando se modifiquen as circunstancias de feito.

As declaracións anuais de bens e actividades serán publicadas con carácter anual e, en todo caso, no momento da finalización do mandato, nos termos que fixe o estatuto municipal.

Tales declaracións inscribíranse nos seguintes rexistros de intereses, que terán carácter público:

a) A declaración sobre causas de posible incompatibilidade e actividades que proporcionen ou poidan proporcionar ingresos económicos inscribírase no rexistro de actividades constituído en cada entidade local.

b) A declaración sobre bens e dereitos patrimoniais inscribírase no rexistro de bens patrimoniais de cada entidade local, nos termos que estableza o seu respectivo estatuto.

Os representantes locais e membros non electos da xunta de goberno local respecto aos cales, en virtude do seu cargo, resulte ameazada a súa seguranza persoal ou a dos seus bens ou negocios, a dos seus familiares, socios, empregados ou persoas con que teñan relación económica ou profesional poderán realizar a declaración dos seus bens e dereitos patrimoniais ante o secretario ou a secretaria da deputación provincial ou, se for o caso, ante o órgano competente da comunidade autónoma correspondente. Tales declaracións inscribíranse no rexistro especial de bens patrimoniais creado para estes efectos naquelas institucións.

Neste suposto, proporcionarán ao secretario ou secretaria da súa respectiva entidade certificación simple e sucinta, acreditativa de ter formalizado as súas declaracións, e que estas están inscritas no rexistro especial de intereses a que se refire o parágrafo anterior, que sexa expedida polo funcionario encargado del.»

4. Inclusión dun novo número 8 no artigo 75.

«8. Durante os dous anos seguintes á finalización do seu mandato, aos representantes locais a que se refire o número primeiro deste artigo que desempeñasen responsabilidades executivas nas diferentes áreas en que se organice o goberno local seranlles de aplicación, no ámbito territorial da súa competencia, as limitacións ao exercicio de actividades privadas establecidas no artigo 15 da Lei 3/2015, do 30 de marzo, reguladora do exercicio do alto cargo da Administración xeral do Estado.

Para estes efectos, os concellos poderán considerar unha compensación económica durante ese período para aqueles que, como consecuencia do réxime de incompatibilidades, non poidan desempeñar a súa actividade profesional nin perciban retribucións económicas por outras actividades.»

5. Inclusión dunha nova disposición adicional décimo quinta. «Réxime de incompatibilidades e declaracións de actividades e bens dos directivos locais e outro persoal ao servizo das entidades locais».

«1. Os titulares dos órganos directivos quedan sometidos ao réxime de incompatibilidades establecido na Lei 53/1984, do 26 de decembro, de incompatibilidades do persoal ao servizo das administracións públicas, e noutras normas estatais ou autonómicas que resulten de aplicación.

Non obstante, seranlles de aplicación as limitacións ao exercicio de actividades privadas establecidas no artigo 15 da Lei 3/2015, do 30 de marzo, reguladora do exercicio do alto cargo da Administración xeral do Estado, nos termos que establece o artigo 75.8 desta lei.

Para estes efectos, terán a consideración de persoal directivo os titulares de órganos que exerzan funcións de xestión ou execución de carácter superior, que se axustarán ás directrices xerais fixadas polo órgano de goberno da corporación, adoptarán para o efecto as decisións oportunas e disporán para isto dunha marxe de autonomía, dentro desas directrices xerais.

2. O réxime previsto no artigo 75.7 desta lei será de aplicación ao persoal directivo local e aos funcionarios das corporacións locais con habilitación de carácter estatal que, conforme o previsto no artigo 5.2 da disposición adicional segunda da Lei 7/2007, do 12 de abril, do Estatuto básico do empregado público, desempeñen nas entidades locais postos que fosen provistos mediante libre designación en atención ao carácter directivo das súas funcións ou á especial responsabilidade que asuman.»

Disposición adicional décima. *Actos promovidos pola Administración xeral do Estado.*

1. Cando a Administración xeral do Estado ou os seus organismos públicos promovan actos suxeitos a intervención municipal previa e razóns de urxencia ou excepcional interese público o exixan, o ministro competente por razón da materia poderá acordar a remisión ao concello correspondente do proxecto de que se trate, para que no prazo dun mes notifique a súa conformidade ou desconformidade coa ordenación urbanística en vigor.

