

**Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones** (BOE de 14 de abril; EC 984/98).

*Modificada por:*

- Ley 55/1999, de 29 de diciembre (DA 3.<sup>ª</sup>)

- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio (artículos 9.2, 15 y 16).

## **TÍTULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1. Objeto de la Ley.**

Es objeto de la presente Ley definir el contenido básico del derecho de propiedad del suelo de acuerdo con su función social, regulando las condiciones que aseguren la igualdad esencial de su ejercicio en todo el territorio nacional.

*Precepto básico.*

Véase Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo.

Aragón: Ley 5/99 art. 114

Castilla La Mancha: artículos. 49 a 52

#### **Artículo 2. Facultades del derecho de propiedad.**

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

*Precepto básico.*

Véase CE: artículo 106.

LEF: artículos 1 y 121.

LRJPA: artículos 139 y siguientes.

LS98: artículos 41 y siguientes.

LS76 artículos 76 y 87.1.

Canarias: Ley 9/99 artículos 56 a 58

Castilla León: Ley 5/97 artículo 7

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos. 49 a 52 y 53

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículos 113 y 129.

Galicia: Ley 1/97 artículo 62

Navarra Ley Foral 10/1994, artículo 27.

### **Artículo 3. Participación en las plusvalías.**

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, se producirá en los términos fijadas por la presente Ley y las demás que sean de aplicación.

*Precepto básico.*

LS76: artículo 3.2. d).

Aragón: Ley 5/99 artículos 17, 29 y 219

Canarias: Ley 9/99 artículos 71.1 y 3; 72.2, y 3 y 94

Castilla León Ley 5/99 artículos 4.c), 18 y 20

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 51.1.2 d) e) y f)

Galicia: Ley 1/97 art. 70.2; 72.2 y 73

Instrucción 1/98 normas 3.1 y 4.3

Madrid: Ley 20/97 artículos 4 y 8.3

Pais Vasco: Ley 1/98 artículo único

La Rioja: Ley 10/98 artículos 11, 15 y 24

### **Artículo 4. Acción urbanística e iniciativa privada.**

1. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las Leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá en todo caso la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquéllos.

2. La gestión pública, a través de su acción urbanizadora y de las políticas de suelo suscitará, en la medida más amplia posible, la participación privada.

3. En los supuestos de actuación pública, la Administración actuante promoverá, en el marco de la legislación urbanística, la participación de la iniciativa privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.

*Precepto básico.*

LS92 artículo 104.3.

Aragón: Ley 5/99 artículos 3, 6, 7, 15.2 y 153

Canarias: Ley 9/99 artículos 2, 3, 7, 96, 100, 117 y 120

Castilla León: Ley 5/99 artículos 2, 4, 5 y 86

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 2, 7, 8, 11, 96 y 117 y ss.

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículos 4, 39, 78 y 79.

Galicia: Ley 1/1997, artículo 4.

La Rioja: Ley 10/98 artículos 4, 107 y 144

Valencia: Ley 6/1994, artículos 29, 66 y 71.

#### **Artículo 5. *Reparto equitativo de beneficios y cargas.***

Las Leyes garantizarán en todo caso el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones.

*Precepto básico.*

Véase LS76: artículos 3.2. b), 87.1 y 124.

RGU: artículo 72.3.

Aragón: Ley 5/99 artículos 99, 124, 123, 125, 138, 135, 146 y 152

Canarias: Ley 9/99 artículos 71.2 y 3 y 72.1

Castilla León: Ley 5/99 artículos 4, 5, 39, 51.1 2 g)

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 49, 50, 51.1 2, 52, 53.2, 70, 92 y DA 1ª

Galicia: Ley 1/1997, artículos 74, 95 y ss.87, 101.1 a) y 131.

Navarra: Ley Foral 10/1994, artículos 156.2 y 167.

Ley Foral 24/98 artículos 3 y 4

País Vascos: Ley 5/98 DA 4ª

La Rioja: Ley 10/98 artículos 114 y ss y 154

Valencia: Ley 6/1994, artículos 29, 66 y 171.

## **Artículo 6. Información y participación pública en el planeamiento y la gestión.**

1. La legislación urbanística garantizará la participación pública en los procesos de planeamiento y gestión, así como el derecho a la información de las entidades representativas de los intereses afectados por cada actuación y de los particulares.

2. Todo administrado tendrá derecho a que la Administración competente le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado.

*Precepto básico.*

Véase LS92: artículos 124.1 y 3 y 135.

Real Decreto Ley 3/1980: artículo 4.1º y 5º.

RPU: artículos 128, 138, 140, 147 y 164 y siguientes.

RGU: artículos 38, 108, 109, y 161.

Aragón: Ley 5/99 artículos 10, 50.1, 62.3 y DA 5ª y 6ª

Canarias: Ley 9/99 artículos 8 y 44.1 e)

Castilla León: Ley 5/99 artículos 6, 52, 61, 141 a 150

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 36.2 A), 38.1 b) y 42.1 f) y 2. 10º y 173

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículos 56, 59, 88 y 95 a 97.

