

EDL 2002/4109 Comunidad Autónoma de Cataluña Departamento de la Presidencia (C.A. Cataluña)

Ley 2/2002, de 14 de marzo, por la que se publica el texto sobre urbanismo.
Diario Oficial Generalidad de Cataluña 3600/2002, de 21 de marzo de 2002
BOE 92/2002, de 17 de abril de 2002 Ref Boletín: 02/07296
Suplemento BOE Catalán 10/2002, de 16 de mayo de 2002
C.e. DOGC núm. 3642 de 24 de mayo de 2002.

Bibliografía

Comentada en "La protección de la legalidad urbanística en la nueva Ley de Urbanismo"

Comentada en "La ruptura del concepto de suelo urbano. Apuntes a la Ley 10/2004 de modificación de la Ley Urbanística de Cataluña"

Derogada por dde.un DLeg. 1/2005 de 26 julio 2005

ÍNDICE

PREÁMBULO	13
TÍTULO PRELIMINAR.DEL OBJETO Y DE LOS PRINCIPIOS GENERALES	18
CAPÍTULO PRIMERO.OBJETO DE LA LEY Y ATRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS	18
Artículo 1.Objeto de la Ley	18
Artículo 2.Alcance de las competencias urbanísticas	18
CAPÍTULO II.PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA	18
Artículo 3.Concepto de desarrollo urbanístico sostenible	18
Artículo 4.Participación en las plusvalías	18
Artículo 5.Ejercicio del derecho de propiedad	18
Artículo 6.Inexistencia del derecho a exigir indemnización por la ordenación urbanística de terrenos y construcciones	18
Artículo 7.Reparto equitativo de beneficios y cargas	18
Artículo 8.Publicidad y participación en los procesos de planeamiento y de gestión urbanísticos	18
Artículo 9.Directrices para el planeamiento urbanístico	19
Artículo 10.Reglas de interpretación del planeamiento urbanístico	19
Artículo 11.Nulidad de las reservas de dispensación	19
Artículo 12.Acción pública	19
Artículo 13.Jerarquía normativa y coherencia del planeamiento urbanístico	19
TÍTULO PRIMERO.DE LAS ADMINISTRACIONES CON COMPETENCIAS URBANÍSTICAS	20
CAPÍTULO PRIMERO.DISPOSICIONES GENERALES	20
Artículo 14.Ejercicio de las competencias urbanísticas	20
Artículo 15.Actuación de la Administración de la Generalidad respecto a los entes locales	20
CAPÍTULO II.ÓRGANOS URBANÍSTICOS DE LA GENERALIDAD	20
Artículo 16.Órganos y entidades urbanísticos especiales de la Generalidad	20
Artículo 17.Comisión de Urbanismo de Cataluña	20
Artículo 18.Comisiones territoriales de urbanismo	21
Artículo 19.Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona	21
Artículo 20.Dirección General de Urbanismo	21
Artículo 21.Atribuciones de las comisiones territoriales de urbanismo y de la Dirección General de Urbanismo	21
CAPÍTULO III.ENTIDADES URBANÍSTICAS ESPECIALES Y CONDICIÓN DE ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	21
Artículo 22.Entidades urbanísticas especiales	21
Artículo 23.Condición de administración actuante	21
TÍTULO SEGUNDO.DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	22
CAPÍTULO PRIMERO.CLASIFICACIÓN DEL SUELO	22
Artículo 24.Clasificación del suelo	22
Artículo 25.Concepto de suelo urbano	22
Artículo 26.Servicios urbanísticos básicos	22
Artículo 28.Concepto de núcleo de población	22
Artículo 29.Concepto de solar	22
Artículo 30.Concepto de suelo urbano consolidado	22
Artículo 31.Concepto de suelo urbano no consolidado	22
Artículo 32.Concepto de suelo no urbanizable	23
Artículo 33.Concepto de suelo urbanizable	23
CAPÍTULO II.RESERVAS PARA SISTEMAS URBANÍSTICOS GENERALES Y LOCALES	23
Artículo 34.Sistemas urbanísticos generales y locales	23

Artículo 35. Inclusión de sistemas urbanísticos en sectores o polígonos de actuación	24
CAPÍTULO III. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	24
Artículo 36. Aprovechamiento urbanístico	24
Artículo 37. Reglas de ponderación del aprovechamiento urbanístico	24
CAPÍTULO IV. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS	24
Artículo 38. Consideraciones generales sobre los derechos y los deberes de los propietarios	24
Artículo 39. Usos del subsuelo	24
Artículo 40. Limitaciones del derecho de aprovechamiento urbanístico	24
Artículo 41. Derecho de edificación en suelo urbano	24
Artículo 42. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado	25
Artículo 43. Deber de cesión de suelo con aprovechamiento en suelo urbano no consolidado	25
Artículo 44. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado	25
Artículo 45. Deberes adicionales de los propietarios de suelo urbanizable delimitado	26
Artículo 46. Participación de la administración actuante en el coste de la urbanización	26
Artículo 47. Régimen de uso del suelo no urbanizable	26
Artículo 48. Procedimiento para la aprobación de proyectos de actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable	27
Artículo 49. Procedimiento para la aprobación de determinados proyectos de nuevas actividades y construcciones en suelo no urbanizable	27
Artículo 50. Procedimiento para la aprobación de proyectos de reconstrucción y rehabilitación de masías y casas rurales en suelo no urbanizable	28
Artículo 51. Directrices para las licencias de edificación en suelo no urbanizable	28
Artículo 52. Régimen de uso del suelo urbanizable	28
Artículo 53. Régimen de uso provisional del suelo	28
Artículo 54. Procedimiento para la autorización de usos provisionales del suelo y de obras de carácter provisional	28
TÍTULO TERCERO. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	29
CAPÍTULO PRIMERO. FIGURAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	29
Artículo 55. Tipos de planes de ordenación urbanística	29
Artículo 56. Planes directores urbanísticos	29
Artículo 57. Planes de ordenación urbanística municipal	29
Artículo 58. Determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal	30
Artículo 59. Documentación de los planes de ordenación urbanística municipal	31
Artículo 60. Programas de actuación urbanística municipal	31
Artículo 61. Documentación de los programas de actuación urbanística municipal	32
Artículo 62. Normas de planeamiento urbanístico	32
Artículo 63. Supuestos de suspensión de un plan de ordenación urbanística municipal	33
Artículo 64. Mantenimiento global de las superficies destinadas a cada uno de los sistemas urbanísticos locales	33
Artículo 65. Planes parciales urbanísticos	33
Artículo 66. Documentación de los planes parciales urbanísticos	34
Artículo 67. Planes especiales urbanísticos	34
Artículo 68. Planes de mejora urbana	34
Artículo 69. Catálogos de bienes protegidos y ordenanzas municipales	35
Artículo 69.bis. Proyectos de urbanización	35
CAPÍTULO II. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS FIGURAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	35
SECCIÓN PRIMERA. Actos preparatorios para la formulación y tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico	35
Artículo 70. Suspensión potestativa de tramitaciones y licencias	35
Artículo 71. Suspensión preceptiva de tramitaciones y licencias	36
Artículo 72. Plazo de suspensión de tramitaciones y licencias	36
Artículo 73. Consulta previa a la delimitación de suelo urbanizable	36
SECCIÓN SEGUNDA. Atribución de competencias sobre el planeamiento urbanístico	36
SUBSECCIÓN PRIMERA. Formulación de las figuras del planeamiento urbanístico	36
Artículo 74. Formulación de figuras del planeamiento urbanístico general	36
Artículo 75. Formulación de figuras del planeamiento urbanístico plurimunicipal	36
Artículo 76. Formulación del planeamiento urbanístico derivado	37
SUBSECCIÓN SEGUNDA. Aprobación definitiva de las figuras del planeamiento urbanístico	37
Artículo 77. Competencias del consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas	37
Artículo 78. Competencias de las comisiones territoriales de urbanismo	37
Artículo 79. Competencias de los ayuntamientos	37
SECCIÓN TERCERA. Plazos de formulación y procedimiento de tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico	38

Artículo 80.Plazos para la formulación de los planes de ordenación urbanística municipal y de los planes urbanísticos derivados	38
Artículo 81.Tramitación de los planes directores urbanísticos	38
Artículo 82.Tramitación de las normas de planeamiento urbanístico	38
Artículo 83.Tramitación de los planes de ordenación urbanística municipal y de los planes urbanísticos derivados	38
Artículo 84.Tramitación de los planes parciales de delimitación	39
Artículo 85.Informe de las comisiones territoriales de urbanismo en la tramitación del planeamiento urbanístico derivado de aprobación municipal y comarcal	39
Artículo 86.Entrega de la documentación de los planes urbanísticos derivados aprobados por los ayuntamientos	39
Artículo 87.Plazos para la tramitación de los planes urbanísticos derivados y de los proyectos de urbanización	40
Artículo 88.Subrogación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas	40
Artículo 89.Silencio administrativo positivo	41
Artículo 90.Tipos de resoluciones definitivas sobre el planeamiento urbanístico	41
Artículo 91.Desarrollo de los sectores urbanísticos en subsectores	42
SECCIÓN CUARTA.Vigencia y revisión del planeamiento urbanístico	42
Artículo 92.Vigencia indefinida del planeamiento urbanístico	42
Artículo 93.Revisión de los planes de ordenación urbanística municipal	42
Artículo 94.Modificación de las figuras del planeamiento urbanístico	42
Artículo 95.Modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres, zonas verdes o equipamientos deportivos	42
SECCIÓN QUINTA.Iniciativa y colaboración de los particulares en el planeamiento urbanístico y ejercicio del derecho de transformación del suelo urbanizable	43
Artículo 96.Iniciativa privada en la formulación de planes urbanísticos	43
Artículo 97.Especificidades de los planes urbanísticos derivados de iniciativa privada	43
CAPÍTULO III.EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LAS FIGURAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	43
SECCIÓN PRIMERA.Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad del planeamiento urbanístico	43
Artículo 98.Publicidad del planeamiento urbanístico	43
Artículo 99.Certificados de aprovechamiento urbanístico	44
Artículo 100.Ejecutividad del planeamiento urbanístico	44
Artículo 101.Publicación de la aprobación definitiva de las figuras del planeamiento urbanístico	44
SECCIÓN SEGUNDA.Efectos del planeamiento urbanístico sobre las construcciones y usos preexistentes	44
Artículo 102.Edificios y usos fuera de ordenación o con volumen disconforme	44
SECCIÓN TERCERA.Legitimación de expropiaciones por razones urbanísticas	45
Artículo 103.Legitimación de las expropiaciones	45
Artículo 104.Supuestos legitimadores de las expropiaciones por razones urbanísticas	45
Artículo 105.Liberación de determinados bienes de las expropiaciones por razones urbanísticas	46
Artículo 106.Tramitación de la expropiación forzosa en actuaciones urbanísticas aisladas	46
Artículo 107.Procedimiento de tasación conjunta	46
Artículo 108.Iniciación de un expediente expropiatorio por ministerio de la ley	46
CAPÍTULO IV.VALORACIONES Y SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS	47
Artículo 109.Valoración del suelo y supuestos indemnizatorios	47
TÍTULO CUARTO.DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA	47
CAPÍTULO PRIMERO.DISPOSICIONES GENERALES	47
Artículo 110.Concepto de ejecución urbanística. Participación en el proceso de ejecución de los planes de ordenación urbanística	47
Artículo 111.Gestión urbanística integrada y gestión urbanística aislada	47
Artículo 112.Polígonos de actuación urbanística	47
Artículo 113.Tramitación de los instrumentos de gestión urbanística	48
Artículo 114.Gastos de urbanización a cargo de los propietarios y derecho de realojamiento	48
CAPÍTULO II.SISTEMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	49
Artículo 115.Sistemas de actuación urbanística	49
Artículo 116.Obligación de pago de los gastos de urbanización y medidas en caso de incumplimiento	49
Artículo 117.Entidades urbanísticas colaboradoras	49
CAPÍTULO III.SISTEMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA POR REPARCELACIÓN	50
SECCIÓN PRIMERA.Reparcelación	50
Artículo 118.Objeto de la reparcelación	50
Artículo 119.Inicio del expediente de reparcelación	50
Artículo 120.Criterios de los proyectos de reparcelación	50
Artículo 121.Efectos de la aprobación de los proyectos de reparcelación	51
Artículo 122.Certificación de los proyectos de reparcelación	51
Artículo 123.Comunidad de reparcelación e interesados	51
SECCIÓN SEGUNDA.Modalidad de compensación básica	51

Artículo 124.Iniciativa y obligaciones	51
Artículo 125.Liberación de obligaciones	52
Artículo 126.Potestades de las juntas de compensación sobre las fincas	52
Artículo 127.Responsabilidades de las juntas de compensación. Vía de apremio y expropiación	52
Artículo 128.Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación	52
SECCIÓN TERCERA.Modalidad de compensación por concertación	53
Artículo 129.Iniciativa	53
Artículo 130.Formalización y publicidad de la iniciativa	53
Artículo 131.Concertación de la gestión urbanística integrada	53
Artículo 132.Obligaciones de los propietarios que tienen a su cargo la ejecución urbanística del ámbito de actuación	54
SECCIÓN CUARTA.Modalidad de cooperación	54
Artículo 133.Concepto	54
Artículo 134.Iniciativa del proyecto de reparcelación	54
Artículo 135.Posibilidad de concesión de la gestión urbanística integrada	54
SECCIÓN QUINTA.Sectores de urbanización prioritaria	54
Artículo 136.Concepto e iniciativa	54
Artículo 137.Documentación y publicidad de la declaración de sector de urbanización prioritaria	55
Artículo 138.Efectos de la declaración de sector de urbanización prioritaria	55
Artículo 139.Sistema de actuación urbanística y ámbito de referencia	55
Artículo 140.Medidas en caso de incumplimiento	55
Artículo 141.Pago del coste de las obras por adelantado y mediante solares	55
Artículo 142.Plazos de ejecución de la obra de urbanización básica	55
Artículo 143.Plazos de edificación	55
Artículo 144.Declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar o edificar	56
Artículo 145.Efectos de la declaración de incumplimiento	56
CAPÍTULO IV.SISTEMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA POR EXPROPIACIÓN	56
Artículo 146.Ámbito de expropiación	56
Artículo 147.Efectos del sistema de expropiación sobre los bienes de dominio público	56
Artículo 148.Prohibición de construir en ámbitos de expropiación	56
Artículo 149.Formas de gestión por expropiación	56
CAPÍTULO V.OCUPACIÓN DIRECTA	57
Artículo 150.Definición, tramitación y efectos	57
TÍTULO QUINTO.DE LOS INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA	57
CAPÍTULO PRIMERO.RESERVAS DE TERRENOS DE POSIBLE ADQUISICIÓN	57
Artículo 151.Previsión de reservas de terrenos	57
Artículo 152.Definición de programas específicos en defecto del programa de actuación urbanística municipal	57
CAPÍTULO II.PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO Y VIVIENDA	57
SECCIÓN PRIMERA.Disposiciones generales	57
Artículo 153.Patrimonios públicos de suelo y vivienda	57
Artículo 154.Proyecto de delimitación para la adquisición por expropiación de reservas de suelo para el patrimonio público de suelo	57
Artículo 155.Finalidades específicas para los terrenos expropiados	58
SECCIÓN SEGUNDA.Patrimonio municipal de suelo y vivienda	58
Artículo 156.Constitución del patrimonio municipal de suelo y vivienda	58
Artículo 157.Patrimonio separado	58
SECCIÓN TERCERA.Cesión y enajenación de terrenos y constitución del derecho de superficie	58
Artículo 158.Cesión y enajenación de terrenos	58
Artículo 159.Cesión	58
Artículo 160.Enajenación	58
Artículo 161.Enajenación directa	58
Artículo 162.Derecho de superficie	59
CAPÍTULO III.ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS ESPECIALES	59
Artículo 163.Enajenación de bienes inmuebles por las entidades urbanísticas especiales	59
CAPÍTULO IV.DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	59
Artículo 164.Delimitación de áreas	59
Artículo 165.Garantías de cumplimiento de las limitaciones de los regímenes de protección pública de viviendas	60
Artículo 166.Procedimiento de delimitación de áreas	60
CAPÍTULO V.OBLIGACIÓN DE EDIFICAR Y URBANIZAR Y CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE DICHA OBLIGACIÓN	60
Artículo 167.Obligación de edificar	60
Artículo 168.Modificación y prórroga de los plazos para edificar	60

Artículo 169.Registro Municipal de Solares sin Edificar	60
Artículo 170.Inscripción del incumplimiento de la obligación de edificar	60
Artículo 171.Consecuencias de la inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar	60
Artículo 172.Efectos de la enajenación forzosa	61
Artículo 173.Obligaciones de los adquirentes	61
Artículo 174.Consecuencias del incumplimiento por los adquirentes de la obligación de edificar	61
Artículo 175.Requisitos para enajenar inmuebles en situación de venta forzosa	61
Artículo 176.Obligación de garantizar el cumplimiento de las obligaciones	61
Artículo 177.Destino de la parte en exceso del precio de los solares	61
Artículo 178.Incumplimiento de la obligación de urbanizar	61
TÍTULO SEXTO.DE LA INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO Y EL SUBSUELO	61
CAPÍTULO PRIMERO.LICENCIAS Y PARCELACIONES URBANÍSTICAS	61
SECCIÓN PRIMERA.Licencias urbanísticas	61
Artículo 179.Actos sujetos a licencia	61
Artículo 180.Régimen jurídico de las licencias urbanísticas	62
Artículo 181.Caducidad de las licencias urbanísticas	62
Artículo 182.Actos promovidos por administraciones públicas	63
SECCIÓN SEGUNDA.Parcelaciones urbanísticas	63
Artículo 183.Parcelación urbanística	63
Artículo 184.Licencia de parcelación	63
Artículo 185.Requisito necesario para otorgar escrituras y para su inscripción en el Registro de la Propiedad	63
Artículo 186.Presunción de parcelación urbanística	64
Artículo 187.Requisitos previos a la parcelación urbanística y efectos del incumplimiento	64
Artículo 188.Indivisibilidad de parcelas y fincas	64
CAPÍTULO II.ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUPUESTOS DE RUINA	64
Artículo 189.Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación y órdenes de ejecución	64
Artículo 190.Declaración de estado ruinoso	64
TÍTULO SÉPTIMO.DE LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	65
CAPÍTULO PRIMERO.DISPOSICIONES GENERALES	65
Artículo 191.Procedimientos de protección de la legalidad urbanística	65
Artículo 192.Órganos competentes y legislación aplicable a los procedimientos de protección de la legalidad urbanística	65
Artículo 193.Inspección urbanística	65
Artículo 194.Caducidad de los procedimientos	65
Artículo 195.Medidas provisionales	65
Artículo 196.Colaboración del Registro de la Propiedad en la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística	66
CAPÍTULO II.ÓRDENES DE SUSPENSIÓN DE OBRAS Y LICENCIAS. RESTAURACIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA	66
Artículo 197.Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización	66
Artículo 198.Restauración de la realidad física alterada	66
Artículo 199.Prescripción de la acción de restauración	66
Artículo 200.Revisión de licencias y órdenes de ejecución	66
Artículo 201.Efectos de la incoación de expedientes de revisión de licencias en las cédulas de habitabilidad y las licencias de primera ocupación	67
Artículo 202.Actos nulos	67
CAPÍTULO III.DISCIPLINA URBANÍSTICA. INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES	67
SECCIÓN PRIMERA.Infracciones urbanísticas	67
Artículo 203.Clasificación de las infracciones urbanísticas	67
Artículo 204.Actuaciones que vulneran el ordenamiento jurídico	67
Artículo 205.Infracciones urbanísticas muy graves	67
Artículo 206.Infracciones urbanísticas graves	67
Artículo 207.Infracciones urbanísticas leves	68
Artículo 208.Infracciones urbanísticas leves por legalización efectiva	68
Artículo 209.Restauración voluntaria de la realidad física o jurídica alterada	68
Artículo 210.Operaciones que tienen por objeto la constitución de elementos privativos	69
SECCIÓN SEGUNDA.Sanciones	69
Artículo 211.Cuantía de las sanciones	69
Artículo 212.Graduación de las sanciones	69
SECCIÓN TERCERA.Personas responsables a efectos del régimen sancionador	69
Artículo 213.Personas responsables a efectos del régimen sancionador	69
SECCIÓN CUARTA.Competencias	69
Artículo 214.Órganos competentes	69

Artículo 215.Percepción de las multas impuestas	69
Artículo 216.Infracciones conexas	70
Artículo 217.Multas coercitivas por incumplimiento de las resoluciones de restauración y demás acuerdos	70
Artículo 218.Actuaciones constitutivas de infracción al amparo de licencia u orden de ejecución	70
Artículo 219.Prescripción de infracciones y sanciones urbanísticas	70
DISPOSICIONES ADICIONALES	70
Disposición Adicional	
Primera , Segunda , Tercera , Cuarta , Quinta , Sexta , Séptima , Octava , Novena , Décima , Undécima , Duodécima , Decimotercera	
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	72
Disposición Transitoria	
Primera , Segunda , Tercera , Cuarta , Quinta , Sexta , Séptima , Octava , Novena , Décima , Undécima	
DISPOSICIONES FINALES	74
Disposición Final	
Primera , Segunda , Tercera , Cuarta , Quinta , Sexta , Séptima , Octava , Novena , Décima , Undécima , Duodécima	

VOCES ASOCIADAS

Vivienda

FICHA TÉCNICA

Vigencia

Vigencia desde:21-6-2002

Derogada:29-7-2005

Documentos anteriores afectados por la presente disposición

Legislación

DLeg. 1/1990 de 12 julio 1990. TR Disposiciones legales sobre Urbanismo, C.A. Cataluña

Deroga esta disposición

Documentos posteriores que afectan a la presente disposición

Legislación

Desarrollada por art.un D 287/2003 de 4 noviembre 2003

Derogada por dde.un DLeg. 1/2005 de 26 julio 2005

artículo.9

Dada nueva redacción por art.3 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.22

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.23

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.25

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.27

Suprimida por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.30

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.31

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.32

Dada nueva redacción por art.3 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.34

Dada nueva redacción por art.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.35

Dada nueva redacción por art.6 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.43

Dada nueva redacción por art.2 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.44

Dada nueva redacción por art.2 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.45

Dada nueva redacción por art.2 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.47

Dada nueva redacción por art.3 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.48

Dada nueva redacción por art.3 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.49

Dada nueva redacción por art.3 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.50

Dada nueva redacción por art.3 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.51

Dada nueva redacción por art.3 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.56

Dada nueva redacción por art.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.57

Dada nueva redacción por art.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.58

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.59

Dada nueva redacción por art.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.60

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.65

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.67

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.68

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.69.bi

Añadida por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.78

Dada nueva redacción por art.5 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.79

Dada nueva redacción por art.5 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.85

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.86

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.87

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.88

Dada nueva redacción por art.5 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.89

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.94

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.95

Dada nueva redacción por art.8 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.100

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.101

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.102

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.104

Dada nueva redacción por art.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.108

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.112

Dada nueva redacción por art.6 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.114

Dada nueva redacción por art.6 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.128apartado.4

Sustituida «art. 114.4» por «art. 114.5» por dad.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.129

Dada nueva redacción por art.6 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.130

Dada nueva redacción por art.6 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.131

Dada nueva redacción por art.6 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.132

Dada nueva redacción por art.6 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.136

Dada nueva redacción por art.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.142

Sustituida «art. 58.3.b» por «art. 69.bis.2» por dad.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

título.5capitulo.1

Dada nueva redacción a la rúbrica por art.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.151

Dada nueva redacción por art.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.156

Dada nueva redacción por art.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.158

Dada nueva redacción por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.164

Dada nueva redacción por art.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

artículo.169

Dada nueva redacción por art.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.179

Dada nueva redacción por art.9 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.191

Dada nueva redacción por art.9 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.197

Dada nueva redacción por art.9 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.198

Dada nueva redacción por art.9 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.199

Dada nueva redacción por art.9 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.200

Dada nueva redacción por art.9 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.202

Sustituida «art. 32.1.a» por «art.32.a» por dad.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.204

Dada nueva redacción por art.9 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.205

Sustituida «art. 32.2» por «art. 32.a» por dad.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.207

Dada nueva redacción por art.9 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.210

Dada nueva redacción por art.9 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
artículo.216

Dada nueva redacción por art.9 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
disposición adicional.8

Añadida por art.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
disposición adicional.9

Añadida por art.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
disposición adicional.10

Añadida por art.5 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
disposición adicional.11

Añadida por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
disposición adicional.12

Añadida por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
disposición adicional.13

Añadida por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
disposición transitoria.1

Dada nueva redacción por art.2 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
disposición transitoria.2

Dada nueva redacción por art.1 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
disposición transitoria.4apartado.1

Suprimida por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004
disposición transitoria.5

Dada nueva redacción por art.6 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

disposición transitoria.10

Añadida por art.4 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

disposición transitoria.11

Añadida por art.7 Ley 10/2004 de 24 diciembre 2004

Bibliografía

Comentada en "La protección de la legalidad urbanística en la nueva Ley de Urbanismo"

Comentada en "La ruptura del concepto de suelo urbano. Apuntes a la Ley 10/2004 de modificación de la Ley Urbanística de Cataluña"

Comentada en "Principios generales de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo de Cataluña"

Versión de texto vigente Desde 31/12/2004 Hasta 28/07/2005

NOTAS

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

El objeto de la Ley es la regulación del urbanismo en el territorio de Cataluña, función pública que abarca la ordenación, transformación, conservación y control de uso del suelo, el subsuelo y el vuelo, su urbanización y edificación, y la regulación del uso, la conservación y la rehabilitación de las obras, edificios e instalaciones, mediante la concertación y cooperación entre las administraciones competentes en materia urbanística y de manera que los asentamientos urbanísticos presenten, mantengan y potencien las facetas de cohesión social, desarrollo económico y concienciación medioambiental.