En caso de desconformidade, o departamento interesado remitirá o expediente ao titular do ministerio competente en materia de solo e vivenda, quen o elevará ao Consello de Ministros, logo de informe do órgano competente da comunidade autónoma, que se deberá emitir no prazo dun mes. O Consello de Ministros decidirá se procede executar o proxecto e, neste caso, ordenará a iniciación do procedemento de alteración da ordenación urbanística que proceda, conforme a tramitación establecida na lexislación reguladora.

2. O concello poderá, en todo caso, acordar a suspensión das obras a que se refire o número 1 deste artigo cando se pretendesen levar a cabo en ausencia ou en contradición coa notificación, de conformidade coa ordenación urbanística e antes da decisión de executar a obra adoptada polo Consello de Ministros, e comunicará a dita suspensión ao órgano redactor do proxecto e ao ministro competente en materia de solo e vivenda, para os efectos previstos neste.

3. Exceptúanse desta facultade as obras que afecten directamente a defensa nacional, para cuxa suspensión deberá mediar acordo do Consello de Ministros, por proposta do ministro competente en materia de solo e vivenda, logo de solicitude do concello competente e informe do Ministerio de Defensa.

Disposición adicional décimo primeira. *Catastro inmobiliario.*

O disposto nesta lei enténdese sen prexuízo do previsto no texto refundido da Lei do Catastro inmobiliario, aprobado polo Real decreto legislativo 1/2004, do 5 de marzo, en particular no que se refire á utilización da referencia catastral, á incorporación da certificación catastral descritiva e gráfica e ás obrigacións de comunicación, colaboración e subministración de información previstas pola normativa catastral.

Disposición adicional décimo segunda. *Infraccións en materia de certificación da eficiencia enerxética dos edificios.*

1. Constitúen infraccións administrativas en materia de certificación de eficiencia enerxética dos edificios as accións ou omisións tipificadas e sancionadas nesta disposición e na disposición adicional seguinte, sen prexuízo doutras responsabilidades civís, penais ou doutra índole que poidan concorrer.

2. As infraccións en materia de certificación enerxética dos edificios clasifícanse en moi graves, graves e leves.

3. Constitúen infraccións moi graves no ámbito da certificación enerxética dos edificios:

a) Falsear a información na expedición ou rexistro de certificados de eficiencia enerxética.

b) Actuar como técnico certificador sen reunir os requisitos legalmente exixidos para selo.

c) Actuar como axente independente autorizado para o control da certificación da eficiencia enerxética dos edificios sen contar coa debida habilitación outorgada polo órgano competente.

d) Publicitar na venda ou alugamento de edificios ou parte de edificios unha cualificación de eficiencia enerxética que non estea apoiada por un certificado en vigor debidamente rexistrado.

e) Igualmente, serán infraccións moi graves as infraccións graves previstas no número 4, cando durante os tres anos anteriores á súa comisión fose imposta ao infractor unha sanción firme polo mesmo tipo de infracción.

4. Constitúen infraccións graves:

a) Incumprir as condicións establecidas na metodoloxía de cálculo do procedemento básico para a certificación da eficiencia enerxética dos edificios.

b) Incumprir a obrigaón de presentar o certificado de eficiencia enerxética ante o órgano competente da comunidade autónoma en materia de certificación enerxética de onde estea o edificio, para o seu rexistro.

c) Non incorporar o certificado de eficiencia enerxética de proxecto no proxecto de execución do edificio.

d) Exhibir unha etiqueta que non se corresponda co certificado de eficiencia enerxética validamente emitido, rexistrado e en vigor.

e) Vender ou alugar un inmovible sen que o vendedor ou arrendador entregue o certificado de eficiencia enerxética, válido, rexistrado e en vigor, ao comprador ou arrendatario.

f) Igualmente, serán infraccións graves as infraccións leves previstas no número 5, cando durante o ano anterior á súa comisión fose imposta ao infractor unha sanción firme polo mesmo tipo de infracción.