Galicia: Ley 1/1997, artículos 33.3, 36, 41, 42, 48 y 55.

Murcia: Ley 12/1986, artículo 5.

Navarra: Ley Foral 10/1994, artículos 21, 115.1 y 2, 131 y 142.

La Rioja: Ley 10/98 artículo 97

Valencia: Ley 6/1994, artículos 38, 39, 46 y 49.

## **TÍTULO II**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO**

#### **DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

##### **CAPÍTULO 1**

###### **Clasificación del suelo**

###### **Artículo 7. Clases de suelo.**

A los efectos de la presente Ley, el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable o clases

equivalentes reguladas por la legislación urbanística.

*Precepto básico.*

Véase LS98: DA 4ª.

LS76: artículo 76.

Aragón: Ley 5/99 artículos 11, 12, 20,, 22, 23, 27 y 33

Asturias: Ley 6/1990, artículos 1 y 7.

Baleares: Ley 10/1994, artículo 8.

Canarias: Ley 9/99 artículos 49 y ss

Castilla La Mancha: artículo 44

Castilla León: Ley 5/99 artículos 10 y 11

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículo 114.

Galicia: Ley 1/1997, artículos 63 y 75.

Instrucción 1/98 norma 1ª

Pais Vasco: Ley 5/98 art. 1

La Rioja: Ley 10/98 artículo 6

Navarra: Ley Foral 19/1994, artículos 5, 6 y 68.

### **Artículo 8. *Suelo urbano.***

Tendrán la condición de suelo urbano, a los efectos de esta Ley.

- a) El suelo ya transformado por contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.
- b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

*Precepto básico.*

Véase LS98 DT 1ª.

LS76 artículo 78.

LS92 art. 10

Aragón: Ley 5/99 artículos 13 a 16, 34, 35 y 219

Asturias: Ley 6/1990 artículos 7 a 10 y 11 a 13.

Castilla León: Ley 5/99 artículos 11, 12 y 22

Castilla La Mancha: artículos 45 y 73

Canarias: Ley 9/99 artículos 5º y 51

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990 artículo 115.

Galicia: Ley 1/1997 artículos 64, 65 y 66, .

Instrucción 1/98 norma 2.1

Navarra: Ley Foral 10/1994 artículos 7.

Pais Vasco: Ley 5/98 artículo 6

La Rioja: Ley 10/98 artículos 8 a 10 y DA 2ª

### **Artículo 9. Suelo no urbanizable.**

Tendrán la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

*Precepto básico.*

Véase LS92 artículo 12

Asturias: Ley 6/1990, artículo 2.

Aragón: Ley 5/99 artículos 19, 20, 22, 36, DT 5ª, DA 1ª y 2ª

Baleares: Ley 6/1997. Artículo 2

Canarias: Ley 9/99 artículos 54 y 55

Cantabria: Ley 2/1994.

Castilla León: Ley 5/99 artículos 15 y 16

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 47 y 54 a 66

Cataluña: Decreto Legislativo 1/90 artículo 117

Galicia: Ley 1/1997, artículo 77

Instrucción 1/98 normas 2.4.1 y 2.4.2

Madrid: Ley 9/95 artículo 49.

Murcia: Ley 12/1986, artículo 13.

Navarra: Ley Foral 10/94 artículo 9

Pais Vasco: Ley 5/98 artículo 1

La Rioja: Ley 10/98 artículos 10 a 14

Valencia: Ley 6/94 artículo 8.3

### **Artículo 10. *Suelo urbanizable.***

El suelo que, a los efectos de esta Ley, no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, tendrá la consideración de suelo urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

*Precepto básico.*

Véase Aragón: Ley 5/99 artículos 26, 36 y 37

Canarias: Ley 9/99 artículos 52 y 53

Castilla León: Ley 5/99 artículos 13 y 14

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículo 46

Galicia: Ley 1/97 artículo 67

Instrucción 1/98 norma 2.3

La Rioja: Ley 10/98 artículos 22 y ss.

### **Artículo 11. *Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento.***

En los municipios que carezcan de planeamiento general, el suelo que no tenga la condición de urbano de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 8, tendrá la consideración de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley.

*Precepto básico.*

Véase Asturias: Ley 6/1990, artículo 2.

Aragón: Ley 5/99 artículos 63, 211 y ss. DA 1ª

Canarias: Ley 9/97 DT 6ª

Castilla León: Ley 5/97 artículo 30

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículo 48

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículo 18.

Navarra: Ley Foral 10/1994, artículo 9.

La Rioja: Ley 10/98 artículo 7 y DT 3ª.

## **CAPÍTULO 2**

### **Derechos y deberes de los propietarios**

#### **Artículo 12. *Ejercicio de derechos y deberes.***

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta Ley se ejercerán de acuerdo con la normativa que sobre planeamiento, gestión y ejecución del planeamiento establezca la legislación urbanística en cada caso aplicable.