La Ley se estructura en ocho títulos. El título preliminar establece el objeto y los principios generales de la norma, entre ellos la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística de los entes públicos, la función social de la propiedad, la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, la participación pública, los programas de participación ciudadana, los consejos asesores urbanísticos, el requisito del cumplimiento de los deberes para el ejercicio de los derechos, las directrices sobre la hermenéutica de las normas urbanísticas, la nulidad de las reservas de dispensación, la acción pública para exigir el cumplimiento del ordenamiento urbanístico y la jerarquía normativa.

El título primero determina las administraciones con competencias urbanísticas y reconoce la concurrencia de competencias de la Generalidad y competencias locales sobre el urbanismo, estas últimas ejercidas por los municipios y las comarcas. En la organización administrativa de la Generalidad sobre urbanismo, las comisiones con sede en Barcelona, Girona, Lleida y Tarragona pasan a denominarse comisiones territoriales de urbanismo, sin perjuicio de la adecuación, si procede, a la organización administrativa de Cataluña; se mantiene la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona, creada al amparo de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta Municipal de Barcelona, y se redefinen las competencias de la Dirección General de Urbanismo. La Ley aborda el papel de las entidades urbanísticas especiales, como el Instituto Catalán del Suelo, los consorcios urbanísticos y las empresas municipales de capital totalmente público que así se configuren, y prevé especialmente que dichas entidades pueden tener la condición de administración actuante en los casos regulados por la Ley, con los derechos y deberes inherentes a dicha condición, previendo auditorías, con la finalidad de mejorar la capacidad de gestión de las administraciones con competencias urbanísticas.

El título segundo categoriza el suelo urbano en consolidado y no consolidado, y el suelo urbanizable en delimitado y no delimitado. Respecto al suelo no urbanizable, de acuerdo con la Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de julio de 2001, la Ley reconoce esta condición a los terrenos clasificados como tales por el planeamiento, bien por su incompatibilidad con la transformación o bien por la inadecuación al desarrollo urbano, por razón de regímenes de protección especial establecidos o por los valores y finalidades a alcanzar, entre las que se incluye la utilización racional del territorio de acuerdo con el modelo territorial de desarrollo urbanístico sostenible. Los terrenos reservados para los sistemas generales no incluidos en el suelo urbano ni en el suelo urbanizable forman también parte del suelo no urbanizable.

La Ley vincula el subsuelo a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público y, en los sectores físicamente continuos de suelo urbanizable, determina un mínimo de 45% de suelo susceptible de aprovechamiento privado. Se establece la cesión de suelo con aprovechamiento al suelo urbano cuando una modificación del planeamiento general atribuye nuevos usos que generen plusvalías o una mayor edificabilidad y se señala que la administración actuante, en correspondencia con el suelo con aprovechamiento que recibe, sólo queda libre de la obligación de costear proporcionalmente la urbanización si alcanza el compromiso de atender necesidades de vivienda mediante promoción pública de alquiler, y mantiene la propiedad del suelo un mínimo de treinta años.

Dado que la utilización del suelo no urbanizable ha de ser la adecuada a su naturaleza rústica, bajo las limitaciones del régimen de protección especial, si procede, y de las medidas establecidas por los planes directores y de planeamiento territorial, que contiene el catálogo del suelo no urbanizable, la Ley sólo admite nuevas viviendas en suelo no urbanizable si están vinculadas a una explotación agrícola, ganadera, forestal o rústica. El planeamiento debe establecer los umbrales a partir de los que los proyectos de explotación han de someterse a un procedimiento específico, compartido entre el ayuntamiento y la comisión territorial de urbanismo competente, procedimiento aplicable también a las actuaciones de interés público que deban ubicarse en el medio rural, en cualquier actuación cuando existan restos arqueológicos de interés declarado o acuíferos clasificados, cuando

se trate de apertura de nuevas vías y accesos, cuando la explotación incorpore el uso de vivienda o alojamiento de temporeros y en el caso de autorización de estaciones de suministro de carburantes u otros servicios de carretera.

También corresponde al planeamiento incorporar, si procede, el catálogo de las edificaciones preexistentes en suelo no urbanizable que sea preciso recuperar para el uso de vivienda o uso turístico de carácter rural. El procedimiento aplicable también lo es para la explotación de los recursos naturales, incluyendo la extracción de los recursos minerales del subsuelo.

Se someten a ordenación las actividades de camping y turismo rural en suelo no urbanizable, mediante un plan especial, y se especifican los supuestos de usos y obras provisionales.

El título tercero regula los instrumentos de planeamiento urbanístico. El planeamiento urbanístico de carácter general se compone de planes directores, planes de ordenación urbanística municipal y normas de planeamiento, complementados por los programas de actuación urbanística municipal. El planeamiento derivado, sometido al general, está integrado por los planes especiales urbanísticos, los planes de mejora urbana, específicos para el suelo urbano, y los planes parciales urbanísticos. Se suprimen los estudios de detalle y el planeamiento urbanístico puede regular, de forma alternativa, la ordenación de volúmenes, y se resuelve la ordenación definitiva en la ejecución urbanística. También se modifica el concepto de los proyectos de urbanización que, en desarrollo de los datos fijados por el planeamiento, son objeto de un proyecto complementario aprobado por los ayuntamientos sin la preceptiva información pública, excepto en determinados supuestos de expropiación. Los avances de planeamiento se configuran como el instrumento para plantear las consultas previas a la presentación a trámite de los planes parciales de delimitación, para el suelo urbanizable no delimitado. Los informes emitidos tienen efectos administrativos internos y preparatorios del ulterior planeamiento.

Los planes directores configuran el planeamiento urbanístico, concretan el emplazamiento de las grandes infraestructuras, protegen el suelo no urbanizable, incluyen determinaciones sobre desarrollo urbanístico sostenible y programan políticas supramunicipales de suelo y de vivienda, que han de concertarse con los ayuntamientos en la tramitación específica.

Los planes de ordenación urbanística municipal son el instrumento flexible de planificación urbanística integral del municipio, y son más o menos complejos en función de las necesidades y peculiaridades municipales y en función de la estrategia definida por cada ayuntamiento. Dichos planes deben reservar, como mínimo, para la construcción de viviendas de protección pública, el suelo correspondiente al 20% del techo que, para el uso residencial de nueva implantación, se califique tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable. En cuanto al suelo urbanizable no delimitado han de contener los oportunos parámetros, indicadores y disposiciones para resolver las consultas previas y los planes parciales de delimitación.

Los programas son el marco de concertación de políticas de suelo y vivienda entre la Generalidad y los ayuntamientos. Los ayuntamientos han de decidir si incorporan o no a su planeamiento general un programa de actuación urbanística municipal. Los programas priorizan las actuaciones y pueden concretarlas; pueden delimitar sectores de suelo urbanizable y alterar los ya delimitados, adscribir a ellos sistemas generales y definir las reservas de terrenos de posible adquisición para constituir o ampliar el patrimonio municipal de suelo, entre otras determinaciones, para posibilitar la puesta en práctica de la política de suelo y vivienda decidida por el ayuntamiento y concertada con la Generalidad.

Las normas de planeamiento son competencia del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, para complementar o sustituir los planes de ordenación urbanística municipal en los supuestos que se establecen.

En los actos preparatorios del planeamiento la suspensión de licencias incluye también las de actividades y otras autorizaciones municipales conexas, reguladas por la legislación sectorial y se regula la posibilidad de suspender la tramitación de instrumentos de planificación derivado y de gestión.

El planeamiento territorial o los planes directores pueden prescribir la formulación de planes de ordenación supramunicipales, que también pueden decidirse por acuerdo de los ayuntamientos interesados.

La competencia de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento se redistribuye entre los distintos órganos urbanísticos de la Administración de la Generalidad en función de la entidad del plan, su alcance territorial y el número de habitantes del municipio. Se reconoce a los ayuntamientos que cuenten con un programa de actuación urbanístico municipal vigente la competencia de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento derivado, excepto planes parciales de delimitación, previo informe preceptivo de la comisión territorial de urbanismo, vinculante en los aspectos de legalidad y supramunicipalidad. Las modificaciones de planeamiento que afecten a zonas verdes, espacios libres o zonas deportivas tienen una tramitación específica.

La Ley acota la prevalencia de los certificados de aprovechamiento urbanístico exclusivamente a la suspensión de licencias y les da una vigencia de seis meses.

Se establece, en cuanto a publicidad de la aprobación de las figuras de planeamiento, que además de publicarse se utilicen las técnicas y medios informáticos y telemáticos adecuados para garantizar la facilidad de la información y la seguridad jurídica.

En lo que respecta a los efectos de expropiación derivados de la aprobación del planeamiento, se regula el procedimiento de tasación conjunta como consecuencia de la declaración de la inconstitucionalidad del art. 38 de la Ley estatal 6/1998, de 14 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; se enumeran los supuestos de expropiación y se admite la liberación condicionada de la expropiación. El suelo no urbanizable y los terrenos clasificados como suelo urbanizable con utilización rústica compatible, en el momento de la afectación, y demás terrenos sobre los cuales se hubieran utilizado usos de carácter provisional, quedan excluidos de la posibilidad de iniciar los procedimientos de expropiación. Los supuestos de indemnización son objeto de precisiones

referidas a los efectos de la suspensión de licencias y a los plazos computables para el nacimiento de la acción de responsabilidad en caso de modificación del planeamiento.

El título cuarto se dedica a la gestión urbanística. La gestión urbanística integrada es la que incluye tanto la distribución equitativa de beneficios y cargas como la ejecución de la urbanización, para introducir la concesión de esta gestión que se concibe como un servicio público. La Ley acota la distribución equitativa de beneficios y cargas por sectores o polígonos de actuación y no permite las compensaciones intersectoriales. La reparcelación es el único instrumento adecuado para la distribución equitativa de los beneficios y las cargas del planeamiento.

Se configuran dos sistemas de actuación: la reparcelación y la expropiación. El primero es el denominador más común de los que concurren en las diferentes modalidades de actuación urbanística no expropiatoria y su primera modalidad es la compensación básica, para llevar a cabo la cual es suficiente la iniciativa de propietarios que constituyan más del 50% de la propiedad de la superficie del polígono o sector. Para que esta modalidad sea viable no es preciso que la junta de compensación expropie a los propietarios no adheridos, dado que todos quedan afectados por la reparcelación, y, en consecuencia, tienen también la obligación de contribuir a los gastos aunque no sean miembros de la junta. En la reparcelación los propietarios pueden optar por el pago de sus cuotas en metálico o bien con terrenos. El proyecto de reparcelación puede regular esta forma de pago para los propietarios no adheridos.

En la modalidad de compensación por concertación pueden tomar la iniciativa propietarios que representen, como mínimo, el 25% de la propiedad de la superficie del sector, que han de otorgar un convenio urbanístico con el ayuntamiento cuyo contenido debe incluir el proyecto de bases para el concurso de adjudicación de la gestión urbanística integrada. La Administración ha de realizar la expropiación de los propietarios no adheridos al convenio, siendo beneficiaria de la misma la persona concesionaria que, previamente, debe haber redactado el proyecto de tasación conjunta, el de reparcelación e, incluso, la figura del planeamiento correspondiente. Así, la persona concesionaria es a la vez propietaria, empresa urbanizadora e, incluso, gerente de la junta de compensación si alcanza más el 50% del sector o el polígono de actuación.

En la modalidad de cooperación, la asociación administrativa que se constituya puede redactar, también, el proyecto de reparcelación y el ayuntamiento puede decidir someter a concurso la gestión urbanística integrada, siendo la persona concesionaria igualmente beneficiaria de la expropiación de los terrenos de propietarios no adheridos.

La modalidad de sectores de urbanización prioritaria es objeto de simplificación y supresión de determinados requisitos que restringían su aplicación, a la vez que se posibilita que los ayuntamientos que cuenten con programa de actuación urbanística municipal puedan efectuar su declaración. Se precisa la aceptación municipal para que el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas delimite este tipo de sector.

La Ley regula la ocupación directa de los sistemas generales y locales, incluidos en sectores o polígonos de actuación a efectos de su gestión, mediante el reconocimiento del derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento, sin perjuicio de la indemnización correspondiente y otras garantías.

El título quinto configura como instrumentos de política de suelo y vivienda los patrimonios públicos de suelo, los derechos de tanteo y retracto y el régimen de enajenación forzosa de propiedades. Los programas y planes de actuación urbanística municipal pueden contener reservas de suelo para constituir o ampliar los patrimonios municipales de suelo. Los terrenos expropiados en suelo no urbanizable no sujeto a protección especial y en suelo urbanizable no delimitado han de destinarse a atender las necesidades de vivienda de protección pública, mediante alquiler, derecho de superficie u otras fórmulas que supongan no perder la titularidad pública del suelo, manteniéndola como mínimo durante treinta años. La enajenación de terrenos del patrimonio público del suelo ha de realizarse por concurso.

El disponer los ayuntamientos de un programa de actuación municipal vigente permite la delimitación de áreas a efecto del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, así como la creación del registro de solares para áreas concretas en las que el planeamiento no haya establecido plazos para la edificación de solares. El incumplimiento de la obligación de urbanizar puede suponer la suspensión del planeamiento hasta que se garantice el coste de la totalidad de las obras de urbanización pendientes.

El título sexto regula la intervención en el uso del suelo y de la edificación y define la parcelación urbanística, que ya no se vincula directamente al supuesto de peligro de formación de núcleo de población y pasa a depender de que se trate de una división que facilite o tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones para ser destinadas a usos urbanos. Todas las divisiones de terrenos han de someterse a fiscalización municipal, que ha de otorgar o denegar la licencia de parcelación o declararla innecesaria. La licencia o la declaración son requisito indispensable para la autorización de las correspondientes escrituras públicas como para la inscripción de los títulos en el Registro de la Propiedad.

El último título de la Ley regula la protección de la legalidad urbanística. Un expediente de protección de la legalidad urbanística puede suponer la instrucción y la resolución en un único procedimiento o en varios para resolver las sanciones a imponer, la restauración de la realidad física alterada y el resarcimiento de los daños y perjuicios causados. Entre las medidas cautelares o provisionales ante la comisión de infracciones, la Ley establece la suspensión de la tramitación de las cédulas de habitabilidad y de las licencias de primera ocupación de los edificios, supuestos en los que la actuación subsidiaria de la Administración de la Generalidad se limita a las actuaciones sin licencia municipal o si hay indicios de infracción urbanística tipificada como muy grave.

La Ley clasifica las infracciones en muy graves, graves y leves, las tipifica, establece las correspondientes multas y las personas responsables, así como los órganos competentes para la imposición de sanciones y el ámbito de intervención de la Administración de la Generalidad en defecto de la actuación de la administración municipal. Se regulan asimismo los plazos

de prescripción de las infracciones, sanciones y medidas de restauración y de las obligaciones derivadas de la declaración de indemnización por daños y perjuicios.

Las disposiciones adicionales se refieren a las comisiones territoriales de urbanismo, a las competencias del Ayuntamiento de Barcelona y a la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona, a los municipios sin planeamiento general y a los que cuentan con delimitaciones de suelo urbano sin normas urbanísticas; a la coordinación del urbanismo con la legislación sectorial; a los profesionales redactores del planeamiento; a la incorporación de bienes inmuebles al patrimonio público de suelo y vivienda y a la adecuación de los plazos de intervención del Síndic de Greuges a los plazos de prescripción establecidos en la Ley, en materia de protección de la legalidad urbanística.

La Ley entra en vigor a los tres meses de su publicación.

Deroga el Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba la refundición de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística.

PREÁMBULO

I

La Generalidad empezó a ejercer las competencias en materia de urbanismo en fecha 1 de octubre de 1978, con el Real decreto 1385/1978, de 23 de junio, de traspaso de las competencias de la Administración del Estado, en el marco de una legislación urbanística preconstitucional constituida por el texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por el Real decreto 1346/1976, de 9 de abril, y por los reglamentos que lo desarrollaban.

El Estatuto de autonomía, concretamente el art. 9.9, de conformidad con lo dispuesto por el art. 148 de la Constitución, otorgó a la Generalidad competencia exclusiva en materia de urbanismo.

En desarrollo de este marco competencial, a lo largo de los años se han ido aprobando un conjunto de leyes con la finalidad de configurar un ordenamiento jurídico urbanístico propio de Cataluña. Inicialmente, en el marco de la citada legislación preconstitucional, se aprobaron la Ley 4/1980, de 16 de diciembre, de creación del Instituto Catalán del Suelo, y la Ley 9/1981, de 18 de noviembre, sobre protección de la legalidad urbanística, esta última con la finalidad de poder disponer de los instrumentos necesarios para velar por la prevalencia del orden jurídico urbanístico, sin menospreciar la seguridad jurídica de los administrados y, en particular, para afrontar la gravísima problemática derivada del fenómeno de las urbanizaciones ilegales. Posteriormente, se aprobó la Ley 3/1984, de 9 de enero, de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña, que tenía por objeto la adaptación del ordenamiento urbanístico a las particularidades de Cataluña, en cumplimiento de la cual se elaboró el código urbanístico catalán.

Este marco normativo se mantuvo hasta el año 1990, en el que se aprobó el Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio, de refundición de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística, que ha sido el instrumento aplicado hasta el momento conjuntamente con las determinaciones de la legislación estatal comprendidas dentro de su ámbito competencial.

Esta aplicación ha sido confirmada por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, que, ante la actuación del legislador estatal, acota el alcance de la competencia estatal en materia de régimen jurídico del suelo, valoraciones y expropiaciones en base a la competencia exclusiva de las comunidades autónomas en materia urbanística.

Asimismo, la Generalidad ha aprobado otras leyes que, sin regular propiamente el ámbito urbanístico, contienen disposiciones que inciden directa o indirectamente en éste. Entre otras, hay que hacer referencia a la Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de política territorial, que regula los instrumentos de planeamiento territorial con los cuales ha de ser coherente el planeamiento urbanístico, y, también, la Ley 24/1991, de 24 de diciembre, de la vivienda.

II

Es preciso resaltar que el urbanismo es una función pública mediante cuyo ejercicio las administraciones públicas competentes en la materia planifican o definen el modelo urbanístico de ciudad y lo desarrollan, con la participación de los propietarios y demás operadores públicos y privados.

Teniendo en cuenta la experiencia acumulada en estos años, la presente Ley pretende dar respuesta a las nuevas necesidades económicas y sociales y, en especial, a la nueva realidad que requiere que las administraciones ejerzan las políticas de ordenación urbanística que les corresponden, en el marco de los principios constitucionales rectores de la política urbanística contenidos en los arts. 45 y 47 de la Constitución.

La presente Ley se pronuncia claramente a favor de un desarrollo urbanístico sostenible, basado en la utilización racional del territorio, para compatibilizar los necesarios crecimiento y dinamismo económicos con la cohesión social, el respeto al medio ambiente y la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras. Así se consigue una sintonía total con las pretensiones de la citada Ley de política territorial.

Desde esta perspectiva, el primer objetivo de la Ley es impregnar las políticas urbanísticas de la exigencia de conjugar las necesidades de crecimiento con los imperativos del desarrollo sostenible, de forma que se traduzcan en la utilización racional del territorio; en la lucha contra la pobreza mediante este recurso, con la política de vivienda social; en la calidad de vida a alcanzar en todos los asentamientos humanos, tanto los existentes como los nuevos; en el incremento de la concienciación de la sociedad en relación al medio ambiente; en la gestión correcta y proporcionada de los demás recursos naturales, desde la perspectiva urbana, y en la de los residuos generados, así como en una utilización progresiva de las energías renovables y en una política eficiente de ahorro energético en general.

La acción coordinada de los instrumentos de planificación territorial, urbanística y sectorial, y su puesta en práctica, deben constituir uno de los soportes esenciales para el desarrollo sostenible de Cataluña, siguiendo las premisas de la Conferencia de Río de 1992 y de la Carta de Aalborg, entre otros instrumentos de escala mundial al respecto.