5. Constitúen infraccións leves:

a) Publicitar a venda ou alugamento de edificios ou unidades de edificios que deban dispor de certificado de eficiencia enerxética sen facer mención á súa cualificación de eficiencia enerxética.

b) Non exhibir a etiqueta de eficiencia enerxética nos supostos en que resulte obrigatorio.

c) A expedición de certificados de eficiencia enerxética que non inclúan a información mínima exixida.

d) Incumprir as obrigaóns de renovación ou actualización de certificados de eficiencia enerxética.

e) Non incorporar o certificado de eficiencia enerxética do edificio rematado no libro do edificio.

f) A exhibición de etiqueta de eficiencia enerxética sen o formato e contido mínimo legalmente establecidos.

g) Publicitar a cualificación obtida na certificación de eficiencia enerxética do proxecto, cando xa se dispón do certificado de eficiencia enerxética do edificio rematado.

h) Calquera acción ou omisión que vulnere o establecido en materia de certificación de eficiencia enerxética cando non estea tipificada como infracción grave ou moi grave.

6. Serán suxeitos responsables das infraccións tipificadas nesta disposición as persoas físicas ou xurídicas e as comunidades de bens que as cometan, aínda a título de simple inobservancia.

7. A instrución e resolución dos expediente sancionadores que se incoen corresponderá aos órganos competentes das comunidades autónomas.

Disposición adicional décimo terceira. *Sancións en materia de certificación enerxética de edificios e graduación.*

1. As infraccións tipificadas na disposición adicional décimo segunda serán sancionadas da forma seguinte:

- a) As infraccións leves, con multa de 300 a 600 euros.
- b) As infraccións graves, con multa de 601 a 1.000 euros.
- c) As infraccións moi graves, con multa de 1.001 a 6.000 euros.

2. Non obstante o anterior, nos casos en que o beneficio que o infractor obtivese pola comisión da infracción sexa superior ao importe das sancións en cada caso sinaladas no número precedente, a sanción imporase por un importe equivalente ao do beneficio así obtido.

Na graduación da sanción terase en conta o dano producido, o enriquecemento obtido inxustamente e a concorrencia de intencionalidade ou reiteración.

Disposición transitoria primeira. *Aplicación da reserva de solo para vivenda protexida e regra temporal excepcional.*

1. Sen prexuízo do disposto no número seguinte, a reserva para vivenda protexida existida na letra b) do número primeiro do artigo 20 desta lei aplicarase a todos os cambios de ordenación cuxo procedemento de aprobación se inicie con posterioridade á entrada en vigor da Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo, na forma disposta pola lexislación sobre ordenación territorial e urbanística. Naqueles casos en que as comunidades autónomas non establecesen reservas iguais ou superiores á que se establece na letra b) do número primeiro do artigo 20 desta lei, desde o 1 de xullo de 2008 e até a súa adaptación a ela, será directamente aplicable a reserva do 30 por cento prevista nesta lei, coas seguintes precisións:

a) Estarán exentos da súa aplicación os instrumentos de ordenación dos municipios de menos de 10.000 habitantes en que, nos dous últimos anos anteriores ao do inicio do seu procedemento de aprobación, se autorizasen edificacións residenciais para menos de 5 vivendas por cada mil habitantes e ano, sempre e cando os ditos instrumentos non ordenen actuacións residenciais para máis de 100 novas vivendas, así como os que teñan por obxecto actuacións de reforma ou mellora da urbanización existente en que o uso residencial non alcance as 200 vivendas.

b) Os instrumentos de ordenación poderán compensar motivadamente minoracións da porcentaxe nas actuacións de nova urbanización non dirixidas a atender a demanda de primeira residencia prevista por eles con incrementos noutras da mesma categoría de solo.

2. Non obstante o disposto no número anterior, durante un prazo máximo de catro anos contados desde a entrada en vigor da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, as comunidades autónomas poderán deixar en

suspensa a aplicación do disposto na letra b) do número primeiro do artigo 20 desta lei, determinando o período de suspensión e os instrumentos de ordenación que afecte, sempre que se cumpran, como mínimo, os seguintes requisitos:

a) Que os citados instrumentos xustifiquen a existencia dunha porcentaxe de vivenda protexida xa construída e sen vender no municipio superior ao 15 por cento das vivendas protexidas previstas ou resultantes do planeamento vixente e unha evidente desproporción entre a reserva legalmente exixible e a demanda real con posibilidade de acceder ás ditas vivendas.

b) Que os ditos instrumentos de ordenación non fosen aprobados definitivamente antes da entrada en vigor desta lei ou que, no caso de seren aprobados, non contén aínda coa aprobación definitiva do proxecto ou proxectos de equidistribución necesarios.