*Precepto básico.*

Véase LS76: artículo 76.

Canarias: Ley 9/99 artículo 57

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículo 113.

Galicia: Ley 1/97 artículo 62

Navarra: Ley Foral 10/94 artículo 5

#### **Artículo 13. *Derechos de los propietarios de suelo urbano.***

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

*Precepto básico.*

Véase LS92 artículos 23 y ss

LS76: artículo 83

RGU: artículos 39 y 40.

Aragón: Ley 5/99 artículos 16 y 102

Canarias: Ley 9/99 artículos 72.1 y 4 y 73.2

Castilla León: Ley 5/99 artículos 17 y 31

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 69 y 70 y ss.

Cataluña: DL 1/90 artículo 120 y otros

Galicia: Ley 1/97 artículo 71

Instrucción 1/98 normas 3.1 y 3.2

Madrid: Ley 20/97 artículo 8

Navarra: Ley Foral 10/94 artículos 11 y ss.

Ley Foral 24/98 artículo 1

La Rioja: Ley 10/98 artículo 11

Valencia: Ley 6/94 artículos 60 y ss.

#### **Artículo 14. *Deberes de los propietarios de suelo urbano.***

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen –si aún no la tuvieran– la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.
2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:
  - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
  - c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.
  - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
  - f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

*Precepto básico.*

Véase RGU: artículo 39.

Real Decreto 1093/1997: artículo 30.

Aragón: Ley 5/99 artículos 16, 17, 18, 123, 160 y 219

Canarias: Ley 9/99 artículos 72.2 y 73

Castilla y León Ley 5/99 artículos 18, 31, 68 y 70

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 69, 70 y ss., 104, 115 y 130

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990 artículos 120 y concordantes.

Galicia: Ley 1/1997 artículos 70

Instrucción 1/98 norma 3.2

Madrid: Ley 20/1997 artículo 8.3.

Ley 9/1995: artículo 71.

Navarra: Ley Foral 10/1994 artículos 11 y ss..

Ley Foral 24/98 artículos. 5 a 9

Pais Vasco: Ley 1/98 artículo 1.1

Valencia: Ley 6/1994 artículo 60 y ss..

La Rioja: Ley 10/98 artículos 11, 57 y 58

### **Artículo 15. *Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.***

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

2. La transformación del suelo urbanizable podrá ser también promovida por las Administraciones Públicas sean o no competentes para la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

#### *Precepto básico.*

Aragón: Ley 5/99 artículos. 28 y 103

Canarias: Ley 9/99 artículos 68 y 70

Castilla León: Ley 5/99 artículo 19

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 67 y 68

Galicia: Instrucción 1/98 normas 3.1 y 3.4

Navarra: Ley Foral 24/98 artículos 1 y 2

La Rioja: Ley 10/98 artículo 24

## **Artículo 16. Reglas básicas para el ejercicio del derecho.**

1. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo o se proceda a su delimitación o a la definición de las condiciones para su desarrollo en virtud de un proyecto de delimitación o de planeamiento formulado por la iniciativa privada.

2. En otro caso, las Comunidades Autónomas, a través de la legislación urbanística, regularán la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación. Asimismo, esta legislación regulará los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación de conformidad con lo dispuesto en el punto 3 del artículo 18 de esta Ley. Dicha legislación fijará, igualmente, los plazos de contestación a la referida consulta.

3. En todo caso, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que sean elaborados por las Administraciones Públicas a las que no competa su aprobación, o por los particulares, quedarán aprobados definitivamente por el transcurso del plazo de seis meses, o del que, en su caso, se establezca como máximo por la legislación autonómica para su aprobación definitiva, contados desde su presentación, siempre que se hubiera efectuado el trámite de información pública, que podrá efectuarse por iniciativa de quien promueva el planeamiento.

### *Precepto básico.*

Véase LS98: artículos 18 y 27.

Aragón: Ley 5/99 artículos 30, 31, 37, 38 y 51

Canarias: Ley 9/99 artículos 69 a 71

Castilla León: Ley 5/99 artículos 15 y 148

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 67, 68 y 109 y ss.

Cataluña: DL 1/90 artículos 121 a 127

Galicia: Ley 1/97 artículo 72.

Madrid: Ley 20/97 artículo 8

Valencia: Ley 6/94 artículos 60 y ss. y Ley 14/97 artículo 19

La Rioja: Ley 10/98 artículos 59 y 60

## **Artículo 17. Usos y obras provisionales.**

En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

En el resto del suelo urbanizable podrán autorizarse, antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, los usos previstos en el artículo 20 de la presente Ley.

*Precepto básico.*

Véase LS98: artículo 20.

LS92: artículo 136.2.

LS76 artículos 60.2 y 83.

Real Decreto 1093/1997: artículo 76.

RGU: artículo 39.2.