En segundo lugar, la presente Ley pretende aunar el ejercicio de las competencias urbanísticas y la capacidad de iniciativa con la asunción de responsabilidades. Este enunciado genérico supone que, por una parte, efectivamente, los ayuntamientos ejerzan mayores competencias en función de su nivel de previsiones y compromisos en materia de política de suelo y vivienda; por otra, este principio informa la totalidad de la Ley, desde el planeamiento hasta la gestión y la ejecución urbanística, y, por lo tanto, introduce mecanismos que facilitan la actuación de los agentes urbanizadores, promotores y propietarios también en función de su nivel de compromiso.

En tercer lugar, la presente Ley modifica, actualiza y simplifica procedimientos con el objetivo de imprimirles celeridad y eficacia para disponer en todo momento de suelo debidamente urbanizado, como método para luchar contra las distorsiones del mercado y contra la especulación, con la convicción de que no es el suelo urbanizable simplemente, sino el suelo urbanizable necesario y, en especial, el suelo urbanizado con antelación, el que evita situaciones de tensión en la demanda y las consiguientes repercusiones en el precio final de los productos inmobiliarios.

En consecuencia, el desarrollo sostenible de Cataluña, el ejercicio por parte de los ayuntamientos de competencias urbanísticas en función de su asunción de responsabilidades y la eficacia y agilidad de los sectores implicados, público y privado, en la consecución de suelo urbanizado son los tres ejes vertebradores de la presente Ley, que se complementan con una serie de medidas de seguridad jurídica de los administrados y con un conjunto de determinaciones innovadoras, consecuencia directa de la experiencia adquirida.

La presente Ley, mediante todos los elementos expuestos, pretende crear un marco de concertación y cooperación entre las administraciones competentes en materia urbanística y pretende que los asentamientos urbanos presenten, mantengan y potencien las facetas de cohesión social, desarrollo económico y concienciación medioambiental.

El encaje de estos conceptos precisa de un liderato claro en la actividad urbanística, que ha de permitir el debate y la definición del modelo urbano más adecuado y la configuración de las estrategias o políticas de suelo y vivienda, ya que no siempre los mecanismos de mercado, por sí mismos, son capaces de incidir en el tejido urbano y equilibrar los tres aspectos citados.

III

La presente Ley parte del respeto a las competencias estatales en materias conexas con el urbanismo, como el derecho de propiedad, las valoraciones y las expropiaciones de terrenos, el procedimiento administrativo común y la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas, de acuerdo con el bloque de constitucionalidad y con la doctrina del Tribunal Constitucional.

Por lo que se refiere a su contenido, la Ley se estructura en un título preliminar y siete títulos más, y se configura como un corpus jurídico integrado que se desarrolla con unos objetivos y según unos principios rectores que informan el planeamiento, la gestión y las medidas de protección de la legalidad urbanística, así como los instrumentos de política de suelo y vivienda.

El título preliminar de la Ley se refiere al objeto y los principios generales que inspiran este nuevo texto legal, entre los cuales cabe destacar la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio. Además, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística de los entes públicos, la función social de la propiedad, la definición de su contenido normal, la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, la participación pública, los programas de participación ciudadana, los consejos asesores urbanísticos, el requisito del cumplimiento de los deberes para el ejercicio de los derechos, las directrices sobre la hermenéutica de las normas urbanísticas, la nulidad de las reservas de dispensación, la acción pública para exigir el cumplimiento del ordenamiento urbanístico y la jerarquía normativa acaban de configurar el conjunto de dichos principios, que constituyen el portal de acceso a los demás preceptos.

La determinación de las administraciones con competencias urbanísticas se realiza en el título primero, que reconoce la concurrencia de competencias de la Generalidad y competencias locales sobre el urbanismo, estas últimas ejercidas por los municipios y las comarcas. En la organización administrativa de la Generalidad sobre urbanismo, las comisiones con sede en Barcelona, Girona, Lleida y Tarragona pasan a denominarse comisiones territoriales de urbanismo, sin perjuicio de su adecuación, si procede, a la organización administrativa de Cataluña; se mantiene la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona, creada al amparo de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, y se redefinen las competencias de la Dirección General de Urbanismo. Asimismo, la presente Ley aborda el papel de las entidades urbanísticas especiales, naturaleza que tienen el Instituto Catalán del Suelo, los consorcios urbanísticos y las empresas municipales de capital totalmente público local que así se configuren, y prevé especialmente que dichas entidades pueden tener la condición de administración actuante en los casos regulados por la Ley, con los derechos y deberes inherentes a dicha condición. Es preciso subrayar también la previsión de auditorías, con la finalidad de mejorar la capacidad de gestión de las administraciones con competencias urbanísticas.

En cuanto al régimen urbanístico del suelo, el título segundo de la Ley categoriza el suelo urbano en consolidado y no consolidado, y el suelo urbanizable en delimitado y no delimitado. Asimismo, respecto al suelo no urbanizable, de acuerdo con la sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de julio de 2001, la Ley reconoce esta condición a los terrenos clasificados como tales por el planeamiento, bien por su incompatibilidad con la transformación o bien por la inadecuación al desarrollo urbano, por razón de regímenes de protección especial establecidos o por los valores y finalidades a alcanzar, entre las cuales se incluye la utilización racional del territorio de acuerdo con el modelo territorial de desarrollo urbanístico sostenible. Los terrenos reservados para los sistemas generales no incluidos en el suelo urbano ni en el suelo urbanizable forman también parte del suelo no urbanizable.

La presente Ley vincula el subsuelo a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público y, en los sectores físicamente continuos de suelo urbanizable, determina un mínimo del 45% de su superficie como suelo susceptible de aprovechamiento privado.

Otro aspecto importante a destacar de la regulación contenida en este título es la relativa a las cesiones de suelo con aprovechamiento. La Ley establece la cesión de suelo con aprovechamiento al suelo urbano cuando una modificación del planeamiento general atribuye nuevos usos que generen plusvalías o bien mayor edificabilidad. También se señala que la administración actuante, en correspondencia con el suelo con aprovechamiento que recibe, sólo queda libre de la obligación de costear proporcionalmente la urbanización si alcanza el compromiso de atender necesidades de vivienda mediante promoción pública de alquiler, y mantiene la propiedad del suelo un mínimo de treinta años.

La utilización del suelo no urbanizable ha de ser la adecuada a su naturaleza rústica, bajo las limitaciones del régimen de protección especial, si procede, y de las medidas establecidas por los planes directores y el planeamiento territorial, el cual contiene el catálogo del suelo no urbanizable. Por esta razón, la Ley sólo admite nuevas viviendas en el suelo no urbanizable si éstas están vinculadas a una explotación agrícola, ganadera, forestal o rústica. El planeamiento debe establecer los umbrales a partir de los cuales los proyectos de explotación rústica han de someterse a un procedimiento específico, compartido entre el ayuntamiento y la comisión territorial de urbanismo competente.

Este procedimiento es también aplicable en las actuaciones de interés público que deban ubicarse en el medio rural, en cualquier actuación en los casos en que existan restos arqueológicos de interés declarado o acuíferos clasificados, en que se trate de apertura de nuevas vías o accesos, en que la explotación incorpore el uso de vivienda o el alojamiento de temporeros y en el caso de autorización de estaciones de suministro de carburantes u otros servicios de carretera.

También corresponde al planeamiento incorporar, si procede, el catálogo de las edificaciones preexistentes en suelo no urbanizable que sea preciso recuperar para el uso de vivienda o uso turístico de carácter rural. El procedimiento que se establece al respecto también es aplicable para la explotación de los recursos naturales, entre los cuales está, obviamente, la extracción de los recursos minerales del subsuelo.

La actividad de camping y la de turismo rural en suelo no urbanizable se someten a ordenación mediante un plan especial.

La Ley especifica también los supuestos de usos y obras provisionales, y de esta forma pone fin a las controversias derivadas de la indeterminación anterior en este campo.

El título tercero regula los instrumentos de planeamiento urbanístico. Así, la Ley establece que el planeamiento urbanístico de carácter general se compone de planes directores, planes de ordenación urbanística municipal y normas de planeamiento, complementados por los programas de actuación urbanística municipal. El planeamiento derivado, sometido jerárquicamente al planeamiento general, está integrado por los planes especiales urbanísticos, los planes de mejora urbana, específicos para el suelo urbano, y los planes parciales urbanísticos.

Como novedad importante, se suprimen los estudios de detalle, el planeamiento puede regular, de forma alternativa, la ordenación de volúmenes, y se resuelve la ordenación definitiva en la ejecución urbanística. También se modifica el concepto de los proyectos de urbanización, que, en desarrollo de los datos fijados por el planeamiento, son objeto de un proyecto complementario aprobado por los ayuntamientos sin la preceptiva información pública, excepto en determinados supuestos de expropiación. Se trata de que el planeamiento incorpore directamente el suficiente detalle de las obras de urbanización definidas como básicas, y establezca criterios para las demás obras, para que el proyecto complementario las desarrolle y las obras de urbanización puedan ejecutarse más rápidamente.

Los avances de planeamiento se configuran como el instrumento para plantear las consultas previas a la presentación a trámite de los planes parciales de delimitación, para el suelo urbanizable no delimitado. Los informes emitidos tienen efectos administrativos internos y preparatorios del ulterior planeamiento.

Los planes directores coordinan el planeamiento urbanístico, concretan el emplazamiento de las grandes infraestructuras, protegen el suelo no urbanizable, incluyen determinaciones sobre desarrollo urbanístico sostenible y programan políticas supramunicipales de suelo y de vivienda, que han de concertarse con los ayuntamientos en la tramitación específica.

Los planes de ordenación urbanística municipal son el instrumento flexible de planificación urbanística integral del municipio, y son más o menos complejos en función de las necesidades y peculiaridades municipales y en función de la estrategia definida por cada ayuntamiento.

Los planes de ordenación urbanística municipal han de reservar, como mínimo, para la construcción de viviendas de protección pública, el suelo correspondiente al 20% del techo que, para uso residencial de nueva implantación, se califique tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

Para el suelo urbanizable no delimitado, los planes de ordenación han de contener los oportunos parámetros, indicadores y disposiciones para resolver las consultas previas y los planes parciales de delimitación.

Los ayuntamientos han de decidir si incorporan o no a su planeamiento general un programa de actuación urbanística municipal. Si la decisión es positiva, ello determina el máximo nivel de ejercicio de competencias urbanísticas en materia de planeamiento derivado y de instrumentos de política de suelo y vivienda.

Los programas son, por encima de todo, el marco de concertación de políticas de suelo y vivienda entre la Generalidad y los ayuntamientos. Los programas priorizan las actuaciones o, incluso, las concretan; pueden delimitar sectores de suelo urbanizable y alterar los sectores ya delimitados, incluir en ellos sistemas generales y definir las reservas de terrenos de posible adquisición para constituir o ampliar el patrimonio municipal de suelo, entre otras determinaciones, para posibilitar la puesta en práctica de la política de suelo y vivienda decidida por el ayuntamiento y concertada con la Generalidad.

Las normas de planeamiento son competencia del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, para complementar o sustituir los planes de ordenación urbanística municipal en los supuestos que se establecen.

En cuanto a los actos preparatorios del planeamiento, la suspensión de licencias incluye también las de actividades y otras autorizaciones municipales conexas, reguladas por la legislación sectorial. La Ley también regula la posibilidad de suspender la tramitación de instrumentos de planeamiento derivado y de gestión.

El planeamiento territorial o los planes directores pueden prescribir la formulación de planes de ordenación plurimunicipales. También puede decidirse su formulación por acuerdo de los ayuntamientos interesados.

La competencia de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento se redistribuye entre los distintos órganos urbanísticos de la Administración de la Generalidad en función de la entidad del plan, de su alcance territorial y del número de habitantes del municipio. Asimismo, se reconoce a los ayuntamientos que cuenten con un programa de actuación urbanístico municipal vigente la competencia de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento derivado, a excepción de los planes parciales de delimitación, previo informe preceptivo de la comisión territorial de urbanismo, que es vinculante en los aspectos de legalidad y de supramunicipalidad, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial consolidada.

Las modificaciones de planeamiento que afecten a zonas verdes, espacios libres o zonas deportivas siguen una tramitación específica que permite mayor agilidad en el trámite, sin disminución de las garantías para el interés público, razón por la cual se exige la justificación del mantenimiento de los aspectos cuantitativos y cualitativos concurrentes.

La Ley acota la prevalencia de los certificados de aprovechamiento urbanístico exclusivamente a la suspensión de licencias. La vigencia de estos certificados es de seis meses.

En cuanto a la publicidad de la aprobación definitiva de las figuras de planeamiento, la Ley establece que, además de tener que publicar las normas urbanísticas, deben utilizarse las técnicas y medios informáticos y telemáticos más adecuados para garantizar la facilidad de la información y la seguridad jurídica.

Por lo que se refiere a los efectos de expropiación derivados de la aprobación del planeamiento, la Ley regula el procedimiento de tasación conjunta como consecuencia de la declaración de inconstitucionalidad del art. 38 de la Ley del Estado 6/1998, de 14 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; enumera los supuestos de expropiación, y admite la liberación condicionada de la expropiación.

El suelo no urbanizable y los terrenos clasificados como suelo urbanizable con utilización rústica compatible, en el momento de la afectación, y demás terrenos sobre los cuales se hubieran autorizado usos de carácter provisional, quedan excluidos de la posibilidad de iniciar los procedimientos de expropiación por disposición de la Ley.

Los supuestos de indemnización son objeto de algunas precisiones, referidas a los efectos de la suspensión de licencias y a los plazos computables para el nacimiento de la acción de responsabilidad en caso de modificación del planeamiento.

La Ley se refiere a la gestión urbanística en el título cuarto. En concreto, define la gestión urbanística integrada como la que incluye tanto la distribución equitativa de beneficios y cargas como la ejecución de la urbanización. La finalidad es introducir la concesión de esta gestión, que se concibe así como un servicio público, en las diferentes modalidades de actuación urbanística.

La Ley acota la distribución equitativa de beneficios y cargas por sectores o polígonos de actuación y no permite las compensaciones intersectoriales. La reparcelación es el único instrumento adecuado para la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

La Ley configura dos sistemas de actuación: el de reparcelación y el de expropiación. El sistema de reparcelación es el denominador más común de los que concurren en las diferentes modalidades que ofrece la actuación urbanística no expropiatoria.

La primera modalidad del sistema de actuación por reparcelación se denomina de compensación básica, y para llevarla a cabo es suficiente la iniciativa de propietarios que representen más del 50% de la propiedad de la superficie del polígono o sector. Para que dicha modalidad sea viable no es preciso que la junta de compensación expropie a los propietarios no adheridos, dado que todos quedan afectados por la reparcelación y, consecuentemente, aun no siendo miembros de la junta, tienen también la obligación de contribuir a los gastos de urbanización.

Tanto en dicha modalidad como en las demás del sistema de reparcelación, los propietarios afectados pueden optar por el pago de sus cuotas en metálico o bien con terrenos. El proyecto de reparcelación también puede regular directamente esta forma de pago para los propietarios no adheridos.

En la modalidad de compensación por concertación, pueden tomar la iniciativa propietarios que representen, como mínimo, el 25% de la propiedad de la superficie del ámbito de actuación, que han de otorgar un convenio urbanístico con el ayuntamiento, cuyo contenido debe incluir el proyecto de bases para el concurso de adjudicación de la gestión urbanística integrada. La Administración ha de realizar la expropiación de los propietarios no adheridos al convenio, siendo beneficiaria de la misma la persona concesionaria, que, previamente, debe haber redactado el proyecto de tasación conjunta, el de reparcelación e, incluso, la figura de planeamiento correspondiente. Así, la persona concesionaria es a la vez propietaria, empresa urbanizadora e, incluso, gerente de la junta de compensación si llega a alcanzar la propiedad de más del 50% del sector o el polígono de actuación.

En la modalidad de cooperación, la asociación administrativa que se constituya puede redactar, también, el proyecto de reparcelación y el ayuntamiento puede decidir someter a concurso la gestión urbanística integrada, siendo la persona concesionaria igualmente beneficiaria de la expropiación de los terrenos cuyos propietarios no adheridos.

La regulación de la modalidad de sectores de urbanización prioritaria es objeto de simplificación y supresión de determinados requisitos que restringían su aplicación, a la vez que se posibilita que los ayuntamientos que cuenten con programa de actuación urbanística municipal puedan efectuar su declaración. El principio de concertación preside esta modalidad, de forma que se precisa la aceptación municipal para que el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas delimite este tipo de sector.

Finalmente, la Ley regula la ocupación directa de los sistemas generales y locales, incluidos en sectores o polígonos de actuación a efectos de su gestión, mediante el reconocimiento del derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento, sin perjuicio de la correspondiente indemnización y otras garantías.

Como instrumentos de política de suelo y vivienda, en el título quinto, además de los programas de actuación urbanística municipal ya considerados, la Ley configura los patrimonios públicos de suelo, los derechos de tanteo y retracto y el régimen de enajenación forzosa de propiedades.

Los programas y planes de ordenación urbanística municipal pueden contener reservas de suelo para constituir o ampliar los patrimonios municipales de suelo. Los terrenos expropiados en suelo no urbanizable no sujeto a protección especial y en suelo urbanizable no delimitado han de destinarse a atender necesidades de vivienda de protección pública, mediante alquiler, derecho de superficie u otras fórmulas que supongan no perder la titularidad pública del suelo, manteniéndola como mínimo treinta años.

La enajenación de terrenos del patrimonio público de suelo ha de realizarse por concurso.

El disponer los ayuntamientos de un programa de actuación municipal vigente permite la delimitación de áreas a efecto del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, así como la creación del registro de solares para áreas concretas en las cuales el planeamiento haya establecido plazos para la edificación de los solares. El incumplimiento de la obligación de urbanizar puede suponer la suspensión del planeamiento hasta que se garantice el coste de la totalidad de las obras de urbanización pendientes.

En el título sexto, en relación a la intervención en el uso del suelo y de la edificación, cabe destacar una nueva definición de la parcelación urbanística, que ya no se vincula directamente al supuesto de peligro de formación de núcleo de población y pasa a depender, en definitiva, de que se trate de una división que facilite o tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones para ser destinadas a usos urbanos.

Todas las divisiones de terrenos han de someterse a la fiscalización municipal, que ha de otorgar o denegar la licencia de parcelación o bien declararla innecesaria. La licencia o la declaración son requisito inexcusable tanto para la autorización de las correspondientes escrituras públicas como para la inscripción de los títulos en el Registro de la Propiedad.

El séptimo y último título de la Ley se refiere a la protección de la legalidad urbanística. La Ley establece, como reacción ante los indicios de comisión de infracción urbanística, que la incoación de un expediente de protección de la legalidad urbanística puede suponer la instrucción y la resolución de un único procedimiento o bien de varios procedimientos para resolver las sanciones a imponer, la restauración de la realidad física alterada y el resarcimiento de los daños y perjuicios causados.

La Ley reconoce la condición de autoridad al personal de la administración que ejerce las facultades de inspección urbanística y regula específicamente la caducidad de los expedientes de protección de la legalidad urbanística.

Entre las medidas cautelares o provisionales ante la comisión de infracciones, la Ley establece la suspensión de la tramitación de las cédulas de habitabilidad y de las licencias de primera ocupación de los edificios. En estos supuestos, la actuación subsidiaria de la Administración de la Generalidad se limita a las actuaciones sin licencia municipal o bien si hay indicios de infracción urbanística tipificada como muy grave.

En el capítulo de disciplina urbanística, la Ley se ajusta a las determinaciones de la legislación aplicable sobre procedimiento sancionador, clasifica las infracciones en muy graves, graves y leves, las tipifica, establece las correspondientes multas y las personas responsables, así como los órganos competentes para la imposición de sanciones y el ámbito de intervención de la Administración de la Generalidad en defecto de la actuación de la administración municipal.

La Ley incorpora estímulos importantes para favorecer los procesos de legalización de las infracciones legalizables, así como para favorecer la restauración de la realidad alterada y del orden jurídico infringido. Estos estímulos suponen que la infracción pase a ser clasificada en un nivel inferior o bien que la sanción se reduzca considerablemente. En la Ley, pues, no hay un afán recaudador, sino un afán de reconducción a la legalidad de las actuaciones que la han vulnerado.

La Ley regula asimismo los plazos de prescripción de las infracciones, sanciones y medidas de restauración y de las obligaciones derivadas de la declaración de indemnización de daños y perjuicios.

Esta regulación se completa con las disposiciones contenidas en la parte final de la Ley.

Las siete disposiciones adicionales se refieren a las comisiones territoriales de urbanismo, a las competencias del Ayuntamiento de Barcelona y de la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona, a los municipios sin planeamiento general y a los que cuentan con delimitaciones de suelo urbano sin normas urbanísticas; a la coordinación del urbanismo con la legislación sectorial; a los profesionales redactores del planeamiento; a la incorporación de bienes inmuebles al patrimonio público de suelo y de vivienda, y a la adecuación de los plazos de intervención del Síndico de Agravios (Síndic de Greuges) a los plazos de prescripción establecidos por la presente Ley, en materia de protección de la legalidad urbanística.

Las nueve disposiciones transitorias tienen como finalidad esencial que la sustitución del Decreto legislativo 1/1990 por la presente Ley se realice de forma gradual.

A través de las doce disposiciones finales se autoriza al Gobierno a regular un conjunto de materias conexas necesarias y se establece la entrada en vigor de la Ley a los tres meses de su publicación.

La presente Ley supone la derogación del Decreto legislativo 1/1990, ya que no se trata de realizar una simple reforma sino de que la Ley sustituya al Decreto y, por lo tanto, no procede realizar una nueva refundición.

La derogación de dicho Decreto legislativo 1/1990, en particular, y de las disposiciones legales o de rango inferior en aquello que contradigan, se opongan o sean incompatibles con la Ley, en general, no puede entenderse de forma alguna, por razones obvias, como

una pretensión de derogación del ordenamiento jurídico estatal en vigor por imperativo de la cláusula constitucional de supletoriedad, y tampoco como una pretensión de derogación de la legislación sectorial citada expresamente por la refundición.

TÍTULO PRELIMINAR. DEL OBJETO Y DE LOS PRINCIPIOS GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO. OBJETO DE LA LEY Y ATRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

Artículo 1. Objeto de la Ley

1. El objeto de la presente Ley es la regulación del urbanismo en el territorio de Cataluña.
2. El urbanismo es una función pública que abarca la ordenación, transformación, conservación y control del uso del suelo, el subsuelo y el vuelo, su urbanización y edificación, y la regulación del uso, la conservación y la rehabilitación de las obras, edificios e instalaciones.
3. La actividad urbanística comprende:
 - a) La asignación de competencias.
 - b) La definición de políticas de suelo y de vivienda y los instrumentos para su puesta en práctica.
 - c) El régimen urbanístico del suelo.
 - d) El planeamiento urbanístico.
 - e) La gestión y la ejecución urbanísticas.
 - f) El fomento y la intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y de la edificación.
 - g) La protección y la restauración, si procede, de la legalidad urbanística.
 - h) La formación y la gestión del patrimonio público de suelo con finalidades urbanísticas.