Disposición transitoria segunda. *Calendario para a realización do informe de avaliación dos edificios.*

1. Co obxecto de garantir a calidade e sustentabilidade do parque edificado, así como para orientar e dirixir as políticas públicas que persigan tales fins, e sen prexuízo de que as comunidades autónomas aproben unha regulación máis exixente e do que dispoñan as ordenanzas municipais, a obrigaçión de dispor do informe de avaliación regulado no artigo 29 deberase facer efectiva, como mínimo, en relación cos seguintes edificios e nas datas e prazos que a seguir se establecen:

a) Os edificios de tipoloxía residencial de vivenda colectiva que na data do 28 de xuño de 2013 tivesen xa unha antigüidade superior a 50 anos, o día 28 de xuño de 2018, como máximo.

b) Os edificios de tipoloxía residencial de vivenda colectiva que vaian alcanzando a antigüidade de 50 anos, a partir do 28 de xuño de 2013, no prazo máximo de cinco anos, contado desde a data en que alcancen a dita antigüidade.

Tanto nos supostos desta letra como nos da letra a) anterior, se os edificios contan cunha inspección técnica vixente, realizada de conformidade coa súa normativa aplicable, antes do 28 de xuño de 2013, só se exixirá o informe de avaliación cando corresponda a súa primeira revisión de acordo con aquela normativa, sempre que esta non supere o prazo de dez anos, contados desde a entrada en vigor desta lei. Se así é, o informe de avaliación do edificio deberase completar con aqueles aspectos que estean ausentes da inspección técnica realizada.

c) Os edificios cuxos titulares pretendan acollerse a axudas públicas co obxectivo de acometer obras de conservación, accesibilidade universal ou eficiencia enerxética, en data anterior á formalización da petición da correspondente axuda.

d) O resto dos edificios, cando así o determine a normativa autonómica ou municipal, que poderá establecer especialidades de aplicación do citado informe, en función da súa localización, antigüidade, tipoloxía ou uso predominante.

2. Co obxecto de evitar duplicidades entre o informe e a inspección técnica de edificios ou instrumento de natureza análoga que poida existir nos municipios ou comunidades autónomas, o informe resultante daquela integrarase como parte do informe regulado por esta lei, e este último considerase producido, en todo caso, cando o xa realizado tivese en conta exixencias derivadas da normativa autonómica ou local iguais ou máis exixentes ca as establecidas por esta lei.

Disposición transitoria terceira. *Valoracións.*

1. As regras de valoración contidas nesta lei serán aplicables en todos os expedientes incluídos no seu ámbito material de aplicación que se inicien a partir da entrada en vigor da Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo.

2. Exceptúanse da aplicación das regras de valoración previstas nesta lei exclusivamente os terreos en que, no momento de entrada en vigor da Lei 8/2007, concorran de forma acumulativa as tres circunstancias seguintes:

- a) Que formasen parte do solo urbanizable incluído en ámbitos delimitados para os cales o planeamento establece as condicións para o seu desenvolvemento.
- b) Que existise unha previsión expresa sobre prazos de execución no planeamento, ou na lexislación de ordenación territorial e urbanística.
- c) Que no momento a que se deba entender referida a valoración non vencesen os prazos para a dita execución ou, se vencesen, fose por causa imputable á Administración ou a terceiros.

Os ditos terreos valoraranse conforme as regras establecidas na Lei 6/1998, do 13 de abril, sobre réxime de solo e valoracións, tal e como quedaron redactadas pola Lei 10/2003, do 20 de maio.

Disposición transitoria cuarta. *Criterios mínimos de sustentabilidade.*

Se, transcorrido un ano desde a entrada en vigor da Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo, a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística non establece en que casos o impacto dunha actuación de urbanización obriga a exercer de forma plena a potestade de ordenación, esta nova ordenación ou revisión será necesaria cando a actuación comporte, por si mesma ou en unión das aprobadas nos dous últimos anos, un incremento superior ao 20 por cento da poboación ou da superficie de solo urbanizado do municipio ou ámbito territorial.

Disposición derradeira primeira. *Cualificacións requiridas para subscribir os informes de avaliación de edificios.*

Mediante orde do ministro ou ministra de Industria, Enerxía e Turismo e do ministro ou ministra de Fomento determinaranse as cualificacións requiridas para subscribir os informes de avaliación de edificios, así como os medios de acreditación. Para estes efectos, terase en conta a titulación, a formación, a experiencia e a complexidade do proceso de avaliación.