Aragón: Ley 5/99 artículo 16.4

Canarias: Ley 9/99 artículo 61

Castilla León: Ley 5/99 artículo 19.3 b)

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículo 91.2.

Galicia: Ley 1/1997, artículo 57.

Navarra: Ley Foral 10/1994, artículo 133.

Valencia: Ley 6/1994, artículo 58.5.

### **Artículo 18. *Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.***

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.
3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.
5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con

anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

6. Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

7. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

*Precepto básico.*

Véase LS76: artículo 84.3.

Real Decreto 1093/1997: artículos 29 a 32.

Aragón: Ley 5/99 artículos 28, 29 y 123

Canarias: Ley 9/99 artículos 69 a 71

Castilla León: Ley 5/99 artículos 20 y 68

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 67, 68, 104, 105 y 130

Galicia: Ley 1/1997: artículo 72.2.

Instrucción 1/98 norma 3.4

Madrid: Ley 20/97 artículo 8

Navarra: Ley Foral 24/98 artículos 5 a 9

Pais Vasco: Ley 1/98 artículo 1.2

Valencia: Ley 6/94 artículos 60 y ss. y art. 19 Ley 14/97.

### **Artículo 19. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

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

*Precepto básico.*

Véase LS98: art. 43.

LS92: artículos 245.1 y 246.2.

LS76: artículos 181 y 182.

RDU: artículo 10.

Aragón: Ley 5/99 artículos 184 y 190

Baleares: Ley 10/1990, artículo 10.

Canarias: Ley 9/99 artículos 59 e), 153 y 181

Castilla León: Ley 5/99 artículo 8 y DA 2ª

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 68, 137, 140 y 176

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículo 251.

Galicia: Ley 1/1997, artículo 170.

Madrid: Ley 9/1995, Disposición Adicional 3ª.

Navarra: Ley Foral 10/1994, artículos 224 y 225.

La Rioja: Ley Ley 10/98 artículos 184 a 187, 191.2 b) y 192

Valencia: Ley 6/1994, artículos 86, 89 y 92.

#### **Artículo 20. *Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.***

1. Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las Leyes o el planeamiento.

Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 9 de la presente Ley.

2. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

*Precepto básico.*

Véase LS92: artículos 258.2 y 3 y 259.3.

LS76: artículos 94 y 96.

Real Decreto 1093/1997: artículos 78 a 82

Aragón: Ley 5/99 artículos 21, 23 a 25, DA 1ª y 2ª y DT 5ª y 6ª.

Asturias: Ley 6/1990: artículos 2 a 6 y 11 a 13.

Canarias: Ley 9/99 artículos 62, 63 a 67, 71.2 y 80

Castilla León: Ley 5/99 artículos 23, 24, 25 a 28, 32

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 54 a 66, 89 a 91 y 94.3

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículos 138 y siguientes.

Decreto 303/1997: artículos 42 a 44.

Galicia: Ley 1/1997, artículos 77, 79 y 172.

Instrucción 1/98 norma 3.5

Madrid: Ley 4/1984, artículo 14.

Navarra: Ley Foral 10/1994, artículos 5 a 8 y 13 .

La Rioja: Ley 10/98 artículos 15 y ss y 61

Valencia: Ley 6/1994, artículo 83.

### **Artículo 21. *Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.***

1. La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

2. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título:

a) Si se tratare de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.

b) Si se tratare de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.

c) En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

3. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 1 de este artículo, facultará al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

*Competencia exclusiva.*

Véase LS92: artículos 159 y 168.

LS76: artículos 55.3, 62, y 88.

RPU: artículo 61.

LH: artículos 26 y 37.3.

RLH: artículo 5.

Canarias: Ley 9/99 artículos 98 y 147

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 52 y 58

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículos 94 y 130.

Galicia: Ley 1/1997, artículo 80.

### **Artículo 22. *Declaración de obra nueva.***

Los Notarios y Registradores de la Propiedad, exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al Proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir escritura de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente de que la descripción de la obra nueva se ajusta al Proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

*Competencia exclusiva.*

Véase Real Decreto 1093/1997: artículos 45 y siguientes.

Canarias: Ley 9/99 artículo 174

Castilla León: Ley 5/99 artículo 101.

Murcia: Ley 12/1986, artículos 12.2 y 3.

## **TÍTULO III**

### **VALORACIONES**

#### **Artículo 23. *Aplicación general de las reglas de valoración.***

A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

En defecto de acuerdo entre los propietarios afectados, dichos criterios se aplicarán igualmente en los procedimientos de distribución de beneficios y cargas de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

Competencia exclusiva.

Véase Castilla León artículo 139

Galicia: Ley 1/97 artículo 144.1

Instrucción 1/98 norma 4.4

Artículo 24. Momento al que han de referirse las valoraciones.

Las valoraciones se entenderán referidas a:

- a) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.
- b) En otros supuestos de actuación, al momento de iniciación del correspondiente procedimiento.
- c) En la determinación de indemnizaciones por cambio de planeamiento, en los supuestos previstos en el Título V de la presente Ley, al momento de la publicación de la aprobación definitiva del nuevo planeamiento.