Artículo 2. Alcance de las competencias urbanísticas

1. Para hacer efectivas las competencias en materia de urbanismo, de protección del territorio y de vivienda establecidas en la Constitución y en el Estatuto, la presente Ley atribuye a los correspondientes órganos administrativos las facultades pertinentes y necesarias para formular, tramitar, aprobar y ejecutar los diferentes instrumentos urbanísticos de planeamiento y de gestión, para intervenir en el mercado inmobiliario, para regular y promover el uso del suelo, de la edificación y de la vivienda y para aplicar las medidas disciplinarias y de restauración de la realidad física alterada y del ordenamiento jurídico vulnerado.

2. Las competencias urbanísticas de las administraciones públicas incluyen, además de las expresamente atribuidas por la presente Ley, las facultades complementarias y congruentes para poder ejercerlas de acuerdo con la Ley y para satisfacer las finalidades que justifican su expresa atribución.

CAPÍTULO II. PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3. Concepto de desarrollo urbanístico sostenible

1. El desarrollo urbanístico sostenible se define como la utilización racional del territorio y el medio ambiente y conlleva conjugar las necesidades de crecimiento con la preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos y culturales, con el fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.

2. El desarrollo urbanístico sostenible, dado que el suelo es un recurso limitado, conlleva también la configuración de modelos de ocupación del suelo que eviten la dispersión en el territorio, favorezcan la cohesión social, consideren la rehabilitación y la renovación en suelo urbano, tengan en cuenta la preservación y mejora de los sistemas de vida tradicionales en las áreas rurales y consoliden un modelo de territorio globalmente eficiente.

3. El ejercicio de las competencias urbanísticas debe garantizar, de acuerdo con la ordenación territorial, el objetivo del desarrollo urbanístico sostenible.

Artículo 4. Participación en las plusvalías

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística de los entes públicos y de los particulares se produce en los términos establecidos en la presente Ley y en la legislación de aplicación en materia de régimen de suelo y de valoraciones.

Artículo 5. Ejercicio del derecho de propiedad

1. En el marco de la legislación de aplicación en materia de régimen de suelo y de valoraciones, el ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad ha de sujetarse al principio de la función social de este derecho, dentro de los límites impuestos en la legislación y el planeamiento urbanísticos y cumpliendo los deberes fijados en éstos.

2. En ningún caso pueden considerarse adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas que contravengan esta Ley o el planeamiento urbanístico.

Artículo 6. Inexistencia del derecho a exigir indemnización por la ordenación urbanística de terrenos y construcciones

La ordenación urbanística del uso de los terrenos y de las construcciones, en la medida que implica meras limitaciones y deberes que definen el contenido urbanístico de la propiedad, no confiere a los propietarios el derecho a exigir indemnización, excepto en los supuestos expresamente establecidos en la presente Ley y en la legislación de aplicación en materia de régimen de suelo y de valoraciones.

Artículo 7. Reparto equitativo de beneficios y cargas

Se reconoce y se garantiza, en el seno de cada uno de los ámbitos de actuación urbanística, el principio del reparto equitativo entre todos los propietarios afectados, en proporción a sus aportaciones, de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

Artículo 8. Publicidad y participación en los procesos de planeamiento y de gestión urbanísticos

1. Se garantizan y han de fomentarse los derechos de iniciativa, información y participación de los ciudadanos en los procesos urbanísticos de planeamiento y gestión.

2. Los ayuntamientos pueden constituir voluntariamente consejos asesores urbanísticos, como órganos locales de carácter informativo y deliberativo, a los efectos establecidos en el apartado 1. 3. Los procesos urbanísticos de planeamiento y gestión, y el contenido de las figuras del planeamiento y de los instrumentos de gestión, incluidos los convenios, están sometidos al principio de publicidad.

4. Los particulares tienen derecho a obtener de los organismos de la administración competente los datos certificados que les permitan asumir sus obligaciones y el ejercicio de la actividad urbanística.

5. Se han de regular por reglamento las formas de consulta y divulgación de los proyectos urbanísticos, los medios de acceso de los ciudadanos a dichos proyectos y a los correspondientes documentos y la prestación de asistencia técnica para que puedan comprenderlos correctamente.

6. Los organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares han de facilitar la documentación y la información necesarias para la redacción de los planes de ordenación urbanística.

7. En materia de planeamiento y de gestión urbanísticos, los poderes públicos han de respetar la iniciativa privada, promoverla en la medida más amplia posible y sustituirla en los casos de insuficiencia o de incumplimiento, sin perjuicio de los supuestos de actuación pública directa.

8. La gestión urbanística puede encargarse tanto a la iniciativa privada como a organismos de carácter público y a entidades, sociedades o empresas mixtas.

Artículo 9. Directrices para el planeamiento urbanístico

1. Las administraciones con competencias en materia urbanística deben velar por que las determinaciones y ejecución del planeamiento urbanístico permitan alcanzar, en beneficio de la seguridad y bienestar de las personas, unos niveles adecuados de calidad de vida, de sostenibilidad ambiental y de preservación frente a los riesgos naturales y tecnológicos.

2. Queda prohibido urbanizar y edificar en zonas inundables y en zonas de riesgo para la seguridad y bienestar de las personas, exceptuando las obras vinculadas a la protección y prevención de los riesgos.

3. El planeamiento urbanístico debe preservar los valores paisajísticos de interés especial, el suelo de alto valor agrícola, el patrimonio cultural y la identidad de los municipios, y debe incorporar las prescripciones adecuadas para que las construcciones e instalaciones se adapten al ambiente donde se hallen situadas o bien donde deban construirse y no comporten un demérito para los edificios o los restos de carácter histórico, artístico, tradicional o arqueológico existentes en el entorno.

4. El planeamiento urbanístico debe preservar de la urbanización los terrenos de pendiente superior al 20%, siempre y cuando ello no comporte la imposibilidad absoluta de crecimiento de los núcleos existentes.

5. La pérdida de los valores forestales o paisajísticos de terrenos como consecuencia de un incendio no puede fundamentar la modificación de su clasificación como suelo no urbanizable.

6. Si la evaluación de impacto ambiental es preceptiva, el planeamiento urbanístico debe contener las determinaciones adecuadas para hacer efectivas las medidas que contenga la declaración correspondiente.

7. Las administraciones urbanísticas deben velar por que la distribución en el territorio de los ámbitos destinados a espacios libres y equipamientos se ajuste a criterios que garanticen su funcionalidad en beneficio de la colectividad.

Artículo 10. Reglas de interpretación del planeamiento urbanístico

1. Las dudas en la interpretación del planeamiento urbanístico producidas por imprecisiones o por contradicciones entre documentos de igual rango normativo se resuelven teniendo en cuenta los criterios de menor edificabilidad, de mayor dotación para espacios públicos y de mayor protección ambiental y aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas. En el supuesto de que se produzca un conflicto irreductible entre la documentación imperativa del planeamiento urbanístico y que no pueda ser resuelto atendiendo los criterios generales determinados en el ordenamiento jurídico, prevalece lo establecido en la documentación escrita, salvo que el conflicto se refiera a cuantificación de superficies de suelo, supuesto en el cual hay que atenerse a la superficie real.

2. En el supuesto de que varias normas o medidas restrictivas o protectoras, tanto las derivadas de la legislación sectorial o de sus instrumentos específicos de planeamiento como las de carácter urbanístico, concurren en un mismo territorio e impliquen diferentes niveles de preservación, ha de ponderarse el interés público que deba prevalecer y perseguirse la utilización más racional posible del territorio.

Artículo 11. Nulidad de las reservas de dispensación

Son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación contenidas en los planes y normas de ordenación urbanística, así como las que concedan las administraciones públicas al margen de dichos planes y normas.

Artículo 12. Acción pública

1. Cualquier ciudadano o ciudadana, en ejercicio de la acción pública en materia de urbanismo, puede exigir ante los órganos administrativos y ante la jurisdicción contencioso administrativa el cumplimiento de la legislación y del planeamiento urbanísticos, ejercicio que ha de ajustarse a lo que establezca la legislación aplicable.

2. La acción pública a la que se hace referencia en el apartado 1, si es motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, puede ejercerse mientras se prolongue su ejecución y, posteriormente, hasta el vencimiento de los plazos de prescripción determinados en los arts. 199 y 219, sin perjuicio de lo establecido en el art. 202.

Artículo 13. Jerarquía normativa y coherencia del planeamiento urbanístico

1. El principio de jerarquía normativa informa y ordena las relaciones entre los diferentes instrumentos urbanísticos de planeamiento y gestión regulados en la presente Ley.

2. Los planes de ordenación urbanística han de ser coherentes con las determinaciones del plan territorial general y de los planes territoriales parciales y sectoriales y facilitar su cumplimiento.

TÍTULO PRIMERO. DE LAS ADMINISTRACIONES CON COMPETENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 14. Ejercicio de las competencias urbanísticas

1. El ejercicio de las competencias urbanísticas corresponde a la Administración de la Generalidad y a los municipios y comarcas, sin perjuicio de las competencias que puedan atribuirse en dicha materia a otros entes locales.

2. Los municipios y las comarcas, bajo los principios de autonomía para la gestión de los respectivos intereses, de proporcionalidad y de subsidiariedad, ejercen sus competencias urbanísticas en los términos determinados en la legislación de régimen local y en la presente Ley. La competencia urbanística de los ayuntamientos comprende todas las facultades de naturaleza local que no hayan sido expresamente atribuidas por esta Ley a otros organismos.

3. Las administraciones con competencias urbanísticas, en virtud de los principios de colaboración y coordinación, y de la potestad organizadora que les corresponde, pueden, en este ámbito, constituir gerencias, consorcios y mancomunidades, delegar competencias y utilizar cualquier otra fórmula de gestión directa o indirecta admitida legalmente.

4. Las administraciones públicas de ámbito territorial superior al municipal han de prestar asistencia técnica y jurídica suficiente a los municipios que, por su dimensión o por falta de recursos, no puedan ejercer plenamente las competencias urbanísticas que les corresponden.

5. Las administraciones implicadas en el desarrollo del planeamiento urbanístico pueden convenir la realización de auditorías urbanísticas para mejorar su capacidad de gestión, de acuerdo con lo establecido en el reglamento. El resultado de estas auditorías ha de ser de conocimiento general.

Artículo 15. Actuación de la Administración de la Generalidad respecto a los entes locales

1. La Administración de la Generalidad fomenta la acción urbanística de los entes locales, coopera en el ejercicio de sus competencias en esta materia y, en supuestos de inactividad o de incumplimiento, se subroga en la correspondiente competencia, si el ente afectado no la cumple en el plazo de un mes después de realizado el oportuno requerimiento. En el caso del ejercicio de la competencia en materia de protección de la legalidad urbanística, los plazos de cumplimiento son los específicamente establecidos.

2. Si la Administración de la Generalidad ejecuta subsidiariamente las competencias urbanísticas locales, con los requisitos y los presupuestos establecidos en la legislación municipal y de régimen local, puede designar, para un plazo concreto, a un gerente o una gerente, o bien puede transferir las atribuciones necesarias de la corporación municipal a la correspondiente comisión territorial de urbanismo, o a otra entidad supralocal de su ámbito territorial, que ha de ejercerlas mediante una comisión especial, en la cual ha de tener representación el ayuntamiento.

3. Con carácter general, las relaciones interadministrativas en el ejercicio de las respectivas competencias urbanísticas se ajustan a lo dispuesto en la normativa de régimen local, la normativa de procedimiento administrativo y, si procede, la normativa reguladora de la jurisdicción contencioso administrativo, sin perjuicio de lo establecido en el art. 60.5 para la concertación de actuaciones de suelo y vivienda entre los ayuntamientos y la Administración de la Generalidad.

CAPÍTULO II. ÓRGANOS URBANÍSTICOS DE LA GENERALIDAD

Artículo 16. Órganos y entidades urbanísticas especiales de la Generalidad

1. Sin perjuicio de la competencia urbanística atribuida al Gobierno, la actividad urbanística se desarrolla bajo la dirección del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

2. Son órganos urbanísticos de la Generalidad, encuadrados en el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas:

- a) El consejero o consejera titular del Departamento.
- b) La Comisión de Urbanismo de Cataluña.
- c) Las comisiones territoriales de urbanismo.
- d) La Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona.
- e) La Dirección General de Urbanismo.

3. El Instituto Catalán del Suelo, entidad de derecho público sometida al régimen establecido en el punto primero del art. 1.b de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del estatuto de la empresa pública catalana, es una entidad urbanística especial de la Generalidad y actúa de acuerdo con lo establecido en los arts. 22 y 23.

4. Contra los actos y acuerdos, expresos o presuntos, de las comisiones territoriales de urbanismo y del director o directora general de Urbanismo, incluidos los relativos a las resoluciones definitivas sobre planes y demás instrumentos urbanísticos, puede interponerse recurso de alzada ante el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas. Contra los actos y acuerdos del consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas y los del Gobierno de la Generalidad, se puede interponer recurso potestativo de reposición previo a la vía contencioso administrativa.

Artículo 17. Comisión de Urbanismo de Cataluña

1. La Comisión de Urbanismo de Cataluña es el órgano superior, de carácter consultivo, en materia de urbanismo.

2. La composición de la Comisión de Urbanismo de Cataluña se establece por reglamento, el cual debe garantizar que sean representados en la misma los departamentos y entes locales con competencias urbanísticas y que tengan participación en la misma personas de reconocido prestigio profesional o académico en materia de urbanismo, vivienda y medio ambiente. Los alcaldes de los

ayuntamientos afectados han de ser convocados, con voz pero sin voto, a las sesiones en las cuales se consideren el primer establecimiento y las revisiones del plan de ordenación urbanística municipal y del programa de actuación urbanística municipal, sin perjuicio de otros supuestos que puedan ser regulados por reglamento.

3. La Comisión de Urbanismo de Cataluña informa preceptivamente, con carácter previo, en los supuestos determinados en la normativa vigente. Si el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas disiente del informe preceptivo de la Comisión, la resolución del asunto corresponde al Gobierno.

4. El consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas puede someter a consulta a la Comisión de Urbanismo de Cataluña los asuntos en materia de urbanismo que crea convenientes.

Artículo 18. Comisiones territoriales de urbanismo

1. Las comisiones territoriales de urbanismo, en el marco legal de sus competencias, cumplen funciones de carácter informativo, consultivo, gestor y resolutorio, y, a instancia de los ayuntamientos, cumplen también funciones interpretativas.

2. La composición de las comisiones territoriales de urbanismo se determina por reglamento, con los mismos criterios establecidos en el art. 17.2 para la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

Artículo 19. Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona

La Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona ejerce las competencias atribuidas por la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona.

Artículo 20. Dirección General de Urbanismo

1. La Dirección General de Urbanismo es el órgano directivo de la Administración de la Generalidad que tramita los asuntos que corresponden a la Comisión de Urbanismo de Cataluña, al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas y al Gobierno, coordina e impulsa la actividad de las comisiones territoriales de urbanismo y de la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona y gestiona y ejecuta los acuerdos adoptados en materia de urbanismo por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas y por el Gobierno.

2. La Dirección General de Urbanismo puede proponer la adopción de resoluciones a las autoridades competentes, y ejerce las atribuciones que éstas le delegan o le encargan.

3. La Dirección General de Urbanismo puede someter a consulta a las comisiones territoriales de urbanismo los asuntos de competencia de las mismas que considere pertinentes.

Artículo 21. Atribuciones de las comisiones territoriales de urbanismo y de la Dirección General de Urbanismo

Las comisiones territoriales de urbanismo y la Dirección General de Urbanismo orientan y fomentan el planeamiento y la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo urbano, realizan su inspección, incluida la del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y de la edificación, debiendo informar de ello al ayuntamiento afectado.

CAPÍTULO III. ENTIDADES URBANÍSTICAS ESPECIALES Y CONDICIÓN DE ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Artículo 22. Entidades urbanísticas especiales

1. El Instituto Catalán del Suelo es una entidad urbanística especial de la Generalidad. También son entidades urbanísticas especiales los consorcios urbanísticos, las mancomunidades en materia urbanística, las entidades públicas empresariales locales y las sociedades de capital íntegramente público de carácter local, si lo determinan sus estatutos.

2. Las entidades urbanísticas especiales pueden asumir competencias urbanísticas en materia de planeamiento y de gestión urbanísticos en los supuestos en que operan como administración actuante y pueden ser receptoras de la cesión a título gratuito o de la enajenación directa de terrenos del patrimonio público de suelo y de vivienda.

3. Corresponde al Gobierno acordar la participación de la Administración de la Generalidad en consorcios urbanísticos con otras administraciones públicas, de acuerdo con la legislación de organización, procedimiento y régimen jurídico de la Administración de la Generalidad.

Artículo 23. Condición de administración actuante

1. La condición de administración actuante corresponde:

- a) A los ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas en materia de planeamiento y de gestión.
- b) Al Instituto Catalán del Suelo, si lo determina el planeamiento urbanístico, si se determina en virtud del art. 136.3 y en los casos en que la Administración de la Generalidad se subroga en las competencias urbanísticas municipales, de acuerdo con lo establecido por el art. 152.2.
- c) A los consorcios urbanísticos, a las mancomunidades en materia urbanística, a las entidades públicas empresariales locales y a las sociedades de capital íntegramente público de carácter local, si lo determina un acuerdo expreso del ayuntamiento, que debe someterse a la publicidad requerida para la ejecutividad del instrumento urbanístico de planeamiento o de gestión de que se trate.

2. Las entidades urbanísticas especiales, si operan como administración actuante, pueden formular cualquier figura de planeamiento urbanístico, formular, tramitar y aprobar definitivamente los instrumentos de gestión correspondientes, directa o indirectamente, así como, en el caso de los consorcios y mancomunidades en materia urbanística, si lo determinan sus estatutos, tramitar las figuras de planeamiento por atribución de los correspondientes municipios y en función de las competencias municipales atribuidas.

3. La condición de administración actuante, acordada por el ayuntamiento, de las sociedades de capital íntegramente público local que sean entidades urbanísticas especiales, sin perjuicio de lo establecido por el apartado 2, no comporta la cesión de la titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio y es responsabilidad del órgano competente del ente local dictar los actos

o las resoluciones de carácter jurídico administrativo que apoyen la actividad material y técnica objeto de la encomienda o en los que se integre dicha actividad.

4. El Instituto Catalán del Suelo, si opera como administración actuante, tiene derecho a recibir el suelo de cesión obligatoria y gratuita correspondiente al porcentaje aplicable sobre el aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación correspondiente, derecho de que también gozan, si lo decide el ayuntamiento, las entidades a que se refiere el apartado 1.c. En estos casos, el suelo cedido debe integrarse en el patrimonio público de suelo respectivo, de acuerdo con los arts. 153 y siguientes.

TÍTULO SEGUNDO. DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 24. Clasificación del suelo

1. Los planes de ordenación urbanística municipal clasifican todo el suelo del territorio correspondiente en:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo no urbanizable.
- c) Suelo urbanizable.

2. El régimen urbanístico del suelo depende de la clasificación, de la calificación en zonas o sistemas y de la inclusión en un polígono de actuación urbanística en suelo urbano o en un sector de planeamiento urbanístico derivado.

Artículo 25. Concepto de suelo urbano

Constituyen el suelo urbano:

a) Los terrenos que el planeamiento urbanístico incluye de forma expresa en esta clase de suelo porque, habiendo sido sometidos al proceso de integración en el tejido urbano, disponen de todos los servicios urbanísticos básicos o bien se hallan comprendidos en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable. El simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal y con vías que delimitan el suelo urbano no comporta que el terreno tenga la condición de suelo urbano.

b) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, alcanzan el grado de urbanización que éste determina.

Artículo 26. Servicios urbanísticos básicos

1. Son servicios urbanísticos básicos:

- a) La red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.
- b) Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.
- c) El suministro de energía eléctrica.

2. Los servicios urbanísticos básicos han de tener las características adecuadas para el uso del suelo previsto en el planeamiento urbanístico que lo clasifica.

Artículo 28. Concepto de núcleo de población

Se entiende por núcleo de población, a efectos de la presente Ley, una concentración aislada de población, con usos urbanos, dentro de un municipio, que requiere la existencia de servicios urbanísticos y asistenciales.

Artículo 29. Concepto de solar

Tienen la consideración de solar, a efectos de la presente Ley, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según su calificación urbanística, y que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico, o en cualquier caso, si éste no las especifica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados en el art. 26.1 y confronten con una vía que cuente con alumbrado público y esté íntegramente pavimentada, incluida la zona de paso de peatones. No se aplica este precepto al suelo clasificado en el planeamiento urbanístico general como urbanizable o como no urbanizable que limite con carreteras y vías de conexión interlocal y con viales que delimiten el suelo urbano.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.

c) Que sean susceptibles de inmediata licencia porque no han sido incluidos en un plan de mejora urbana ni en un polígono de actuación urbanística pendientes de desarrollo.

d) Que, para edificarlos, no tengan que cederse otros terrenos para abrir calles o vías de cara a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

Artículo 30. Concepto de suelo urbano consolidado

Constituyen el suelo urbano consolidado:

a) Los terrenos que tienen la condición de solar, de acuerdo con el art. 29.

b) Los terrenos a los que sólo falta, para alcanzar la condición de solar, señalar las alineaciones o las rasantes, o bien completar o terminar la urbanización en los términos señalados por el art. 29.a, tanto si han sido incluidos a tal fin en un polígono de actuación urbanística o en un plan de mejora urbana como si no han sido incluidos.

Artículo 31. Concepto de suelo urbano no consolidado

1. Tiene la condición de suelo urbano no consolidado el suelo urbano distinto del consolidado.

2. El suelo urbano consolidado se convierte en no consolidado cuando el planeamiento general lo somete a actuaciones de transformación urbanística incorporándolo a sectores de mejora urbana o polígonos de actuación urbanística, o cuando deja de cumplir las condiciones de las letras b y d del art. 29 como consecuencia de la nueva ordenación.

Artículo 32. Concepto de suelo no urbanizable

Constituyen el suelo no urbanizable:

a) Los terrenos que el plan de ordenación urbanística municipal debe clasificar como no urbanizables por razón de los siguientes factores, entre otros:

Primero. Un régimen especial de protección aplicado por la legislación sectorial y por el planeamiento territorial que exija esta clasificación como consecuencia de la necesidad o conveniencia de evitar la transformación de los terrenos para proteger su interés conector, natural, agrario, paisajístico, forestal o de otro tipo.

Segundo. Las determinaciones de los planes directores, de acuerdo con lo establecido por el art. 56.

Tercero. La sujeción de los terrenos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Los terrenos que el plan de ordenación urbanística municipal considera necesario clasificar como suelo no urbanizable por razón de:

Primero. La concurrencia de los valores considerados por la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y de valoraciones.

Segundo. El objetivo de garantizar la utilización racional del territorio y la calidad de vida, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbanístico sostenible definido por el art. 3, así como la concurrencia de otros criterios objetivos establecidos por el planeamiento territorial o urbanístico.

Tercero. El valor agrícola de los terrenos incluidos en indicaciones geográficas protegidas o denominaciones de origen.

c) Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos generales no incluidos en suelo urbano ni en suelo urbanizable.