Disposición derradeira segunda. *Título competencial e ámbito de aplicación.*

1. Teñen o carácter de condicións básicas da igualdade no exercicio dos dereitos e no cumprimento dos correspondentes deberes constitucionais e, se for o caso, de bases do réxime das administracións públicas, da planificación xeral da actividade económica, de protección do ambiente e do réxime enerxético, ditadas en exercicio das competencias reservadas ao lexislador xeral no artigo 149.1.1.^a, 13.^a, 23.^a e 25.^a da Constitución, os artigos 1; 2; 3; 4; 5, letras a) e b); 6; 7; 8; 9; 11, números 1, 2, 3, 4 e 5, primeiro parágrafo; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 24; 31; 32, número 1; 33; 43; 49, número 3; 52, número 5; as disposicións adicionais sexta, número 1; décimo segunda e décimo terceira; as disposicións transitoria primeira, segunda e cuarta.

2. Teñen o carácter de disposicións establecidas en exercicio da competencia reservada ao lexislador estatal polo artigo 149.1.8.^a e 18.^a sobre lexislación civil, procedemento administrativo común e expropiación forzosa e sistema de responsabilidade das administracións públicas, os artigos 4, números 1, 2 e 3; 5, letras c), d) e e); 9, números 1, 3 e 7; 10; 11, número 5, in fine; 13, número 2, letras a) e b); 14, letra d); 15, número 4, 19; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 32, número 1; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49, números 1 e 2; 50; 52, números 3 e 4; 53; 54; 55; 57; 58; 59; 60; 61; 65; 66; 67; 68; as disposicións adicionais primeira, cuarta, quinta; sexta, números 2 e 3; sétima, oitava, novena e décima, e a disposición transitoria terceira.

3. Os artigos 51 e 52, números 1 e 2, teñen o carácter de bases da planificación xeral da actividade económica, ditadas en exercicio da competencia reservada ao lexislador

estatal no artigo 149.1.13.^a da Constitución, sen prexuízo das competencias exclusivas sobre solo e urbanismo que teñan atribuídas as comunidades autónomas.

4. Os artigos 5, letra f); 32, número 2; 56; 57; 62; 63 e 64 dítanse ao abeiro do disposto no artigo 149.1.6.^a da Constitución, que atribúe ao Estado a competencia en materia de lexislación procesual.

5. O artigo 30 e a disposición derradeira primeira dítanse ao abeiro do disposto no artigo 149.1.30.^a da Constitución, que atribúe ao Estado a competencia sobre regulación das condicións de obtención, expedición e homologación de títulos académicos e profesionais.

6. O artigo 22, número 4, e a disposición adicional décimo primeira dítanse ao abeiro do disposto no artigo 149.1.14.^a, que atribúe ao Estado a competencia sobre facenda xeral e débeda do Estado.

7. As disposicións adicionais segunda e décima, número 3, dítanse ao abeiro do disposto no artigo 149.1.4.^a da Constitución, que atribúe ao Estado a competencia en materia de defensa e Forzas Armadas.

8. O contido normativo íntegro desta lei é de aplicación directa nos territorios das cidades de Ceuta e Melilla, coas seguintes precisións:

a) A potestade que a letra b) do número primeiro do artigo 20 recoñece á lei para reducir a porcentaxe de reserva de vivenda sometida a algún réxime de protección pública e a de determinar os posibles destinos do patrimonio público do solo, de entre os previstos no número 1 do artigo 52, poderán ser exercidas directamente no plan xeral.

b) A porcentaxe a que se refire a letra b) do número 1 do artigo 18 será, con carácter xeral, o 15 por cento. Non obstante, o plan xeral poderá, de forma proporcionada e motivada, reducila até un 10 por cento, ou incrementala até un máximo do 20 por cento, nas actuacións ou ámbitos en que o valor dos soares resultantes sexa sensiblemente inferior, ou superior ao valor medio dos incluídos na súa mesma clase de solo, respectivamente.

9. O disposto nesta lei aplicarase sen prexuízo dos réximes civís, forais ou especiais, alí onde existen.

Disposición derradeira terceira. *Desenvolvemento.*

Autorízase o Goberno para desenvolver esta lei no marco das súas atribucións.