*Competencia exclusiva.*

Véase LS98 art. 24 c).

RGU: artículo 136.

#### **Artículo 25. Criterio general de valoración.**

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

*Competencia exclusiva.*

Véase Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículo 92.

#### **Artículo 26. Valor del suelo no urbanizable.**

1. El valor de este suelo se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas. A estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles.
2. Cuando por la inexistencia de valores comparables no sea posible la aplicación del método indicado en el punto anterior, el valor del suelo no urbanizable se determinará mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración.

*Competencia exclusiva.*

Véase Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículo 92.

**Artículo 27. Valor del suelo urbanizable.**

1. El valor del suelo urbanizable, en la situación a la que se refiere el número 2 del artículo 16, se determinará en la forma definida en el artículo anterior.

2. Cuando el suelo urbanizable estuviese en la situación descrita en el número 1 del artículo 16, el valor del mismo se obtendrá por aplicación, al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales.

En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

*Competencia exclusiva.*

Véase LS98: artículos 16 y 18.

**Artículo 28. Valor del suelo urbano.**

1. El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinará, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.

2. En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los sólo efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior.

3. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.

4. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

*Competencia exclusiva.*

**Artículo 29. Valor del suelo en los supuestos de carencia de plan o sin atribución de aprovechamiento.**

En los supuestos de carencia de planeamiento o cuando, en suelo urbano o urbanizable, no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta a los sólo efectos de su valoración, será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales esté incluido el mismo.

*Competencia exclusiva.*

Véase LS98: artículo 11.

**Artículo 30. *Deducción de gastos de urbanización pendiente.***

Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción así como los de las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de obras correspondiente o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar. En el supuesto de suelos urbanos sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones puedan conllevar.

*Competencia exclusiva.*

RGU: artículos 58 y siguientes.

**Artículo 31. *Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos.***

1. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.

2. El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

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

*Competencia exclusiva.*

Véase LEF: artículos 44 y 45.

LAU: artículos 63 y 114.9º.

LAR: artículo 24.

LS76: artículo 106.

RGU: artículos 98, 99 y 137.

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículo 156.

**Artículo 32. *Valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles.***

1. La valoración de las concesiones administrativas y los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos: y subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

2. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectuare podrá elegir entre justipreciar cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

*Competencia exclusiva.*

Véase LEF: artículo 42.

REF: artículo 41.

LS76: artículo 106.

RGU: artículos 98, 99, 135 y 137.

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículo 161.

## **TÍTULO IV**

### **EXPROPIACIONES**

#### **Artículo 33. *Legitimación de expropiaciones.***

La aprobación de Planes de ordenación urbana y de delimitaciones de ámbitos de gestión a desarrollar por expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

*Competencia exclusiva.*

Véase CE: artículo 33.3.

LS92: artículos 132, 136 y 183.

LEF: artículo 85.

Aragón: Ley 5/99 artículos 69 y 132

Canarias: Ley 9/99 artículos 44.1 d) y 75

Castilla León: Ley 5/99 artículo 63, 109.3 y 128

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 42.1 e) y 143.2

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículos 98 a 103.

Galicia: Ley 1/1997, artículo 54.

La Rioja: Ley 10/98 art. 96

Valencia: Ley 6/94 artículo 58.3

#### **Artículo 34. *Funciones de la expropiación.***

La expropiación por razón de urbanismo podrá aplicarse de acuerdo con las finalidades previstas en la legislación urbanística y, asimismo, por incumplimiento de la función social de la propiedad, con los requisitos previstos en la Ley de Expropiación Forzosa.

*Competencia exclusiva.*

*Vease CE:* artículo 33.2

LEF: artículos 71 a 75 y 85

LS76: artículos 69, 90.2, 102.3, 127.1, 130 y 134.2

LS92: artículos 46.2, 158.1, 160.2 y 170.2, 202, 203, 206, 276, 278 y 230

Aragón: Ley 5/99 artículos 107, 109, 113 y 114

Canarias: Ley 9/99 artículos 137, 139, 145 y 159

Castilla León: Ley 5/99 artículos 21.2, 69, 89, 91, 109, 128 y 120.3

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 126 a 128, 134 y 143

Galicia: Ley 1/97 artículos 124.3 y 142

Madrid: Ley 9/95 artículo 99

Ley 20/97 artículo 11 y DA 1ª

Navarra: Ley Foral 10/94 artículo 209

La Rioja: artículos 158 y 162

### **Artículo 35. *Ejercicio de la potestad expropiatoria.***

El ejercicio de la potestad expropiatoria se ajustará a lo dispuesto en la presente Ley y en la legislación urbanística. En todo lo no previsto en ellas, será de aplicación la legislación general de Expropiación Forzosa.

*Competencia exclusiva.*

Véase LEF: artículo 85.