Artículo 33. Concepto de suelo urbanizable

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el correspondiente plan de ordenación urbanística municipal considere necesarios y adecuados para garantizar el crecimiento de la población y de la actividad económica, de acuerdo con lo establecido en el art. 3.

2. El suelo urbanizable ha de ser cuantitativamente proporcionado a las previsiones de crecimiento de cada municipio y ha de permitir, como parte del sistema urbano o metropolitano en el que se integra, el desarrollo de programas de suelo y vivienda.

3. Los planes de ordenación urbanística municipal pueden distinguir entre suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

4. Para la transformación urbanística de un sector de suelo urbanizable delimitado, es necesaria la formulación, la tramitación y la aprobación definitiva de un plan parcial. Si se trata de suelo urbanizable no delimitado, el plan parcial ha de ser de delimitación, ha de haberse aprobado definitivamente y ha de acreditar que la actuación sea coherente con los parámetros determinados, de acuerdo con los apartados 1.d, 1.e y 7 del art. 58, en el correspondiente plan de ordenación urbanística municipal.

CAPÍTULO II. RESERVAS PARA SISTEMAS URBANÍSTICOS GENERALES Y LOCALES

Artículo 34. Sistemas urbanísticos generales y locales

1. Integran los sistemas urbanísticos generales los terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para las comunicaciones, para los equipamientos comunitarios y para los espacios libres públicos, si su nivel de servicio es de alcance municipal o superior. Los sistemas urbanísticos generales configuran la estructura general del territorio y determinan el desarrollo urbano.

2. Integran los sistemas urbanísticos locales los terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para las comunicaciones, para los equipamientos comunitarios y para los espacios libres públicos, si su nivel de servicio es un ámbito de actuación de suelo urbano o de suelo urbanizable o el conjunto de suelo urbano de un municipio, de acuerdo con lo que establezcan, en este último caso, el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal.

3. El planeamiento urbanístico general puede prever como sistemas urbanísticos reservas de terrenos destinados a viviendas dotacionales públicas. El sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas comprende las actuaciones públicas de vivienda destinadas a satisfacer los requerimientos temporales de colectivos de personas con necesidades de asistencia o de emancipación justificadas en políticas sociales previamente definidas. Estas políticas deben especificarse en la memoria social del planeamiento urbanístico.

4. El sistema urbanístico de comunicaciones comprende todas las infraestructuras necesarias para la movilidad de las personas y de las mercancías, por transporte terrestre, marítimo o aéreo, y comprende también las áreas de protección y las áreas de aparcamiento de vehículos respectivas.

5. El sistema urbanístico de equipamientos comunitarios comprende los centros públicos, los equipamientos de carácter religioso, cultural, docente, deportivo, sanitario, asistencial, de servicios técnicos y de transporte y los demás equipamientos que sean de interés público o de interés social.

6. El sistema urbanístico de espacios libres públicos comprende los parques, jardines, zonas verdes y espacios para el recreo, tiempo libre y deporte. La concreción de los elementos que integran este sistema debe tener en cuenta la existencia de restos arqueológicos de interés declarado, de acuerdo con lo establecido por el art. 9.3.

7. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública, si están comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación, se adquieren mediante cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de lo establecido

por el art. 150. Si es preciso anticipar la obtención de la titularidad pública y la ocupación directa regulada por dicho artículo no es suficiente, puede también efectuarse una actuación aislada expropiatoria, en cuyo caso la Administración adquirente se subroga en los derechos y deberes de la persona que era propietaria de los mismos.

8. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos públicos que no estén comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación pueden adquirirse mediante la actuación expropiatoria que corresponda.

Artículo 35. Inclusión de sistemas urbanísticos en sectores o polígonos de actuación

1. El suelo reservado para sistemas urbanísticos generales que el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal incluya, a efectos de su gestión, en polígonos de actuación urbanística en suelo urbano o en sectores de planeamiento urbanístico derivado queda clasificado como suelo urbano o como suelo urbanizable, según proceda, y, en consecuencia, es parte integrante del sector.

2. Los índices de edificabilidad bruta, los usos y las densidades a los que se refieren los apartados 5 y 7 del art. 58 se aplican a la superficie total de cada sector.

3. El suelo susceptible de aprovechamiento privado en cada sector de suelo urbanizable se fija en el planeamiento urbanístico derivado en función del modelo propuesto por el planeamiento general, de la edificabilidad neta y de la intensidad de los usos previstos y atendiendo a la viabilidad económica de la operación.

CAPÍTULO III. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 36. Aprovechamiento urbanístico

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico la resultante de ponderar la edificabilidad, los usos y la intensidad de los usos que asigne al suelo el planeamiento urbanístico; también integra el aprovechamiento urbanístico la densidad del uso residencial, expresada en número de viviendas por hectárea.

2. El planeamiento general asigna el aprovechamiento urbanístico y, además, lo distribuye entre las diferentes zonas en el suelo urbano consolidado.

3. El planeamiento urbanístico derivado distribuye el aprovechamiento urbanístico entre las diversas zonas del sector.

4. A efectos de lo establecido en el apartado 1 por lo que se refiere a la determinación del aprovechamiento urbanístico, no han de ponderarse la edificabilidad y los usos de los equipamientos públicos.

Artículo 37. Reglas de ponderación del aprovechamiento urbanístico

A efectos de la gestión urbanística, la ponderación del aprovechamiento urbanístico en un ámbito de actuación urbanística o de desarrollo urbanístico, tanto si son sectores de planeamiento urbanístico como polígonos de actuación urbanística, ha de ajustarse a la siguiente regla:

a) Si el ámbito de actuación comprende varias zonas, se ha de establecer el valor relativo homogeneizado de cada una de ellas.

b) Los valores homogeneizados a que se hace referencia en la letra a han de expresar la intensidad de los usos, la rigidez a la demanda de cada uno de los usos, su localización y la repercusión admisible del valor de la urbanización o, en su caso, reurbanización.

CAPÍTULO IV. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 38. Consideraciones generales sobre los derechos y los deberes de los propietarios

1. Los derechos y los deberes de los propietarios de suelo son los que se establecen en la presente Ley, en el marco de la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y de valoraciones, y se han de ejercer y cumplir, respectivamente, de acuerdo con las determinaciones de esta Ley en lo que se refiere al planeamiento, gestión y ejecución en materia urbanística. A tales efectos, los propietarios de suelo están obligados a destinarlo al uso previsto en la ordenación urbanística, previo cumplimiento de las cargas que ésta impone.

2. Los requisitos para la enajenación de fincas y para la subrogación de los nuevos titulares en los derechos y los deberes urbanísticos de los propietarios anteriores han de ajustarse a lo establecido en la legislación de aplicación en materia de régimen de suelo y valoraciones.

Artículo 39. Usos del subsuelo

1. El subsuelo está regulado por el planeamiento urbanístico y queda sometido a las servitudes administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre que estas servitudes sean compatibles con el uso del inmueble privado sirviente, de conformidad con el aprovechamiento urbanístico atribuido. De lo contrario, ha de procederse a la correspondiente expropiación.

2. El uso del aprovechamiento urbanístico y la implantación de infraestructuras en el subsuelo están condicionados en cualquier caso a la preservación de riesgos, así como a la protección de los restos arqueológicos de interés declarado y de los acuíferos clasificados, de acuerdo con la respectiva legislación sectorial.

Artículo 40. Limitaciones del derecho de aprovechamiento urbanístico

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado, en los supuestos regulados en el art. 43, tienen derecho al 90%, como mínimo, del aprovechamiento urbanístico del sector o polígono de actuación urbanística, referido a sus fincas.

2. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado tienen derecho al 90% del aprovechamiento urbanístico del sector, referido a sus fincas.

Artículo 41. Derecho de edificación en suelo urbano

1. El suelo urbano puede ser edificado, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico, y mediante el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación, si alcanza la condición de solar. No obstante, se admite que las obras de edificación sean simultáneas a las de urbanización o de reurbanización, si previamente se presta la garantía y se ejecutan los elementos de urbanización que se determinen por reglamento.

2. Si para la edificación de suelo urbano es necesaria la reparcelación del suelo, ésta ha de haberse aprobado por acuerdo que haya ganado firmeza en vía administrativa.

3. Las condiciones de edificación que establezcan las licencias municipales pueden hacerse constar, de acuerdo con la legislación hipotecaria, en el Registro de la Propiedad. Si se transmiten fincas en curso de edificación, los compradores han de asumir el cumplimiento de estas condiciones; igualmente, en las escrituras de obra nueva en construcción, los propietarios han de explicitar la asunción de dichas condiciones o bien acreditar que las han cumplido al declarar concluida la obra. En ambos casos, se ha de incorporar a las correspondientes escrituras el testimonio de las licencias de obras y, en su caso, de la parcelación urbanística, o bien el pronunciamiento municipal que la declare innecesaria.

Artículo 42. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado

1. Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a ejecutar o acabar las obras de urbanización para que los terrenos adquieran la condición de solar, y a edificar, bajo las condiciones establecidas en la presente Ley y en el planeamiento urbanístico, los solares resultantes. Los propietarios quedan sujetos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas en el plan de ordenación urbanística municipal o bien en el programa de actuación urbanística municipal para ámbitos determinados.

2. Los propietarios de suelo urbano consolidado han de acabar o completar a su cargo la urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar, bajo el principio del reparto equitativo de las cargas y los beneficios urbanísticos, y han de edificar los solares resultantes en los plazos y de acuerdo con las determinaciones que se fijen en el planeamiento urbanístico o en el programa de actuación urbanística municipal.

Artículo 43. Deber de cesión de suelo con aprovechamiento en suelo urbano no consolidado

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado deben ceder a la administración actuante, gratuitamente, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de los ámbitos de actuación incluidos en sectores de mejora urbana o en polígonos de actuación urbanística que tengan por objeto alguna de las finalidades a que se refiere el art. 68.2.a.

2. La administración actuante debe fijar el emplazamiento del suelo de cesión con aprovechamiento urbanístico en el proceso de reparcelación, y puede atender proporcionalmente a las diferentes calificaciones de zona del ámbito de actuación, con el fin de asegurar la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas de protección pública.

3. La cesión de suelo a que se refiere el apartado 1 puede ser sustituida por su equivalente en otros terrenos fuera del sector o del polígono si se pretende mejorar la política de vivienda o si la ordenación urbanística da lugar a una parcela única e indivisible. En este último caso, la cesión puede ser sustituida también por el equivalente de su valor económico. En todos los casos, el equivalente debe destinarse a conservar o ampliar el patrimonio público de suelo.

Artículo 44. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado y los propietarios de suelo urbanizable delimitado tienen los siguientes deberes comunes:

a) Repartir equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

b) Ceder al ayuntamiento, de modo obligatorio y gratuito, todo el suelo reservado por el planeamiento urbanístico para los sistemas urbanísticos locales incluido en el ámbito de desarrollo en que se hallen comprendidos los terrenos, con las siguientes especificidades:

Primero. En suelo urbano, el ámbito de actuación es el del polígono de actuación urbanística o el sector del plan de mejora urbana, que pueden ser físicamente discontinuos.

Segundo. En suelo urbanizable delimitado, el ámbito de actuación es el sector del plan parcial correspondiente, que también puede ser físicamente discontinuo.

c) Ceder al ayuntamiento, de modo obligatorio y gratuito, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el planeamiento urbanístico general incluya en el ámbito de actuación en que se hallen comprendidos los terrenos.

d) Costear y, si procede, ejecutar la urbanización, sin perjuicio del derecho a resarcirse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica, de distribución de gas, si procede, y de la infraestructura de conexión a las redes de telecomunicaciones, a cargo de las empresas suministradoras en la parte que, según la reglamentación específica de estos servicios, no deba correr a cargo de los usuarios.

e) Edificar los solares en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico.

f) Ejecutar en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico la construcción de la vivienda protegida que eventualmente les corresponda.

g) Conservar las obras de urbanización, agrupados legalmente como junta de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación o bien lo impongan justificadamente el plan de ordenación urbanística o el programa de actuación urbanística, vinculándola objetivamente a la falta de consolidación del suelo o a la insuficiencia de la urbanización.

2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado no incluido en ámbitos de actuación urbanística están obligados a ceder gratuitamente al ayuntamiento, de modo previo a la edificación, únicamente los terrenos destinados a calles o cualquier otro tipo de vía de sistema de comunicación o a sus ampliaciones que sean necesarios para que este suelo adquiera la condición de solar.

3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado deben participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público, de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial, en los casos en que la promoción urbanística deba dar lugar a una actuación cuya magnitud obligue a redefinir o ampliar dichas infraestructuras y sus conexiones, como consecuencia de la movilidad generada.

Artículo 45. Deberes adicionales de los propietarios de suelo urbanizable delimitado

1. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado tienen, además de los impuestos por el art. 44, los siguientes deberes:

a) Ceder a la administración actuante, gratuitamente, dentro del sector de suelo urbanizable en que se hallen comprendidos los terrenos, el suelo necesario para edificar el techo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

b) Costear y, si procede, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores a la actuación urbanística y las obras para la ampliación o reforzamiento de estos sistemas que sean necesarias como consecuencia de la magnitud de dicha actuación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento general, incluyendo, de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial, la obligación de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público que sean necesarias para que la conectividad del sector sea la adecuada.

2. La administración actuante debe fijar el emplazamiento del suelo de cesión con aprovechamiento urbanístico en el proceso de parcelación, y puede atender proporcionalmente a las diferentes calificaciones de zona del ámbito de actuación, para asegurar la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas de protección pública.

3. La cesión de suelo a que se refiere el apartado 1.a puede ser sustituida por su equivalente en otros terrenos fuera del sector o del polígono si se pretende mejorar la política de vivienda o si la ordenación urbanística da lugar a una parcela única e indivisible. En este último caso, la cesión puede ser sustituida también por el equivalente de su valor económico. En todos los casos, el equivalente debe destinarse a conservar o ampliar el patrimonio público de suelo.

Artículo 46. Participación de la administración actuante en el coste de la urbanización

1. La administración actuante participa en las cargas de urbanización de los terrenos con aprovechamiento urbanístico que recibe en cumplimiento de los deberes de cesión de los propietarios, salvo que el suelo esté expresamente reservado, y conste debidamente en el Registro de la Propiedad, para atender necesidades de vivienda, mediante promoción pública de viviendas en régimen de alquiler o de cesión temporal de uso, y que, en tal caso, la administración mantenga la titularidad dominical del suelo a lo largo de un plazo mínimo de treinta años. A dichos efectos, también se admiten las fórmulas jurídicas que suponen la disociación del dominio.

2. En el supuesto de que la reserva a que se hace referencia en el apartado 1 sea parcial, la participación de la administración actuante en las cargas de urbanización ha de ser proporcional al porcentaje de suelo no reservado.

Artículo 47. Régimen de uso del suelo no urbanizable

1. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen el derecho de uso, goce y disposición de sus propiedades, de acuerdo con la naturaleza rústica de los terrenos, siempre bajo los imperativos derivados del principio de utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos por la presente Ley, la legislación sectorial, el planeamiento urbanístico y la legislación que sea de aplicación al ejercicio de las facultades de disposición de esta clase de suelo.

2. Se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

3. Se permite, en suelo no urbanizable, con los requisitos fijados por la presente Ley, reconstruir y rehabilitar las masías y casas rurales que sea preciso preservar y recuperar por razones arquitectónicas, históricas, medioambientales, paisajísticas o sociales. Las masías y casas rurales deben haber sido incluidas por el planeamiento urbanístico en el catálogo a que se refiere el art. 50.2, de cara a ser destinadas a vivienda familiar, a un establecimiento hotelero con exclusión de la modalidad de hotel apartamento, a un establecimiento de turismo rural o a actividades de educación en el tiempo libre. Sin embargo, para poder destinar las masías o casas rurales a establecimiento hotelero debe estar previsto expresamente en dicho catálogo, el cual puede establecer un límite del número de plazas.

4. El suelo no urbanizable puede ser objeto de actuaciones específicas para su destinación a las actividades o equipamientos de interés público que deban emplazarse en el medio rural. A tal efecto, son de interés público:

a) Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación en el tiempo libre y de recreo que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate.

b) Los equipamientos y servicios comunitarios no compatibles con los usos urbanos.

c) Las infraestructuras de accesibilidad.

d) Las instalaciones y obras necesarias para servicios técnicos como las telecomunicaciones, infraestructura hidráulica general, redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento y suministro de agua y de saneamiento, tratamiento de residuos, producción de energía a partir de fuentes renovables y demás instalaciones ambientales de interés público.

5. La autorización de las actuaciones específicas de interés público a que se refiere el apartado 4 debe justificar debidamente que el ámbito de actuación no está sujeto a un régimen especial de protección con el que sean incompatibles, por razón de sus valores, por la existencia de riesgos o por estar sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo, las actuaciones que se autoricen no deben disminuir de modo significativo la permeabilidad del suelo ni deben afectar de modo negativo la conectividad territorial.

6. En suelo no urbanizable, además de las actuaciones de interés público a que se refiere el apartado 4, sólo pueden admitirse como nuevas construcciones, respetando siempre las incompatibilidades y determinaciones de la normativa urbanística y sectorial aplicable:

a) Las construcciones y dependencias propias de una actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, rústica. Entre las construcciones propias de una explotación de recursos naturales procedentes de actividades extractivas, se incluyen las instalaciones destinadas al primer tratamiento y a la selección de estos recursos, siempre que estas actividades de selección produzcan un impacto ambiental menor si se llevan a cabo en el lugar de origen.

b) Las construcciones destinadas a vivienda familiar que estén directa y justificadamente asociadas a una de las actividades de explotación a que se refiere la letra a.

c) Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria.

d) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y funcionamiento de las obras públicas.

e) Las construcciones destinadas a las actividades de turismo rural o de camping autorizadas por el plan de ordenación urbanística municipal, que exigen en todo caso la tramitación previa de un plan especial urbanístico.

7. La autorización de obras y usos en suelo no urbanizable debe garantizar en todos los casos la preservación de este suelo respecto al proceso de desarrollo urbano y la máxima integración ambiental de las construcciones y actividades autorizadas.

8. La autorización de las obras y usos en los casos regulados por los arts. 48, 49 y 50 está sujeta, previamente a la tramitación de la licencia urbanística municipal, al procedimiento que establecen dichos preceptos.

9. El suelo no urbanizable no puede ser dedicado a usos que, atendiendo a los valores que el plan de ordenación urbanística municipal protege o preserva y a las finalidades que persigue, transformen su destinación o naturaleza o bien lesionen o impidan la realización de dichos valores y la consecución de dichas finalidades.

Artículo 48. Procedimiento para la aprobación de proyectos de actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable

1. Los proyectos de las actuaciones específicas de interés público a que se refiere el art. 47.4, si no están incluidas en un plan especial urbanístico, deben ser sometidos a información pública por el ayuntamiento, por un plazo de un mes. Tanto el proyecto de estas actuaciones como, en su caso, el plan especial urbanístico formulado para su cumplimiento deben incluir la siguiente documentación:

a) Una justificación específica de la finalidad del proyecto y de la compatibilidad de la actuación con el planeamiento urbanístico y sectorial.

b) Un estudio de impacto paisajístico.

c) Un estudio arqueológico y un informe del Departamento de Cultura, si la actuación afecta a restos arqueológicos de interés declarado.

d) Un informe del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca, si no se halla comprendido en un plan sectorial agrario.

e) Un informe de la administración hidráulica, si la actuación afecta a acuíferos clasificados, zonas vulnerables o zonas sensibles declaradas de conformidad con la legislación vigente.

f) Un informe del Servicio Geológico de Catalunya, si la actuación afecta a yacimientos paleontológicos o puntos geológicos de interés.

g) Los demás informes que exija la legislación sectorial.

2. La aprobación previa de los proyectos a que se refiere el apartado 1 corresponde al ayuntamiento y la aprobación definitiva corresponde a la pertinente comisión territorial de urbanismo, que debe adoptarla en el plazo de tres meses desde el momento en que se le presenta el expediente completo. En todos los casos, la resolución debe fijar las medidas correctoras aplicables a fin de evitar la degradación y fragmentación de espacios agrarios y de aminorar los efectos de las edificaciones, de sus usos y accesos y de los servicios e infraestructuras asociados sobre la calidad del paisaje, así como las condiciones de carácter urbanístico que sean precisas, cuyo cumplimiento debe garantizarse adecuadamente. El proyecto puede denegarse, si procede, por los motivos establecidos por los apartados 3 y 4 del art. 85. La evaluación de impacto ambiental se tramita de acuerdo con la legislación sectorial específica, cuando es preceptiva.

3. La aprobación definitiva de los proyectos a que se refiere el apartado 1 es requisito para poder tramitar las licencias o autorizaciones municipales relativas a la actuación, que, sin embargo, pueden ser tramitadas simultáneamente, condicionadas siempre a la aprobación del proyecto.

Artículo 49. Procedimiento para la aprobación de determinados proyectos de nuevas actividades y construcciones en suelo no urbanizable

1. Los proyectos de construcciones a que se refiere el art. 47.6.a, propias de una actividad agrícola, ganadera o, en general, rústica, deben someterse al procedimiento regulado por el art. 48 si se superan los umbrales establecidos por el planeamiento urbanístico general o por los planes especiales regulados por el art. 67.1 y que se refieren a las características de los proyectos, a su ubicación y a su impacto potencial. Los proyectos de actividades y construcciones directamente vinculadas a la explotación de recursos naturales quedan sujetos al procedimiento establecido por el art. 48.

2. Los proyectos de nuevas construcciones a que se refiere el art. 47.6.b, destinadas a vivienda familiar o al alojamiento de trabajadores temporeros, deben someterse en todos los casos al procedimiento regulado por el art. 48, incluidos los proyectos a que se refiere el apartado 1 que incorporen estos usos. En cualquier caso, los mencionados usos deben estar directa y justificadamente asociados a la explotación rústica de que se trate, y las construcciones deben constituir un conjunto integrado, adecuado al medio rural.

3. El procedimiento de aprobación de proyectos regulado por el art. 48 se aplica a las siguientes actuaciones en suelo no urbanizable:

a) La apertura o recuperación de vías de acceso, caminos y atajos, en el caso de que la recuperación no esté integrada en un proyecto de actuación admitida en esta clase de suelo, tramitado de acuerdo con la legislación sectorial.

b) Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de demás servicios de carretera.

c) Cualquier otra actuación que afecte a restos arqueológicos de interés declarado, acuíferos clasificados, zonas vulnerables o zonas sensibles declaradas de conformidad con la legislación vigente, yacimientos paleontológicos o puntos geológicos de interés.

Artículo 50. Procedimiento para la aprobación de proyectos de reconstrucción y rehabilitación de masías y casas rurales en suelo no urbanizable

1. Los proyectos de reconstrucción o rehabilitación de masías y casas rurales en suelo no urbanizable deben ser sometidos a información pública por el ayuntamiento, por un plazo de veinte días, y al informe de la comisión territorial de urbanismo competente, que debe emitirse en el plazo de dos meses. La licencia correspondiente sólo puede otorgarse si dicho informe es favorable y, si procede, debe fijar las medidas correctoras y las condiciones de carácter urbanístico a que se refiere el art. 48.2. Los proyectos que sólo comporten obras de conservación, adecuación, mejora o mantenimiento de un uso existente admitido por el ordenamiento urbanístico quedan únicamente sujetos a licencia municipal.