LS92: artículos 171.2 209 a 215 y 222.

LS76 artículos 65, 68, 135.2 y 137

RGU: artículos 197 y 199.

Aragón: Ley 5/99 artículo 132

Canarias: Ley 9/99 art. 123 y ss.y DT 9ª

Navarra: Ley Foral 10/94 artículos 215 y 216

### **Artículo 36. *Procedimiento de determinación del justiprecio.***

El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará conforme a lo establecido en el Título Tercero de la presente Ley, mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

*Competencia exclusiva.*

Véase LEF: artículos 15 a 19, 85 y 125.

LS92 artículos. 46, 47, 219, 221, 222, y 224

LS76: artículo 135 y 138.

RGU: artículos 197 y 201 a 203.

Canarias: Ley 9/99 artículos 127, 129, 130, 160, 162 y 128

Castilla León: art. 89.4

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículos 74 y 149 a 151

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990: artículo 98.3.

Galicia: Ley 1/97 artículos 144, 145 y 147

Madrid: Ley 9/1995 artículos 100 y 101.

### **Artículo 37. Pago del justiprecio mediante adjudicación de terrenos.**

En todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

*Competencia exclusiva.*

Véase LRJPA: artículo 141.4.

Real Decreto: 1093/1997, artículo 27.

RGU: artículos 207 y 208

LS76 artículo 113

LS92 artículos 217, 222, y 233.2

Canarias: Ley 9/99 artículos 127.2 y 162

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículo 147 .

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículo 163.

Madrid: Ley 9/1995, artículos 101.

### **Artículo 38. Aprobación y efectos del procedimiento de tasación conjunta.**

El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el Proyecto de Expropiación habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Provincial de Expropiación y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en el artículo anterior.

*Precepto básico.*

Véase LS92 artículo 220

LS76: artículo 138.4.

RGU: artículo 203.

Real Decreto 1093/1997: artículos 26.

LEF: artículo 52.

Canarias: Ley 9/99 artículos 130 y 160

Cataluña: Decreto Legislativo 1790, artículos 190 y 192.

Galicia: Ley 1/1997, artículos 146

### **Artículo 39. *Ocupación e inscripción en el Registro.***

1. Una vez efectuado el pago o consignación se levantará el Acta de ocupación correspondiente a cada finca afectada por el expediente expropiatorio. La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales. El hecho de que alguna de estas fincas no estuviese inmatriculada no será obstáculo para que pueda practicarse directamente aquella inscripción. En las fincas afectadas, a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Será título inscribible el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas. Dicho título, además de la descripción conforme a la legislación hipotecaria, incorporará la oportuna referencia catastral e identificará la nueva finca mediante un adecuado sistema gráfico de coordenadas.

3. Si al procederse a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre si dentro de la superficie ocupada existiese alguna finca registral no tenida en cuenta en el expediente expropiatorio, sin perjuicio de practicarse la inscripción, se pondrá tal circunstancia en conocimiento del Organismo expropiante.

*Competencia exclusiva.*

Véase LEF: artículos 50 a 53.

REF: artículos 51 y 62.4.

RLH: artículos 32, 45 y 50.

Real Decreto 1093/1997: artículos 1 a 3, 9. 21 y 23 a 28.

LS92: artículos 224 y 307 a 310.

LS76: artículo 140.1.

RGU: artículo 209 y 210.

Canarias: Ley 9/99 art. 160

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículos 191 y 192.

#### **Artículo 40. *Supuestos de reversión.***

1. Los terrenos de cualquier clase que se expropian por razones urbanísticas deberán ser destinados al fin específico que se estableciese en el Plan correspondiente.
2. Si en virtud de modificación o revisión del planeamiento se alterara el uso que motivó la expropiación procederá la reversión salvo que concurriera alguna de las siguientes circunstancias.
  - a) Que el nuevo uso asignado estuviera adecuadamente justificado y fuera igualmente dotacional público.
  - b) Que el uso dotacional que motivó la expropiación hubiese sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años.
3. Procederá la reversión de los terrenos expropiados para la formación o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo si, como consecuencia de una modificación del planeamiento que no se efectúe en el marco de la revisión de éste, se alteraran los usos, intensidades o aprovechamientos y ello supusiera un incremento de valor de los mismos.
4. Igualmente, procederá la reversión en los supuestos de terrenos incluidos en un ámbito delimitado para su desarrollo por el sistema de expropiación, cuando hubieren transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se hubiera concluido.
5. El mismo plazo y condición se aplicará en las expropiaciones de terrenos motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos vinculados al proceso de urbanización.

#### *Competencia exclusiva.*

Véase LEF: artículos 54 y 55.

REF: artículos 63 a 70.

LS76: artículos 67 y 163.2.

LS92 artículos 225 y 226

RRS: artículos 44 y 45.

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículo 101.