2. El planeamiento urbanístico general o especial debe identificar en un catálogo específico las masías y casas rurales susceptibles de reconstrucción o de rehabilitación y justificar las razones que determinan su preservación y recuperación, de acuerdo con lo establecido por el art. 47.3. Los criterios paisajísticos que determinan la inclusión de las masías y casas rurales en el catálogo deben adecuarse a las determinaciones que, si procede, establece el planeamiento urbanístico o sectorial para la protección y mejoramiento del paisaje.

3. La reconstrucción y rehabilitación del patrimonio arquitectónico rural deben respetar el volumen edificado preexistente y la composición volumétrica original previamente determinados. Si no se alteran las características originales de la edificación, puede admitirse la división horizontal, con las limitaciones que establezca el planeamiento urbanístico y de acuerdo con la normativa reguladora de las condiciones objetivas de habitabilidad.

Artículo 51. Directrices para las licencias de edificación en suelo no urbanizable

1. Los materiales, sistemas constructivos, volumen y tipología aparentes de las edificaciones en suelo no urbanizable deben ser los propios del ámbito territorial donde sean emplazados. El planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico deben establecer los criterios o las condiciones necesarios para hacer efectiva esta directriz.

2. Las licencias municipales para la edificación en suelo no urbanizable deben fijar las condiciones especiales que deben adoptarse, a cargo de los interesados, para la obtención de los suministros necesarios y la consecución de los niveles de saneamiento adecuados, con las debidas garantías de seguridad, salubridad y no contaminación que tengan en cuenta los riesgos geológicos, naturales y tecnológicos. En todo caso, se aplica a estas condiciones de edificación lo que establece para las edificaciones en suelo urbano el art. 41.3.

Artículo 52. Régimen de uso del suelo urbanizable

1. El régimen de uso del suelo urbanizable no delimitado se ajusta al régimen de utilización, disfrute y disposición establecido en el presente capítulo para el suelo no urbanizable. Los propietarios de suelo urbanizable no delimitado pueden promover su transformación, de acuerdo con lo que se establece en el art. 33.4.

2. En suelo urbanizable delimitado no es posible autorizar los usos y obras regulados en el art. 47 para el suelo no urbanizable.

Artículo 53. Régimen de uso provisional del suelo

1. Puede autorizarse dar los usos provisionales al suelo y realizar en el mismo las obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos en la legislación urbanística o sectorial ni en el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial y que no puedan dificultar la ejecución de estos planeamientos, tanto en suelo urbanizable delimitado, sin plan parcial urbanístico aprobado, como en terrenos emplazados en cualquier otra clase de suelo que estén afectados por sistemas urbanísticos generales o locales, en tanto en cuanto no se haya iniciado en el mismo un procedimiento de parcelación, de ocupación directa o de expropiación.

2. La autorización a que se hace referencia en el apartado 1 en ningún caso da derecho a percibir indemnización.

3. Sólo pueden admitirse como usos provisionales, a efectos de lo establecido en el apartado 1, el almacenamiento o el depósito simples y puros de mercancías o bienes muebles, la prestación de servicios particulares a los ciudadanos, las actividades del sector primario, las actividades comerciales relacionadas con dicho sector y las actividades de ocio, deportivas, recreativas y culturales. No se admiten como usos provisionales los usos residenciales ni los usos industriales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales citados en el apartado 3 han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, pero no pueden omitir ninguna de las garantías de seguridad establecidas en la legislación sectorial, que han de acreditarse en la memoria justificativa que debe presentarse a tales efectos.

5. Se puede autorizar la utilización provisional de los edificios y las instalaciones que están fuera de ordenación para instalar en ellos oficinas y para desarrollar actividades comerciales, además de los usos admitidos en el apartado 3. Esta autorización se sujeta en todo caso a las determinaciones del presente artículo, con las limitaciones que se señala en el art. 102.

6. Los terrenos destinados a sistemas urbanísticos generales o locales ya adquiridos por la Administración pública pueden ser utilizados de forma temporal y esporádica, para instalar en los mismos mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales y similares. La autorización de estos usos no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

Artículo 54. Procedimiento para la autorización de usos provisionales del suelo y de obras de carácter provisional

1. La autorización municipal de dar al suelo un uso provisional o de realizar en el mismo obras de carácter provisional requiere previamente la información pública por el ayuntamiento, por un plazo de veinte días, y requiere el previo informe favorable de la

comisión territorial de urbanismo correspondiente, que la ha de emitir en el plazo de dos meses. La autorización requiere también la aceptación por los propietarios de hacer cesar los usos y de desmontar o derribar las instalaciones y las obras cuando lo acuerde el ayuntamiento, sin derecho a percibir indemnización de ningún tipo, y puede imponer la constitución de las garantías necesarias para asegurar la reposición del suelo y del espacio al estado anterior a la ejecución de dichos usos y obras.

2. La autorización a que se hace referencia en el apartado 1 adquiere eficacia si se hacen constar en la misma las condiciones en el Registro de la Propiedad, en los supuestos regulados por reglamento.

3. La eficacia de la autorización a que se hace referencia en el apartado 1 queda sometida a la condición resolutoria de que, en todo momento, los compromisos aceptados por los propietarios sean también aceptados expresamente por los gestores o explotadores de los usos, las obras, los edificios o las instalaciones, en virtud de arrendamiento o de cualquier otro negocio jurídico con los propietarios, sin perjuicio de las demás determinaciones que establezca para este caso la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y de valoraciones.

TÍTULO TERCERO. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO PRIMERO. FIGURAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 55. Tipos de planes de ordenación urbanística

1. La planificación urbanística del territorio se realiza mediante el planeamiento urbanístico general, que está integrado por los planes directores urbanísticos, por los planes de ordenación urbanística municipal y por las normas de planeamiento urbanístico. Los programas de actuación urbanística municipal son también parte del planeamiento urbanístico general y lo complementan.

2. El planeamiento urbanístico general se desarrolla mediante el planeamiento urbanístico derivado, que está integrado por los planes especiales urbanísticos, por los planes de mejora urbana, por los planes parciales urbanísticos y por los planes parciales urbanísticos de delimitación.

3. Los planes especiales urbanísticos que no desarrollan determinaciones del planeamiento urbanístico general han de justificar la necesidad de su aprobación y su compatibilidad con dicho planeamiento. En el caso de los planes de mejora urbana, se aplica lo establecido en el art. 68.4.

4. El planeamiento urbanístico derivado está supeditado a las determinaciones del planeamiento urbanístico general, de acuerdo con el art. 13.1, sin perjuicio de las determinaciones que le son propias.

5. La coherencia del planeamiento urbanístico con el planeamiento territorial se rige por el art. 13.2 y por la legislación de política territorial.

Artículo 56. Planes directores urbanísticos

1. Corresponde a los planes directores urbanísticos, en conformidad con el planeamiento territorial y atendiendo a las exigencias del desarrollo regional, establecer:

- a) Las directrices para coordinar la ordenación urbanística de un territorio de alcance supramunicipal.
- b) Determinaciones sobre el desarrollo urbanístico sostenible, la movilidad de personas y mercancías y el transporte público.
- c) Medidas de protección del suelo no urbanizable, y los criterios para la estructuración orgánica de este suelo.
- d) La concreción y delimitación de las reservas de suelo para las grandes infraestructuras, tales como redes viarias, ferroviarias, hidráulicas, energéticas, portuarias, aeroportuarias, de saneamiento y abastecimiento de agua, de telecomunicaciones, de equipamientos y otras similares.
- e) La programación de políticas supramunicipales de suelo y de vivienda, concertadas con los ayuntamientos afectados en el seno de la tramitación regulada por el art. 81. Esta programación debe garantizar la solidaridad intermunicipal en la ejecución de políticas de vivienda asequible y de protección pública, la suficiencia y la viabilidad de estas políticas para garantizar el derecho constitucional a la vivienda y el cumplimiento de los principios establecidos por el art. 3.

2. Los planes directores urbanísticos deben especificar los criterios para realizar su seguimiento y para la modificación o la revisión, deben incluir las determinaciones adecuadas para las finalidades que persiguen y deben contener la siguiente documentación:

- a) Los estudios justificativos.
- b) La memoria.
- c) La programación de las actuaciones para aplicarlos.
- d) Las bases técnicas y económicas para desarrollarlos.
- e) Los planos de información y de ordenación.
- f) Las normas que deben cumplirse obligadamente.

3. Los planes directores urbanísticos pueden establecer determinaciones para ser directamente ejecutadas o bien para ser desarrolladas mediante planes especiales urbanísticos que hagan posible el ejercicio de competencias propias de los entes supramunicipales.

4. El planeamiento que resulte afectado por las determinaciones de un plan director urbanístico debe adaptarse al mismo en los plazos que éste establezca, sin perjuicio de la entrada en vigor inmediata del plan director y exceptuando las disposiciones transitorias que incluya.

Artículo 57. Planes de ordenación urbanística municipal

1. Los planes de ordenación urbanística municipal son el instrumento de ordenación urbanística integral del territorio y pueden comprender uno o más términos municipales.

2. Corresponde a los planes de ordenación urbanística municipal, como mínimo:

- a) Clasificar el suelo, de cara al establecimiento del régimen jurídico correspondiente.
- b) Definir el modelo de implantación urbana y las determinaciones para el desarrollo urbanístico, de acuerdo con lo establecido por el art. 3.
- c) Definir la estructura general que es preciso adoptar para la ordenación urbanística del territorio y establecer las pautas para realizar su desarrollo.
- d) Determinar las circunstancias que pueden producir su modificación o revisión.

3. Los planes de ordenación urbanística municipal deben reservar para la construcción de viviendas de protección pública, con carácter general, como mínimo, el suelo correspondiente al 20% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable. Sin embargo, las comisiones territoriales de urbanismo, a propuesta municipal, pueden disminuir esta reserva en los sectores con densidades inferiores a veinticinco viviendas por hectárea que, por su tipología, no sean aptos para la construcción de viviendas protegidas.

4. Las reservas para la construcción de viviendas de protección pública deben emplazarse evitando la concentración excesiva de viviendas de dicho tipo, de acuerdo con lo establecido por el art. 3.2, para favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos por razón de su nivel de renta.

5. El planeamiento urbanístico general o derivado, según proceda, debe determinar la localización concreta de las reservas para la construcción de viviendas de protección pública mediante la calificación de terrenos para esta finalidad, la cual puede vincularse a un régimen específico de protección pública. El planeamiento debe prever los plazos obligatorios para el inicio y para la finalización de la construcción de estas viviendas.

Artículo 58. Determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal

1. Los planes de ordenación urbanística municipal, en aplicación de lo establecido por el art. 57:

- a) Clasifican el territorio en las clases de suelo definidas por la presente Ley y en los ámbitos o las superficies que resulten necesarios en función de los objetivos de desarrollo y de la complejidad urbanística del municipio.
- b) Establecen las determinaciones que corresponden a cada clase de suelo para conseguir la plena efectividad del régimen respectivo.
- c) Desarrollan para cada clase de suelo la estructura general y el modelo del territorio, que debe adecuarse a las determinaciones de los arts. 3 y 9.
- d) Determinan los indicadores de crecimiento, población, recursos y desarrollo económico y social del sistema urbano que deban ser considerados para decidir la oportunidad y conveniencia de cada actuación, de acuerdo con los intereses públicos derivados del imperativo de utilización racional del territorio.
- e) Incorporan previsiones sobre la disponibilidad de los recursos hídricos y energéticos.
- f) Definen el sistema general de espacios libres públicos, que debe responder, como mínimo, a la proporción de 20 m² por cada 100 m² de techo admitido por el planeamiento urbanístico para uso residencial no incluido en ningún sector de planeamiento urbanístico.
- g) Pueden definir el sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas establecido por el art. 34.3 y prever reservas de dicho tipo en sectores de planeamiento urbanístico derivado en sustitución total o parcial de la reserva de equipamientos, siempre y cuando se acredite que no es preciso destinarlos a equipamientos públicos. Estas reservas incluidas en sectores no pueden ser superiores al 5% de la reserva global del municipio para equipamientos públicos locales.
- h) Establecen las determinaciones necesarias para alcanzar una movilidad sostenible en el municipio.
- i) Establecen, por medio de la agenda, cuando no disponen de ningún programa de actuación urbanística, las determinaciones propias de éstos por lo que respecta a las prioridades y a las previsiones temporales de la ejecución del plan de ordenación urbanística municipal.

2. En suelo urbano, los planes de ordenación urbanística municipal:

- a) Aplican las técnicas de calificación o zonificación del suelo y de reserva o afectación de éste para sistemas urbanísticos generales y locales, respetando siempre la proporción adecuada a las necesidades de la población.
- b) Asignan usos detallados para cada zona.
- c) Regulan los parámetros y criterios de armonización formal y compositiva de las edificaciones.
- d) Determinan qué valores arquitectónicos, arqueológicos, paisajísticos y medioambientales deben ser protegidos.
- e) Regulan el uso del subsuelo, de acuerdo con el art. 39, para hacer factibles la prestación de los servicios y la implantación de las infraestructuras necesarias para la colectividad, respetando siempre los aprovechamientos privados que sean compatibles.

3. En suelo urbano consolidado, y en los ámbitos del suelo urbano no consolidado no incluidos en sectores sujetos a un plan de mejora urbana, los planes de ordenación urbanística municipal detallan la ordenación urbanística del suelo, fijan los parámetros urbanísticos necesarios para el otorgamiento de licencias de edificación y señalan las alineaciones. Por lo que respecta a la ordenación de volúmenes, el plan puede prever una con carácter obligatorio o varias alternativas. En este último supuesto, el plan puede especificar gráficamente dichas alternativas, o bien concretar los parámetros de la edificación que, sin alterar el aprovechamiento urbanístico de la zona o de la manzana, admiten variación.

4. En suelo urbano consolidado, los planes de ordenación urbanística municipal precisan las rasantes y las características y trazado de las obras de urbanización. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado para los que los planes delimiten polígonos de actuación,

las obras de urbanización y las rasantes se deben definir y concretar mediante un proyecto de urbanización, que debe comprender todas las obras de urbanización y que debe tramitarse simultáneamente con el proyecto de reparcelación o con el de tasación conjunta.

5. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado para los que delimiten sectores sujetos a un plan de mejora urbana, los planes de ordenación urbanística municipal fijan los índices de edificabilidad bruta, las densidades, los usos principales y compatibles, y los estándares para determinar las reservas mínimas para el sistema local de espacios libres y equipamientos. Estos sectores pueden ser físicamente discontinuos.

6. En suelo urbano consolidado, los planes de ordenación urbanística municipal establecen cuáles son los elementos de urbanización que es preciso completar o terminar para que los terrenos adquieran la condición de solar.

7. En suelo urbanizable delimitado, los planes de ordenación urbanística municipal concretan la delimitación de los sectores, que pueden ser físicamente discontinuos, y, para cada uno de éstos, los índices de edificabilidad bruta; la densidad máxima, que no puede superar en ningún caso las cien viviendas por hectárea; los usos principales y compatibles, y los estándares que determinan las reservas mínimas para el sistema local de espacios libres y equipamientos.

8. En suelo urbanizable no delimitado, los planes de ordenación urbanística municipal establecen:

- a) Las magnitudes máximas o mínimas de las actuaciones urbanísticas que están permitidas, en función de los diferentes usos.
- b) Las intensidades máximas de los usos urbanísticos.
- c) Las conexiones con las infraestructuras exteriores.
- d) Los niveles o porcentajes de suelo de cesión obligatoria y gratuita.

9. En suelo no urbanizable, los planes de ordenación urbanística municipal:

- a) Regulan cada una de las calificaciones posibles, en coherencia con el grado de conservación y protección pretendidos.
- b) Regulan los parámetros básicos de las edificaciones admisibles.
- c) Establecen los umbrales a que se refiere el art. 49.1.
- d) Contienen, si procede, el catálogo a que se refiere el art. 50.2.

Artículo 59. Documentación de los planes de ordenación urbanística municipal

1. Los planes de ordenación urbanística municipal se formalizan, sin perjuicio de lo establecido por el apartado 2, mediante los documentos siguientes:

- a) La memoria descriptiva y justificativa del plan, con los estudios complementarios que procedan.
- b) Los planos de información y de ordenación urbanística del territorio y de trazado de las redes básicas de abastecimiento de agua, de suministro de gas y de energía eléctrica, de comunicaciones, de telecomunicaciones y de saneamiento y las correspondientes a los demás servicios establecidos por el plan.
- c) Las normas urbanísticas.
- d) El catálogo de bienes a proteger, de acuerdo con el art. 69.
- e) La agenda y la evaluación económica y financiera de las actuaciones a desarrollar.
- f) La documentación medioambiental adecuada y, como mínimo, el informe medioambiental.
- g) El programa de actuación urbanística municipal, si procede.
- h) La memoria social, que debe contener la definición de los objetivos de producción de vivienda protegida y, si procede, de los demás tipos de vivienda asequible que determine la ley. Además, si el planeamiento ha incluido las reservas a que se refiere el art. 34.3, debe justificarse en la memoria social.

2. En el caso de que la escasa complejidad urbanística de un municipio sólo exija distinguir entre suelo urbano y suelo no urbanizable, la documentación mínima de los planes de ordenación urbanística municipal debe consistir en la memoria, los planos de información y de delimitación del suelo urbano y no urbanizable, las normas urbanísticas básicas, enajenaciones y rasantes y el informe medioambiental.

3. La memoria a que se refiere el apartado 1.a debe integrar:

- a) El programa de participación ciudadana que el ayuntamiento haya aplicado a lo largo del proceso de formulación y tramitación del plan para garantizar la efectividad de los derechos reconocidos por el art. 8.
- b) La justificación de la observancia del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible y de las directrices para el planeamiento urbanístico que son objeto, respectivamente, de los arts. 3 y 9.
- c) Las medidas adoptadas para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, en cumplimiento de la obligación de prestación del servicio de transporte colectivo urbano de viajeros.

4. La agenda a que se refiere el apartado 1.e, en defecto de un programa de actuación urbanística municipal, se actualiza cada seis años por acuerdo del ayuntamiento, después de un plazo de un mes de información pública. Este acuerdo debe publicarse en el boletín oficial correspondiente y debe comunicarse a la comisión territorial de urbanismo competente.

Artículo 60. Programas de actuación urbanística municipal

1. Los programas de actuación urbanística municipal son la expresión de las políticas municipales de suelo y de vivienda y contienen las previsiones y los compromisos asumidos para el desarrollo de los planes de ordenación urbanística municipal correspondientes por

lo que respecta a la reforma y la mejora urbanas, a los equipamientos y a la generación de actividad económica, dentro del marco del desarrollo urbanístico sostenible.

2. Los programas de actuación urbanística municipal deben evaluar y atender las necesidades de suelo y de vivienda de los municipios y, si procede, de suelo para usos industriales y actividades productivas, y deben acreditar que son coherentes con los planes territoriales o directores que los afectan. Asimismo, deben determinar qué iniciativa, la pública o la privada, es preferente para la promoción del planeamiento urbanístico derivado, y pueden establecer, si procede, una reserva para la iniciativa pública a lo largo de un plazo concreto, que no puede superar los seis años.

3. Los programas de actuación urbanística municipal pueden prever todas o alguna de las figuras del planeamiento urbanístico derivado a que se refiere el plan de ordenación urbanística municipal correspondiente.

4. La adopción de los programas de actuación urbanística municipal es de carácter potestativo.

5. Las determinaciones del programa de actuación urbanística municipal definitivamente aprobado, en los municipios que disponen del mismo, son el marco de referencia adecuado para concertar actuaciones en materia de suelo y de vivienda entre los ayuntamientos y la Administración de la Generalidad.

6. Los programas de actuación urbanística municipal tienen vigencia indefinida, sin perjuicio del alcance temporal de sus determinaciones que tengan esta naturaleza, y deben referirse tanto a las actuaciones del sector público como a las de los particulares.

7. Los programas de actuación urbanística municipal pueden delimitar el suelo urbanizable no delimitado y modificar los sectores previamente delimitados, incluso para atribuirles la condición de suelo urbanizable no delimitado. En todos estos supuestos, deben contener las determinaciones propias de los planes de ordenación urbanística municipal y la documentación que sea pertinente. Los programas de actuación urbanística municipal no pueden alterar la clasificación del suelo no urbanizable.

8. Los programas de actuación urbanística municipal completan, si procede, la determinación de los criterios objetivos que deben permitir decidir la conveniencia o la necesidad de la delimitación y la transformación urbanística del suelo urbanizable no delimitado, de acuerdo con lo establecido por los apartados 1.d, 1.e y 7 del art. 58.

9. Los programas de actuación urbanística municipal pueden incluir sistemas urbanísticos generales en los sectores de suelo urbanizable y en el ámbito de los planes de mejora urbana, así como en los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano. Asimismo, pueden acordar operaciones de mejora urbana y actuaciones sometidas a un plan especial urbanístico, así como delimitar polígonos de actuación urbanística no definidos por el plan de ordenación urbanística municipal correspondiente.

10. Los programas de actuación urbanística municipal deben concretar y distribuir la reserva de suelo que el plan de ordenación urbanística municipal correspondiente determine en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 57.3 y en los términos de éste, si el plan de ordenación no lo hace.

11. Los programas de actuación urbanística municipal deben establecer plazos para la ejecución de las obras de urbanización, pueden fijar plazos para la edificación de los solares, delimitar áreas tanto para el ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto como para la aplicación de programas de rehabilitación de edificios, definir sectores de urbanización prioritaria, incluir las reservas de terrenos reguladas por el art. 151 y establecer las medidas pertinentes para la adecuada culminación urbanística de las urbanizaciones existentes.

12. La adopción, actualización, modificación o revisión de los programas de actuación urbanística municipal, si se tramitan con independencia del plan de ordenación urbanística municipal correspondiente, siguen el mismo procedimiento que éste. Los programas de actuación urbanística municipal deben actualizarse cada seis años.

Artículo 61. Documentación de los programas de actuación urbanística municipal

1. Los programas de actuación urbanística municipal se componen de los siguientes documentos:

a) La memoria razonada de los objetivos que persiguen y de las medidas y los medios programados para lograrlos, en coherencia con el planeamiento de rango superior.

b) La relación de las actuaciones programadas.

c) El calendario de ejecución.

d) La evaluación económica y financiera, y las disposiciones presupuestarias procedentes.

e) Los estudios complementarios procedentes.

f) Los planos de información, de delimitación y de esquemas de integración urbana de las actuaciones y, en su caso, los planos de ordenación y las normas para su aplicación.

g) Los documentos necesarios, en su caso, para los supuestos a que se hace referencia en los apartados 7 a 11 del art. 60.

2. La memoria a que se hace referencia en el apartado 1.a ha de justificar la coherencia del programa con el planeamiento territorial y con el planeamiento urbanístico.

Artículo 62. Normas de planeamiento urbanístico

1. Las normas de planeamiento urbanístico son instrumentos del planeamiento urbanístico general que suplen los planes de ordenación urbanística municipal en los supuestos de suspensión determinados en el art. 63 y en los supuestos de pérdida de vigencia.

2. Las normas de planeamiento urbanístico, además de lo dispuesto en el apartado 1, pueden complementar las determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal. En este caso, las normas pueden referirse a una pluralidad de municipios, así como pueden establecer determinaciones de interés supramunicipal, para satisfacer objetivos establecidos en el planeamiento territorial o en las directrices de un plan director urbanístico.

3. Con la finalidad de complementar los planes de ordenación urbanística municipal, el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, si aprecia la necesidad o la conveniencia de regular aspectos no determinados total o parcialmente por un plan de ordenación urbanística municipal, habiendo concedido audiencia al ayuntamiento afectado y visto el informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, ha de requerir al ayuntamiento para que proceda, en los plazos que se fijen, a formular y tramitar la correspondiente modificación o revisión del plan. En caso de incumplimiento de cualquier de los plazos establecidos, el consejero o consejera ha de someter al Gobierno la adopción de los acuerdos que procedan, de entre los regulados en el art. 63.

4. Corresponde al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas la competencia sobre las normas de planeamiento urbanístico, que contienen las determinaciones correspondientes a los planes de ordenación urbanística municipal y se componen de los documentos necesarios para justificar las determinaciones que incorporan y la función para la cual se dictan. Las normas han de redactarse con el nivel de precisión adecuado al plan que complementan o suplen, de conformidad con los correspondientes preceptos de la presente Ley.

Artículo 63. Supuestos de suspensión de un plan de ordenación urbanística municipal

1. El Gobierno, por razones justificadas de interés público, a propuesta del consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, de oficio o a iniciativa de otro consejero o consejera del Gobierno, visto el informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, y habiendo concedido audiencia a los entes locales interesados, puede suspender la vigencia de un plan de ordenación urbanística municipal, en la forma, en los plazos y con los efectos señalados en los arts. 70, 71 y 72, en todo su ámbito o en parte de éste, y acordar su modificación o revisión.

2. En caso de suspensión de la vigencia de un plan de ordenación urbanística municipal a que se hace referencia en el apartado 1, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas puede dictar en el plazo de seis meses, a contar desde el acuerdo de suspensión, las normas de planeamiento que suplan el plan hasta que no se apruebe su modificación o revisión.

3. Las normas dictadas en virtud del apartado 2 pueden abarcar suelo urbanizable falto de plan parcial aprobado, o que se halle en tramitación, para permitir en él la instalación de equipamientos o servicios comunitarios, si el acuerdo del Gobierno aprecia razones de interés público supramunicipal; en este supuesto, las normas han de desarrollarse mediante el plan especial regulado en el art. 67.1.e.

4. Las facultades atribuidas al Gobierno en el presente artículo se aplican también en los supuestos a que se hace referencia en el art. 182.2 y a instancia de las corporaciones locales interesadas, también por razones justificadas de interés público.

Artículo 64. Mantenimiento global de las superficies destinadas a cada uno de los sistemas urbanísticos locales

Los planes de ordenación urbanística municipal, los programas de actuación urbanística municipal y las normas de planeamiento urbanístico pueden establecer, por razones de interés público, que la totalidad del suelo de cesión obligatoria y gratuita para sistemas urbanísticos locales en cada sector de planeamiento parcial sea aplicada a uno o más de los destinos posibles, sin disminución final de la superficie de cada una.

Artículo 65. Planes parciales urbanísticos

1. Los planes parciales urbanísticos tienen por objeto, en suelo urbanizable, desarrollar el planeamiento urbanístico general y contienen todas las determinaciones pertinentes para la ordenación urbanística detallada de los sectores que comprenden, de conformidad con el régimen del suelo urbanizable.

2. Al efecto de lo establecido por el apartado 1, los planes parciales urbanísticos:

a) Califican el suelo.

b) Regulan los usos y parámetros de la edificación que deben permitir el otorgamiento de licencias.

c) Señalan las alineaciones y rasantes.

d) Definen los parámetros básicos de la ordenación de volúmenes. El plan puede prever una con carácter obligatorio o varias alternativas. En este último supuesto, el plan puede especificar gráficamente dichas alternativas, o bien concretar los parámetros de la edificación que, sin alterar el aprovechamiento urbanístico de la zona o de la manzana, admiten variación.

e) Pueden precisar directamente las características y trazado de las obras de urbanización básicas a que se refiere el apartado 2 del art. 69 bis. En tal caso, el plan debe definir las obras con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución inmediata, evaluar su coste y prever las etapas de ejecución para cada polígono de actuación urbanística y debe establecer unos criterios y un presupuesto orientativo de las demás obras y gastos de urbanización, sin perjuicio de que los proyectos de urbanización complementarios los concreten. Opcionalmente, las obras de urbanización básicas pueden concretarse en un documento separado mediante un proyecto de urbanización.

f) Establecen las condiciones de gestión y los plazos para promover los instrumentos correspondientes y para ejecutar las obras de urbanización y de edificación, sin perjuicio de que éstos puedan ser modificados por el programa de actuación urbanística municipal.

g) Prevé la localización concreta de los terrenos donde debe materializarse, si procede, la reserva para la construcción de viviendas de protección pública, de acuerdo con la presente Ley y el planeamiento general, y establecen los plazos obligatorios en los que la administración actuante y los propietarios adjudicatarios de suelo destinado a vivienda de protección pública deben iniciar y terminar la edificación de dichas viviendas.

3. En los sectores de uso residencial, los planes parciales urbanísticos deben reservar para zonas verdes y espacios libres públicos un mínimo de 20 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, con un mínimo del 10% de la superficie del ámbito de actuación, y deben reservar también para equipamientos de titularidad pública un mínimo de 20 m² de suelo por cada 100 m² de techo, con un mínimo del 5% de la superficie del ámbito, además del suelo destinado a servicios técnicos, en su caso. En el caso de que el planeamiento urbanístico general prevea el sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas, puede determinar que esta reserva de 20 m² por

cada 100 m² de techo edificable para equipamientos de titularidad pública se destine, en determinados sectores, total o parcialmente al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas, de acuerdo con lo establecido por el art. 58.1.g.

4. En los sectores de uso no residencial, los planes parciales urbanísticos deben reservar para zona verde un mínimo del 10% de la superficie del ámbito y deben reservar para equipamientos un mínimo del 5% de dicha superficie, además del suelo destinado a servicios técnicos, en su caso.

5. En los sectores en que se admite tanto el uso residencial como otros usos, los estándares se computan independientemente en función de los diferentes usos si la zonificación establece la destinación concreta a cada uno de estos usos. Deben aplicarse, en todos los casos, las reservas que se establecen para el uso residencial cuando la regulación de la zona admite indistintamente usos residenciales y no residenciales.

6. Los ayuntamientos, con ocasión de la tramitación de un plan parcial urbanístico, deben concretar las características del mobiliario urbano, el arbolado, el ajardinamiento, el pavimento de las aceras, el tipo de bordillos y de alumbrado y la señalización, de acuerdo con las prescripciones municipales pertinentes, a fin de posibilitar su valoración y su costeamiento ulterior a cargo de los propietarios afectados.

Artículo 66. Documentación de los planes parciales urbanísticos

1. Los planes parciales urbanísticos se componen, formalmente, de los siguientes documentos:

- a) La memoria, y los estudios justificativos y complementarios.
- b) Los planos de información, de ordenación, de proyecto y de detalle de la urbanización.
- c) Las normas reguladoras de los parámetros de uso y edificación del suelo.
- d) La evaluación económica de la promoción, y el estudio y la justificación de su viabilidad.
- e) El presupuesto de las obras y los servicios, y el plan de etapas de unas y otras.
- f) La división poligonal, si procede.
- g) La justificación de que se cumplen las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible.
- h) La documentación medioambiental pertinente y, como mínimo, el informe medioambiental.
- i) La justificación que se adecua al programa de actuación urbanística municipal, en su caso.

2. Los planes parciales urbanísticos que se refieren a ámbitos no delimitados previamente como sectores por el planeamiento urbanístico general han de contener una justificación específica de la adecuación de la promoción a lo que establecen los apartados 1.d, 1.e y 7 del art. 58, y han de promoverse y tramitar con la denominación de planes parciales de delimitación.

Artículo 67. Planes especiales urbanísticos

1. Sin perjuicio de los que puedan aprobarse en virtud de la legislación sectorial, pueden redactarse planes especiales urbanísticos en los siguientes supuestos:

a) Si son necesarios, en desarrollo de las determinaciones contenidas en los planes territoriales parciales y sectoriales y en el planeamiento urbanístico general, para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, para la recuperación y mejoramiento del paisaje urbano, para la protección adicional de las vías de comunicación, para el mejoramiento de ámbitos rurales, para la identificación y regulación de las masías y casas rurales a que se refiere el art. 50.2, para la implantación de las obras y usos en suelo no urbanizable establecida por el art. 47.4, para la protección y mejoramiento de los espacios agrícolas y forestales, de los espacios fluviales y, en general, del medio natural y del paisaje, o para cualquier otra finalidad análoga.

b) De cara a la ordenación del subsuelo, si no es objeto de otra figura del planeamiento urbanístico derivado.

c) De cara a la implantación de campings y de establecimientos de turismo rural, de acuerdo con lo establecido por el art. 47.6.e.

d) Para concretar la titularidad y uso de los equipamientos comunitarios, si no lo hace el planeamiento urbanístico general.

e) Para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano, por lo que respecta al señalamiento y la localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, a la infraestructura hidráulica general, a las infraestructuras de gestión de residuos, al abastecimiento y el suministro de agua, al saneamiento, al suministro de energía eléctrica, a las telecomunicaciones, a la producción de energía a partir de fuentes renovables y al resto de sistemas urbanísticos generales. Si la infraestructura afecta a más de un municipio o a varias clases de suelo, la formulación y tramitación del plan especial son preceptivas, sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial.

f) De cara a la implantación de actividades vinculadas a la explotación de recursos naturales.

2. Los planes especiales urbanísticos dictados en virtud del apartado 1.a que tengan por finalidad la protección de zonas de un gran valor agrícola, forestal o ganadero, de zonas deltaicas o de espacios rurales o periurbanos pueden imponer restricciones de uso de los terrenos, para impedir su desaparición o alteración.

3. La aprobación de los planes especiales urbanísticos habilita a la administración competente para ejecutar las obras e instalaciones correspondientes, sin perjuicio de la exigibilidad de las licencias y autorizaciones administrativas que sean preceptivas y sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial.

4. Los planes especiales urbanísticos contienen las determinaciones que exigen el planeamiento territorial o urbanístico correspondiente o, a falta de éste, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos, normas y catálogos que correspondan.

Artículo 68. Planes de mejora urbana

1. Los planes de mejora urbana tienen por objeto:

a) En suelo urbano no consolidado, completar el tejido urbano o bien cumplir operaciones de rehabilitación, de reforma interior, de remodelación urbana, de transformación de usos, de reurbanización, de ordenación del subsuelo o de saneamiento de poblaciones y otros similares.

b) En el suelo urbano consolidado, completar o terminar la urbanización, en los términos señalados por la letra b del art. 30, y regular la composición volumétrica y de fachadas.

2. Los planes de mejora urbana que tengan por objetivo la reforma interior, la remodelación urbana, la transformación de usos, la reurbanización o completar el tejido urbano pueden:

a) Determinar operaciones urbanísticas que comporten el desarrollo o la reconversión del modelo urbanístico del ámbito de que se trate, en cuanto a la estructura fundamental, la edificación existente o los usos principales.

b) Establecer la sustitución integral o parcial de las infraestructuras de urbanización y la implantación de nuevas infraestructuras, por razones de obsolescencia o de insuficiencia manifiesta de las existentes o por las exigencias del desarrollo económico y social.

3. Los planes de mejora urbana que tengan por objetivo la ordenación específica del subsuelo para ámbitos determinados deben regular:

a) La posibilidad de aprovechamiento privado y, específicamente, de mantener o no, en todo o en parte, el aprovechamiento privado preexistente.

b) El uso del subsuelo, vinculado al uso público y a la prestación de servicios públicos, de acuerdo con lo establecido por el art. 39.

4. Los planes de mejora urbana que tengan por objetivo el cumplimiento de operaciones de mejora urbana no contenidas en el planeamiento urbanístico general requieren la modificación de éste, previa o simultáneamente, a excepción de los supuestos en que no se alteren ni los usos principales, ni los aprovechamientos y las cargas urbanísticas, ni la estructura fundamental del planeamiento urbanístico general.

5. Los planes de mejora urbana que tengan por objetivo el cumplimiento de operaciones de revitalización del tejido urbano, para garantizar el mantenimiento o el restablecimiento de la calidad de vida, deben regular las condiciones de compatibilidad de los diversos usos del suelo.

6. Los planes de mejora urbana contienen las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, los planos y las normas correspondientes.

7. Se aplica a los planes de mejora urbana lo establecido por los arts. 65 y 66 para los planes parciales urbanísticos, a excepción de lo dispuesto por los apartados 3 y 4 del art. 65 por lo que respecta a la reserva de suelo.

8. Los planes de mejora urbana deben concretar las reservas necesarias para los sistemas urbanísticos locales, si no lo ha hecho el planeamiento urbanístico general.

Artículo 69. Catálogos de bienes protegidos y ordenanzas municipales

1. Para conseguir la efectividad de las medidas urbanísticas de protección de monumentos, edificios, jardines, paisajes o bienes culturales, las administraciones competentes han de incluir en un catálogo los bienes que sea preciso proteger. Los catálogos, juntamente con las normas específicas, y de acuerdo con las categorías establecidas por la legislación sectorial aplicable, son parte integrante de la documentación imperativa del correspondiente plan.

2. Los ayuntamientos, de acuerdo con la legislación de régimen local, pueden aprobar ordenanzas de urbanización y edificación para regular aspectos que no son objeto de las normas de los planes de ordenación urbanística municipal, sin contradecir ni alterar sus determinaciones.

Artículo 69.bis. Proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad poner en marcha la ejecución material de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal y de los planes urbanísticos derivados en los ámbitos de actuación urbanística.

2. Los proyectos de urbanización pueden referirse a todas las obras de urbanización o únicamente a las obras de urbanización básicas, que comprenden las relativas al saneamiento, incluidos los colectores de aguas pluviales, los colectores de aguas residuales y las actuaciones adecuadas relacionadas con la depuración de aguas residuales; la compactación y nivelación de terrenos destinados a calles o vías, incluido el paso de peatones, y las redes de suministro y distribución de agua, de energía eléctrica y de conexión a las redes de telecomunicaciones. Si el proyecto de urbanización se refiere sólo a las obras de urbanización básicas, debe completarse posteriormente con uno o varios proyectos de urbanización complementarios.

3. Los proyectos de urbanización no pueden modificar las determinaciones del planeamiento que ejecutan.

4. La documentación de los proyectos de urbanización debe comprender una memoria descriptiva de las características de las obras, el plano de situación debidamente referenciado y los planes de proyecto y de detalle, el pliego de prescripciones técnicas, las mediciones, los cuadros de precios, el presupuesto y el plan de etapas. Cuando el proyecto de urbanización comprende sólo las obras de urbanización básicas, debe establecer unos criterios y un presupuesto orientativo de las demás obras y gastos de urbanización, sin perjuicio de que los proyectos de urbanización complementarios los concreten.

CAPÍTULO II. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS FIGURAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA. Actos preparatorios para la formulación y tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 70. Suspensión potestativa de tramitaciones y licencias

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial de las figuras del planeamiento urbanístico pueden acordar, con la finalidad de estudiar su formación o reforma, la suspensión de la tramitación de planes urbanísticos derivados concretos y de proyectos de gestión urbanística y de urbanización complementarios, así como la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, de edificación, reforma, rehabilitación o derribo de construcciones, de instalación o ampliación de actividades o usos concretos y demás autorizaciones municipales conexas establecidas en la legislación sectorial.

2. El acuerdo de suspensión de tramitaciones y licencias al que se hace referencia en el apartado 1 debe publicarse en el boletín oficial correspondiente, y debe referirse, en cualquier caso, a ámbitos identificados gráficamente.

Artículo 71. Suspensión preceptiva de tramitaciones y licencias

1. La aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico obliga a la administración competente a acordar las medidas enunciadas en el art. 70.1, en los ámbitos en que las nuevas determinaciones supongan una modificación del régimen urbanístico.

2. La administración competente, además de lo dispuesto en el apartado 1, puede acordar las medidas enunciadas en el art. 70.1 en el caso que se pretenda lograr objetivos urbanísticos concretos, que deben ser explicitados y justificados.

Artículo 72. Plazo de suspensión de tramitaciones y licencias

Los efectos de la suspensión de tramitaciones y licencias para ámbitos determinados no pueden durar más de un año en el caso regulado en el art. 70, o de dos años en caso de acumulación de los supuestos regulados en los arts. 70 y 71. Una vez agotados los efectos del acuerdo de suspensión, no puede adoptarse ningún acuerdo nuevo, para el mismo ámbito y para idéntica finalidad, hasta haber transcurrido tres años desde la fecha de agotamiento de los efectos.

Artículo 73. Consulta previa a la delimitación de suelo urbanizable

1. Los interesados pueden formular avances de un plan parcial urbanístico de delimitación, para consultar la viabilidad de la futura formulación y para que sirvan de orientación en el momento de realizar su redacción.

2. Los avances a los que se refiere el apartado 1 se presentan ante el órgano competente para la aprobación inicial y la aprobación provisional del plan parcial urbanístico que se proyecte, el cual debe emitir el correspondiente informe en el plazo de dos meses desde su presentación. En el plazo de diez días de haberse emitido el informe, el avance debe ponerse a consulta del órgano competente para su aprobación definitiva, que debe emitir el informe correspondiente en el plazo de dos meses desde la solicitud.

3. Los informes a los que se hace referencia en el apartado 2 producen efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los planes, y deben expresar las observaciones que los órganos que los emiten consideren adecuadas, en el marco de las respectivas competencias, o bien, en su caso, las razones que fundamenten la inviabilidad de la propuesta. La falta de notificación de dichos informes transcurrido un mes de la finalización de los plazos establecidos para la emisión comporta la conformidad del órgano de que se trate en cuanto al contenido de la consulta formulada, sin perjuicio de la tramitación ulterior del plan parcial de delimitación.

SECCIÓN SEGUNDA. Atribución de competencias sobre el planeamiento urbanístico

SUBSECCIÓN PRIMERA. Formulación de las figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 74. Formulación de figuras del planeamiento urbanístico general

1. Corresponde formular los planes directores urbanísticos a las entidades y organismos que determine el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, con la participación de los ayuntamientos afectados, visto el informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

2. Corresponde formular los planes de ordenación urbanística municipal y los programas de actuación urbanística municipal a los ayuntamientos.

3. Corresponde formular las normas de planeamiento urbanístico a la dirección general competente en materia de urbanismo, de oficio, en los supuestos especificados en los arts. 62 y 63, o a propuesta de los ayuntamientos.

Artículo 75. Formulación de figuras del planeamiento urbanístico plurimunicipal

1. La formulación de planes de ordenación urbanística plurimunicipales puede ser establecida por el planeamiento territorial y por los planes directores urbanísticos o bien por acuerdo unánime de los ayuntamientos interesados.

2. En defecto del acuerdo de los ayuntamientos afectados por la formulación de los planes de ordenación urbanística plurimunicipales a que se hace referencia en el apartado 1, el Gobierno debe resolver, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña y posterior pronunciamiento favorable adoptado por dos terceras partes de los municipios afectados, si representan a la mayoría de la población, o por la mayoría de municipios, si representan a dos terceras partes de la población. Si el pronunciamiento municipal no se acredita ante el Gobierno en el plazo de dos meses a partir de la fecha del requerimiento, se entiende que se ha emitido en sentido favorable a la formulación.

3. El acuerdo de formulación de un plan de ordenación urbanística al amparo de lo dispuesto en el apartado 2 debe determinar el organismo que debe redactarlo y la proporción en la que los municipios incluidos deben contribuir a los gastos. Los ayuntamientos afectados deben participar en dicha redacción.

4. Los ayuntamientos comprendidos en el ámbito de un plan de ordenación formulado al amparo del apartado 2 deben asumir las obligaciones que éste comporte.

5. La formulación de un plan de ordenación urbanística plurimunicipal no obsta para que cada uno de los ayuntamientos comprendidos pueda formular y tramitar, si procede, el propio programa de actuación urbanística municipal, cuya aprobación definitiva corresponde al órgano que se establece, según proceda, en los arts. 77 y 78.

6. Varios ayuntamientos de una comarca pueden acordar, en defecto de programas de actuación urbanística municipal propios, o en sustitución de los que haya, formular programas de actuación urbanística que abarquen la totalidad o parte de la comarca, con

el contenido y la documentación que regulan los arts. 60 y 61 para los programas de actuación urbanística municipal. El acuerdo de formulación de los programas debe concretar los puntos a los que se refiere el apartado 3.

7. La aprobación inicial y la aprobación provisional de los programas de actuación urbanística a que se hace referencia en el apartado 6 corresponden al consejo comarcal pertinente, que simultáneamente debe conceder audiencia, en el plazo de un mes, a cada uno de los municipios afectados.

8. En el supuesto de que se formule un programa de actuación urbanística de ámbito comarcal, la aprobación inicial y la aprobación definitiva del correspondiente planeamiento urbanístico derivado recogido en el programa corresponde al consejo comarcal.

9. Los ayuntamientos pueden acordar la formulación de figuras del planeamiento urbanístico derivado de carácter plurimunicipal.

Artículo 76. Formulación del planeamiento urbanístico derivado

Corresponde formular los planes especiales urbanísticos, los planes de mejora urbana y los planes parciales urbanísticos a los entes locales, a las entidades urbanísticas especiales o a los demás órganos competentes en materia de urbanismo, según corresponda, sin perjuicio de la iniciativa privada, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 96. En caso de los planes especiales urbanísticos a los que se hace referencia en el art. 67.1.e, corresponde su formulación a la administración que tenga a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. Aprobación definitiva de las figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 77. Competencias del consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas

1. Corresponde al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas la aprobación definitiva de:

a) Los planes directores urbanísticos y las normas de planeamiento urbanístico, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

b) Los planes de ordenación urbanística municipal y los programas de actuación urbanística municipal, si se refieren a municipios de más de 100.000 habitantes, previo informe de la comisión territorial de urbanismo competente.

c) Los planes y programas urbanísticos plurimunicipales, en los siguientes supuestos:

Primero. Si han sido tramitados por las comisiones territoriales de urbanismo.

Segundo. Si alguno de los municipios comprendidos tiene más de 100.000 habitantes.