## **TÍTULO V**

### **SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS**

#### **Artículo 41. *Indemnización por alteración de planeamiento.***

1. La modificación o revisión del planeamiento sólo podrá dar lugar a indemnización por reducción de aprovechamiento si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución en el ámbito en el que a dichos efectos se encuentre incluido el terreno, o transcurridos aquéllos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.
2. Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables, a excepción de lo previsto en el apartado anterior.

*Precepto básico.*

Véase LS98: artículo 2.2,5, 24.c) y 40.3.

LS92: artículo 137.5.

LS76 artículos 60 y 87.

Aragón: Ley 5/99 artículos 34 c), 35.b), 37, 38, 70 y 160

Canarias: Ley 9/99 artículo 44.4

Castilla León: Ley 5/99 artículos 7 y 64

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990: artículo 129.1 y 2.

Galicia: Ley 1/1997: artículos 49, 50, 58, 62.2 y 81 y siguientes.

Navarra: Ley Foral 10/1994, artículo 129.

Valencia: Ley 6/1994, artículo 58.6.

#### **Artículo 42. *Indemnización por alteración del planeamiento, con licencia en vigor.***

1. Si en el momento de entrada en vigor de la modificación o revisión del planeamiento se hubiera obtenido la licencia de construcción, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se declarará extinguida, con audiencia del interesado, la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo fijarse la indemnización, en el mismo expediente, por la reducción del aprovechamiento resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten de conformidad con la legislación general de expropiación forzosa.
2. Si la edificación ya se hubiera iniciado, la Administración podrá modificar o revocar la licencia, fijándose la indemnización de acuerdo con lo establecido en el número anterior.

*Precepto básico.*

Véase LEF: artículo 1 y 121.

LS76: artículos 75 y 87.

RS: artículo 16.

LRJPA: artículos 139 a 144.

Aragón: Ley 5/99 artículos 175 d) y 176

Canarias: Ley 9/99 artículo 166.5 b) y c)

Castilla León: Ley 5/99 artículo 101 c)

#### **Artículo 43. *Indemnización por limitaciones singulares.***

Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares en orden a la conservación de edificios, en lo que excedan de los deberes legalmente establecidos, o que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.

*Precepto básico.*

Véase LS98: artículo 19.

RS: artículo 6.

LPH: artículos 24, 36 y 37.

LS92: artículos 245.1 y 246.2.

LS76: artículos 181 y 182.

RDU: artículos 11 y siguientes.

Aragón: Ley 5/99 artículos 184.3, 186 y 192

Castilla León: Ley 5/99 artículos 7 y 8

Castilla La Mancha: Ley 2/98 artículo 53.1

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990 artículo 129.3.

Galicia: Ley 1/97 artículo 170.3

Madrid: Ley 20/1997 artículo 2. 7º.8º y 9º.

Ley 9/1995: Disposición, Adicional 3ª.

La Rioja: Ley 10/98 artículos 184, 185.2 y 186

Navarra: Ley Foral 10/1994, artículo 27.2.

Valencia: Ley 6/1994, artículo 89.

#### **Artículo 44. *Otros supuestos indemnizatorios.***

1. Serán en todo caso indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes inherentes al proceso urbanizador, dentro de los plazos establecidos al efecto, que inservibles como consecuencia de un cambio de planeamiento o por acordarse la expropiación.

2. Cuando se produzca la anulación de una licencia, demora injustificada en su otorgamiento o su denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

*Precepto básico.*

Véase LRBRL: artículo 54.

LRJPA: artículo 139 a 144.

RS: artículos 9 y 16.

LS76: artículos 187 y 232.

RDU: artículo 38.

Aragón: Ley 5/99 artículos 34.e), 35 b), 37 b), 66.4 y 128

Canarias: Ley 9/99 artículo 186

Castilla León: Ley 5/99 artículo 7 y DA 3ª

Cataluña: Decreto Legislativo 1/1990, artículo 43.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

**Primera.** Los instrumentos de planificación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esa incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.

*Precepto básico.*

**Segunda.** A los sólo efectos de lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, de acuerdo con la redacción otorgada por el artículo 21 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, tendrán la consideración de urbanizables los terrenos que así clasifique el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle.

*Precepto básico.*

**Tercera.** Las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla ejercerán las potestades normativas reglamentarias que tienen atribuidas por las Leyes Orgánicas 1/1995 y 2/1995 de 13 de marzo dentro del marco de la presente Ley y de las que el Estado promulgue a tal efecto.

*Precepto básico.*

Véase Canarias: Ley 9/99 artículos 52 y 55

**Cuarta.** En los territorios insulares la legislación urbanística podrá establecer criterios complementarios para clasificar los suelos no urbanizables y urbanizables, teniendo en cuenta que la delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo se condiciona por la peculiaridad del hecho insular, su limitada capacidad de desarrollo territorial y la necesidad de compatibilizar una suficiente oferta de suelo urbanizable con la protección y preservación de los elementos esenciales del territorio.

*Precepto básico.*

Véase LRSV: artículo 7.

**Quinta.** Esta Ley se aplicará sin perjuicio de los específicos regímenes forales vigentes en materia de Hacienda, régimen tributario, régimen económico-financiero municipal y régimen de los bienes municipales.

*Precepto básico.*

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **Primera. Régimen urbanístico.**

El régimen urbanístico del suelo establecido en esta Ley, sin perjuicio de las especialidades sobre gestión y uso del suelo de la legislación urbanística, será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- a) Al suelo urbano y al suelo no urbanizable, se les aplicará respectivamente el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbano y para el no urbanizable.
- b) Al suelo urbanizable programado, al suelo apto para urbanizar y al suelo urbanizable no programado se les aplicará el régimen de derechos y deberes establecido en esta Ley para el suelo urbanizable. El desarrollo del suelo urbanizable no programado podrá promoverse directamente, sin necesidad de concurso, mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística.

*Precepto básico.*

Véase LS98: artículos 7, 14, 15, 16, 18 y 20.

Aragón: Ley 5/99 DT 3<sup>a</sup>

Canarias: Ley 9/99 DT 1<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>

Castilla León: Ley 5/99 DT 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>

Castilla La Mancha: Ley 2/98 DT 1<sup>a</sup>

Galicia: Ley 1/97 DT 2<sup>a</sup>

La Rioja: DT 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>

### **Segunda. Planeamiento general vigente.**

El planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la presente Ley deberá adaptar su clasificación de suelo a lo dispuesto en ella cuando se proceda a su revisión.

*Precepto básico*

*Véase:* LS98 artículo 7.

Aragón: Ley 5/99 DT 2ª

Castilla León Ley 5/99 DT 1ª, 2ª y 3ª

Castilla La Mancha Ley 2/98 DT 2ª y 6ª

Galicia: Ley 1/97 DT 1ª

La Rioja : Ley 10/98 DT 1ª

### **Tercera. Planeamiento general en tramitación.**

1. El planeamiento general en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley podrá seguirse tramitando sin adaptar sus clasificaciones de suelo a la misma.
2. Se entenderá que se encuentra en la situación prevista en el apartado anterior al planeamiento general, o su revisión, en cuya tramitación haya recaído acuerdo de aprobación inicial.

*Precepto básico.*

*Véase:* Aragón: Ley 5/99 DT 4ª

Canarias: Ley 9/99 DT 4ª

Castilla León: Ley 5/99 DT 6ª

Castilla La Mancha: Ley 2/98 DT 4ª y 6ª

La Rioja: Ley 10/98 DT 4ª

### **Cuarta. Planeamiento en ejecución.**

En los procedimientos de distribución de beneficios y cargas que no hubieran alcanzado la aprobación definitiva a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, será de aplicación, en cuanto a la cesión de suelo en que se deba materializar el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, el régimen urbanístico establecido en la misma, según la clase de suelo.

*Precepto básico.*

*Véase* LS98: artículos 14.2 y 18.

Canarias: Ley 9/99 DT 2ª

Castilla León: Ley 5/99 DT 7ª

### **Quinta. Valoraciones.**

En los expedientes expropiatorios, serán aplicables las disposiciones sobre valoración contenidas en esta Ley siempre que no se haya alcanzado la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa.

Competencia exclusiva.

Véase LS98 artículos. 23 a 32 y 36.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

1. Queda derogado el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con excepción de los siguientes preceptos:

– Artículos 104.3; 113.2; 124.1 y 124.3; 133; 134.1; 136.2; 137.5; 138 b); 159.4; 168; 169; 170.1; 183; 204; 210; 211.3; 213; 214; 222; 224; 242.1 y 242.6; 243.1 y 243.2; 244.2, 244.3 y 244.4; 245.1; 246.2; 255.2; 258.2 y 258.3; 259.3; 274; 276; 280.1; 287.2 y 287.3; 288.2 y 288.3; 289; 299; 300; 301; 302; 303; 304; 305; 306; 307; 308; 309; 310; Disposición Adicional Cuarta. 1.ª y 3.ª; Disposición Adicional Sexta; y Disposición Transitoria Quinta. 1.

2. Quedan asimismo derogados los artículos 1, 2, 3, Disposición Transitoria y Disposición Final Primera de la Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales.

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

### **DISPOSICIÓN FINAL**

Tienen el carácter de legislación básica en virtud de lo previsto en el artículo 149.1. 13.ª, 18.ª y 23.ª de la Constitución Española y, en su caso, de condiciones básicas del ejercicio de los derechos a tenor de lo dispuesto por el artículo 149.1.1.ª del propio texto constitucional, los siguientes preceptos: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 34; 41; 42; 43; 44.1; Disposiciones Adicionales Segunda, Tercera, Cuarta y Quinta; y Disposiciones Transitorias 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª, correspondiendo los restantes a la competencia exclusiva del Estado en virtud del artículo 149.1.4.ª, 8.ª y 18.ª del citado texto.