Tercero. Si el ámbito territorial del plan o programa afecta a más de una comisión territorial de urbanismo.

d) Los planes parciales de delimitación, si es competente, de acuerdo con lo establecido en la letra b, para aprobar el correspondiente plan de ordenación urbanística municipal.

e) Los planes especiales urbanísticos a los que se hace referencia en el art. 67.1.e.

2. Si en la tramitación de una de las figuras de planeamiento a las que se refiere el apartado 1 no ha intervenido la correspondiente comisión territorial de urbanismo, la aprobación definitiva de la figura requiere un informe previo a cargo de dicha comisión, que debe emitirlo en el plazo de dos meses, o, si el ámbito territorial del plan afecta más de una comisión, a cargo de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, que debe emitirlo en el plazo de tres meses.

Artículo 78. Competencias de las comisiones territoriales de urbanismo

Corresponde a las comisiones territoriales de urbanismo la aprobación definitiva de:

a) Los planes de ordenación urbanística municipal y los programas de actuación urbanística municipal cuya aprobación definitiva no corresponda al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

b) Los planes especiales urbanísticos a que se refiere el art. 67.1.d, los planes de mejora urbana y los planes parciales urbanísticos en el caso de que los entes locales no tengan atribuida o no deban ejercer esta competencia, de acuerdo con lo establecido por la presente Ley.

c) Los planes especiales urbanísticos a que se refieren las letras a, b y c del art. 67.1.

d) Los planes y programas urbanísticos plurimunicipales cuya aprobación definitiva no corresponda al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

e) Los planes parciales de delimitación que no corresponda aprobar al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

Artículo 79. Competencias de los ayuntamientos

1. Corresponde a los ayuntamientos, sin perjuicio de lo establecido por el art. 75.8, una vez visto el informe de la comisión territorial de urbanismo competente, la aprobación definitiva de:

a) Los planes parciales urbanísticos que afectan a su término municipal y que se promueven de acuerdo con las determinaciones de un plan de ordenación urbanística municipal o de un programa de actuación urbanística municipal.

b) Los planes de mejora urbana que afectan a su término municipal y que se promueven de acuerdo con las determinaciones de un plan de ordenación urbanística municipal o de un programa de actuación urbanística municipal.

c) Los planes de mejora urbana a que se refiere el art. 68.4, in fine, siempre y cuando el municipio disponga de un plan de ordenación urbanística municipal o de un programa de actuación urbanística municipal y no se alteren ni los usos principales, ni los aprovechamientos y las cargas urbanísticas, ni la estructura fundamental del planeamiento urbanístico general.

d) Los planes especiales urbanísticos a que se refiere el art. 67.1.d que afectan a su término municipal, siempre y cuando se trate de equipamientos comunitarios de interés exclusivamente local y sean promovidos de acuerdo con las determinaciones de un plan de ordenación urbanística municipal o de un programa de actuación urbanística municipal.

e) Los planes parciales urbanísticos de sectores de urbanización prioritaria.

2. En los supuestos del apartado 1, la competencia de los ayuntamientos se extiende a las modificaciones de los planes que la Administración de la Generalidad haya aprobado definitivamente con anterioridad.

3. Los ayuntamientos pueden determinar en el plan de ordenación urbanística municipal o en el programa de actuación urbanística municipal que la Administración de la Generalidad ejerza las competencias a que se refieren los apartados 1 y 2.

SECCIÓN TERCERA. Plazos de formulación y procedimiento de tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 80. Plazos para la formulación de los planes de ordenación urbanística municipal y de los planes urbanísticos derivados

1. Los planes de ordenación urbanística municipal deben formularse en el plazo fijado por el planeamiento territorial, el plan director o bien, en su defecto, por el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

2. Los planes parciales urbanísticos referidos a sectores delimitados previamente, los planes especiales urbanísticos y los planes de mejora urbana deben formularse en los plazos fijados en el plan de ordenación urbanística municipal, el programa de actuación urbanística municipal o las normas de planeamiento urbanístico.

3. En caso de que los planes a que se hace referencia en los apartados 1 y 2 no se redacten en los plazos establecidos, el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas puede disponer que sean redactados por la Dirección General de Urbanismo, si los órganos competentes incumplen el requerimiento pertinente. En cualquier caso, los ayuntamientos y demás órganos competentes pueden encargar la formulación de dichos planes a la Dirección General de Urbanismo y pueden encargar su tramitación a la comisión territorial de urbanismo competente.

Artículo 81. Tramitación de los planes directores urbanísticos

1. La aprobación inicial y la aprobación provisional de los planes directores urbanísticos corresponden a la comisión territorial de urbanismo competente, salvo que el ámbito territorial del plan afecte a más de una comisión, correspondiendo en dicho caso al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas acordar su aprobación inicial y su aprobación definitiva. En ambos casos, los ayuntamientos afectados deben ser consultados antes de la aprobación inicial, por el plazo de un mes, respecto a los objetivos y propósitos generales de la iniciativa.

2. Los planes directores urbanísticos deben ponerse a información pública por el plazo de un mes. Finalizado el plazo de información pública, los planes deben someterse, también por un mes, al trámite de información en los entes locales comprendidos en el respectivo ámbito territorial.

3. Simultáneamente al trámite de información pública de un plan director urbanístico, debe solicitarse informe a los departamentos interesados y a los organismos afectados por razón de sus competencias sectoriales, los cuales deben emitirlo en el plazo de un mes, salvo que una disposición autorice un plazo más largo.

4. En el caso de que, de acuerdo con la normativa aplicable, sea preceptivo efectuar una evaluación del impacto ambiental de un plan director urbanístico, el pertinente estudio o informe ambiental debe incorporarse al plan y someterse a información pública conjuntamente con éste. La declaración de impacto ambiental, si es preceptiva, debe efectuarse antes de la aprobación provisional del expediente.

Artículo 82. Tramitación de las normas de planeamiento urbanístico

1. La aprobación inicial y la aprobación provisional de las normas de planeamiento urbanístico corresponden a la comisión territorial de urbanismo competente, de oficio o a propuesta de los entes locales, salvo que el ámbito territorial de las normas afecte a más de una comisión, correspondiendo en tal caso al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas acordar su aprobación inicial y su aprobación definitiva.

2. Los trámites de información pública y de audiencia a los entes locales afectados y a los demás organismos que deban emitir informe preceptivo en relación con las normas de planeamiento urbanístico han de ajustarse a lo establecido en el art. 83 para la tramitación de los planes de ordenación urbanística municipal, salvo que, por razones de urgencia apreciadas por el Gobierno, visto el informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, y oídos los entes locales afectados, el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas acuerde la entrada en vigor de las normas prescindiendo de dichos trámites, debiéndose fijar en tal caso un plazo concreto de vigencia, dentro del cual deben cumplirse adecuadamente los citados trámites.

Artículo 83. Tramitación de los planes de ordenación urbanística municipal y de los planes urbanísticos derivados

1. La aprobación inicial y la aprobación provisional de los planes de ordenación urbanística municipal que afectan al territorio de un único municipio corresponden al ayuntamiento afectado. En el caso de los planes urbanísticos derivados en los que la competencia de aprobación definitiva corresponda al ayuntamiento, puede adoptarse directamente el acuerdo de aprobación definitiva, una vez cumplido el trámite de información pública, prescindiendo de la aprobación provisional.

2. La aprobación inicial y la aprobación provisional del planeamiento urbanístico plurimunicipal, sin perjuicio de lo establecido en el art. 75.8, corresponden a:

a) El consejo comarcal correspondiente, si todos los municipios afectados por el plan quedan incluidos en el ámbito territorial de una misma comarca.

b) La comisión territorial de urbanismo correspondiente, si el ámbito territorial del plan abarca más de una comarca.

c) El director o directora general de Urbanismo, visto el informe de las comisiones territoriales de urbanismo competentes afectadas, si el ámbito territorial del plan afecta más de una comisión y más de una comarca.

d) Los ayuntamientos, en los supuestos a los que se refiere el art. 75.9, salvo que, habiendo sido formulado el plan a instancia de parte interesada, no haya acuerdo entre los ayuntamientos afectados, siendo en tal caso competente el órgano que corresponda de los citados en las letras a, b y c.

3. La aprobación inicial y la aprobación provisional de los planes especiales urbanísticos a los que se hace referencia en el art. 67.1.e corresponden a la administración que los ha redactado, si tiene atribuidas competencias urbanísticas de tramitación o de aprobación de planes. De lo contrario, el órgano competente es la comisión territorial de urbanismo correspondiente; si el ámbito territorial del plan afecta a más de una comisión, la aprobación inicial y la definitiva corresponden al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

4. Los planes de ordenación urbanística municipal y los planes urbanísticos derivados, una vez acordada su aprobación inicial, deben ponerse a información pública, por un plazo de un mes. Los edictos de convocatoria de la información pública deben remitirse en el plazo de diez días desde la adopción del acuerdo de aprobación inicial.

5. Simultáneamente al trámite de información pública de un plan de ordenación urbanística municipal o de un plan urbanístico derivado, debe solicitarse un informe a los organismos afectados por razón de sus competencias sectoriales, los cuales deben emitirlo en el plazo de un mes, salvo que una disposición autorice un plazo más largo.

6. En el caso de que, de acuerdo con la normativa aplicable, sea preceptivo efectuar una evaluación del impacto ambiental de un plan de ordenación urbanística municipal o de un plan urbanístico derivado, el informe medioambiental correspondiente debe incorporarse al plan y someterse a información pública conjuntamente con éste. La declaración de impacto ambiental, si es preceptiva, debe efectuarse, según corresponda, antes de la aprobación provisional o antes de la aprobación definitiva del expediente.

7. Simultáneamente al trámite de información pública de un plan de ordenación urbanística municipal, debe concederse audiencia a los ayuntamientos cuyo ámbito territorial limite con el del municipio objeto del plan.

8. Si un plan de ordenación urbanística municipal o un plan urbanístico derivado no se tramita por el ayuntamiento afectado, debe concedérsele audiencia por un plazo de un mes, a continuación de la información pública.

9. En el supuesto de tramitación simultánea de varias figuras del planeamiento urbanístico, o bien de éstas y de instrumentos de gestión, cada una de estas tramitaciones debe configurarse en expedientes separados. La ejecutividad de cada una de ellas queda supeditada a la del instrumento o figura superior.

Artículo 84. Tramitación de los planes parciales de delimitación

Los planes parciales de delimitación quedan sujetos a la misma tramitación que se sigue para los planes de ordenación urbanística municipal, salvo lo establecido en el art. 83.7.

Artículo 85. Informe de las comisiones territoriales de urbanismo en la tramitación del planeamiento urbanístico derivado de aprobación municipal y comarcal

1. Una vez los planes especiales urbanísticos, los planes de mejora urbana y los planes parciales urbanísticos han sido objeto de aprobación inicial, en los supuestos a que se refiere el art. 79.1, los ayuntamientos deben solicitar un informe a la comisión territorial de urbanismo que corresponda, la cual lo debe emitir y comunicar en el plazo de dos meses; en caso contrario, se entiende que el informe es favorable. Si a lo largo de la tramitación del plan se introducen cambios sustanciales en el documento aprobado inicialmente, antes de la aprobación definitiva del expediente, éste debe someterse nuevamente a informe de la comisión territorial de urbanismo.

2. Los informes a que se refiere el apartado 1 deben incluir las consideraciones que sean precisas, fundamentadas en razones de racionalidad y funcionalidad urbanísticas y orientadas a la superación de contradicciones, a la enmienda de errores y a la mejora de la claridad y la precisión jurídicas y técnicas. En todo caso, son vinculantes, únicamente, las prescripciones que contengan fundamentadas en los motivos de interés supramunicipal y de legalidad especificados por los apartados 3 y 4.

3. Son motivos de interés supramunicipal, a los efectos de lo establecido por el apartado 2:

a) La coherencia con la planificación territorial, por lo que respecta a la cohesión territorial y a la organización correcta del desarrollo urbano.

b) La compatibilidad, articulación y conexión entre los elementos vertebradores del territorio de alcance supramunicipal y las infraestructuras de carácter local.

c) La compatibilidad con el riesgo preexistente, de acuerdo con los indicadores de los riesgos geológicos y de protección civil disponibles.

d) La adecuación a la planificación medioambiental y a la política de desarrollo sostenible.

e) La adecuación a las políticas supramunicipales de suelo, de vivienda, de gestión de los recursos naturales y de protección del patrimonio cultural, natural y científico.

4. Son motivos de legalidad, a los efectos de lo establecido por el apartado 2, los relativos a:

a) La tramitación del planeamiento urbanístico.

b) El sometimiento a las determinaciones propias del planeamiento urbanístico de rango superior.

c) La adecuación a la legislación sectorial y urbanística.

d) La interdicción de la arbitrariedad.

5. Los informes a que se refiere el apartado 1 deben expresar la inviabilidad del planeamiento en tramitación, si se tercia que las deficiencias constatadas no son susceptibles de enmienda.

Artículo 86. Entrega de la documentación de los planes urbanísticos derivados aprobados por los ayuntamientos

Las administraciones locales competentes, una vez los planes urbanísticos derivados hayan sido aprobados definitivamente, deben entregar en el plazo de un mes a las comisiones territoriales de urbanismo que corresponda, a los efectos de información, coordinación y archivo, la documentación técnica y administrativa completa. Esta entrega es condición para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de estos planes, sin perjuicio del régimen de comunicación de acuerdos regulado por la legislación municipal y de régimen local de Cataluña.

Artículo 87. Plazos para la tramitación de los planes urbanísticos derivados y de los proyectos de urbanización

1. El plazo para adoptar la aprobación inicial de un plan urbanístico derivado es de tres meses desde la recepción de la documentación completa si no precisa las obras de urbanización básicas y de cuatro meses si las precisa.

2. Los planes urbanísticos derivados promovidos a instancia de parte interesada no pueden inadmitirse a trámite ni rechazar por falta de documentación, sino que debe acordarse su aprobación inicial o bien, si procede, su suspensión o denegación, que deben ser motivadas.

3. La suspensión de las propuestas a que se refiere el apartado 2 se aplica por razón de defectos enmendables. Si no son enmendables, las propuestas deben denegarse. La denegación puede fundamentarse también en la falta de la justificación formal o sustantiva de los requerimientos exigidos por los arts. 58.1.d y 58.1.e y 58.7, si se trata de planes parciales urbanísticos de delimitación. En todo caso, la paralización del expediente por causa imputable a los promotores produce su caducidad, de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común.

4. Las propuestas de promoción de un plan urbanístico derivado cuyo ámbito territorial comprenda más de un municipio formuladas a instancia de parte interesada deben ser presentadas en cada uno de los ayuntamientos afectados. Si éstos, en el plazo de un mes, no manifiestan su acuerdo para la tramitación conjunta, los promotores pueden presentar el plan al órgano que sea competente según lo establecido por el art. 83.2, el cual debe adoptar la resolución inicial en el plazo de dos meses desde la recepción de la documentación completa; en el caso de que exista acuerdo entre los ayuntamientos, este plazo comienza a contar desde la notificación del acuerdo.

5. El acuerdo de aprobación provisional de un plan urbanístico derivado debe adoptarse en el plazo de dos meses desde la finalización del periodo de información pública establecido por el art. 83.4, siempre y cuando se disponga de la declaración de impacto ambiental pertinente, en los supuestos que sea preceptiva. La administración competente, una vez se haya adoptado el acuerdo de aprobación provisional del plan, dispone de un plazo de diez días para entregar el expediente completo al órgano al que corresponde resolver la aprobación definitiva.

6. Los ayuntamientos aprueban inicial y definitivamente los proyectos de urbanización siguiendo la tramitación establecida por el art. 113.2. No obstante, la audiencia a los interesados sólo es preceptiva en el caso de proyectos de iniciativa privada. Una vez aprobado inicialmente el proyecto, debe pedirse un informe a los organismos públicos y establecer un plazo de un mes para que las empresas de suministro de servicios afectadas se pronuncien sobre el proyecto. Los ayuntamientos aprueban los proyectos de urbanización complementarios sin que sea preceptivo el trámite de información pública.

7. Los planes parciales urbanísticos, cuando no incorporan directamente las características y trazado de las obras de urbanización básicas, no pueden ser ejecutivos si no se han tramitado el proyecto o proyectos de urbanización de todos los polígonos de actuación urbanística que integran el sector.

8. En el supuesto a que se refiere el apartado 7, cuando la aprobación definitiva del plan parcial corresponde a los ayuntamientos, puede adoptarse simultáneamente con la del proyecto de urbanización. En el caso de que no se adopten simultáneamente, así como en el supuesto de que la aprobación definitiva corresponda a la Administración de la Generalidad, la ejecutividad del acuerdo de aprobación definitiva del plan y la consiguiente publicación en el diario oficial correspondiente quedan condicionadas a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. En el plazo de doce meses desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del plan debe acreditarse en la comisión territorial de urbanismo el estado de tramitación del proyecto de urbanización. Si en este plazo no se cumple esta condición de acreditación o si, cumpliéndose, resulta que el proyecto de urbanización no se ha presentado a trámite, la tramitación y la aprobación definitiva del plan quedan sin ningún efecto. En el caso de que el proyecto se haya presentado a trámite, la comisión territorial de urbanismo debe establecer un plazo de seis meses para que se acredite su aprobación definitiva. Si finalmente no se cumple esta condición, la tramitación y la aprobación definitiva del plan quedan sin ningún efecto.

Artículo 88. Subrogación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas

1. Los órganos urbanísticos competentes del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas pueden subrogarse de oficio previo requerimiento, por razones de interés público, en la competencia municipal o supramunicipal para la formulación o tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico, si se produce un incumplimiento de los plazos establecidos. En caso de incumplimiento de los plazos de tramitación establecidos por el art. 87 respecto a los planes urbanísticos derivados y los proyectos de urbanización cuando su aprobación definitiva sea un requisito de eficacia de la aprobación definitiva de un plan parcial urbanístico, la subrogación puede producirse a instancia de los interesados.

2. Cuando haya transcurrido el plazo establecido para adoptar la resolución relativa a la aprobación inicial o provisional del planeamiento derivado o a la aprobación inicial del proyecto de urbanización en el supuesto a que se refiere el apartado 1, éstos se entenderán aprobados inicial o provisionalmente, según proceda, por silencio administrativo positivo, siempre y cuando la documentación sea completa al inicio del cómputo del plazo. En tal caso, sus promotores pueden instar la subrogación del órgano competente del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas para la aprobación definitiva del plan urbanístico derivado, órgano al que corresponde continuar la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva. La subrogación puede producirse también en cualquier momento del trámite si existe inactividad municipal.

3. El órgano que incoe un expediente de subrogación debe conceder audiencia al órgano originariamente competente y requerirle para que ejerza sus competencias. Si en el plazo de un mes no las ha ejercido, debe reclamarle, una vez acordada la subrogación, que le envíe una copia certificada de la documentación que integra el expediente, la cual le debe ser enviada en el plazo de los diez días siguientes a la reclamación.

Artículo 89. Silencio administrativo positivo

1. En la tramitación de los planes de ordenación urbanística municipal y de los programas de actuación urbanística municipal y comarcal, se entiende que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de cuatro meses desde la recepción del expediente completo por el órgano competente para la aprobación definitiva. En el caso de que se trate de planes urbanísticos plurimunicipales cuya aprobación inicial haya sido acordada por una comisión territorial de urbanismo o por el director o directora general de Urbanismo, el plazo es de tres meses y cuenta desde el acuerdo de aprobación provisional.

2. En la tramitación de los planes urbanísticos derivados cuya aprobación definitiva corresponda a los órganos urbanísticos de la Generalidad, se entiende que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de tres meses desde la recepción del expediente completo por el órgano competente para la aprobación definitiva.

3. En la tramitación de los planes urbanísticos derivados cuya aprobación definitiva corresponda a los ayuntamientos o a los consejos comarcales, se entiende que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de dos meses desde la finalización del periodo de información pública, siempre y cuando se disponga de la declaración de impacto ambiental pertinente, en los supuestos en que sea preceptiva, y que haya transcurrido el plazo establecido por el art. 85.1 o que la comisión territorial de urbanismo competente haya emitido el informe correspondiente.

4. En la tramitación de los planes urbanísticos derivados cuya aprobación definitiva corresponda, por subrogación, a un órgano urbanístico de la Generalidad, se entiende que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de dos meses desde la finalización del periodo de información pública, salvo que el órgano originariamente competente ya haya cumplido este trámite, en cuyo caso el plazo es de tres meses desde la recepción del expediente completo por la comisión.

5. En el supuesto de que en la tramitación de una figura del planeamiento urbanístico se produzca un acuerdo que requiera la presentación de un texto refundido o de nueva documentación, la resolución subsiguiente del órgano competente debe dictarse dentro del mismo plazo que la Ley fija para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de que se trate. Si, una vez transcurrido este plazo, no se ha notificado ningún acto expreso, se entiende que ha existido silencio administrativo positivo y que se ha producido la aprobación definitiva del texto refundido o la compleción definitiva del expediente, con la documentación aportada.

6. En la aprobación definitiva de una figura del planeamiento urbanístico, los actos presuntos se pueden acreditar y hacer valer de acuerdo con lo establecido por la legislación de procedimiento administrativo común, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 100 en cuanto a la ejecutividad de los planes.

7. La notificación de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización debe producirse en el plazo de dos meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entiende que el proyecto queda aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo.

8. La notificación de la aprobación de los proyectos de urbanización complementarios debe efectuarse en el plazo de un mes desde la presentación de la documentación completa; en caso contrario, se entiende que se aprueba por silencio administrativo. En el caso de que se observen deficiencias, se otorga un plazo de quince días para enmendarlas y, mientras tanto, queda interrumpido el plazo para adoptar y notificar la aprobación, que debe efectuarse en el plazo de un mes desde su enmienda.

Artículo 90. Tipos de resoluciones definitivas sobre el planeamiento urbanístico

1. El órgano competente para la aprobación definitiva de una figura del planeamiento urbanístico puede adoptar la resolución que proceda de entre las siguientes:

a) La aprobación pura y simple del planeamiento, o bien con prescripciones de carácter puntual que no exijan un nuevo trámite de información pública.

b) La suspensión total o parcial del trámite de aprobación del planeamiento, por razón de deficiencias subsanables.

c) La denegación motivada de la aprobación del planeamiento, por razón de vicios o defectos no enmendables.

d) La devolución del expediente, si no es completo o carece de algún trámite.

2. Los acuerdos de suspensión y denegación a los que se hace referencia en las letras b y c del apartado 1 adoptados por la Administración de la Generalidad sólo pueden fundamentarse en los motivos de interés supramunicipal, de legalidad y de racionalidad urbanística que especifican los apartados 2, 3 y 4 del art. 85, a parte de la ponderación, respecto a la clasificación del suelo, de la transcendencia de los regímenes especiales de protección derivados del planeamiento territorial o de la legislación sectorial. En el caso de los planes parciales urbanísticos que se refieran a ámbitos no delimitados previamente como sectores por el planeamiento urbanístico general, el acuerdo de denegación puede fundamentarse asimismo en la falta de justificación formal o sustantiva de los requerimientos exigidos en los apartados 1.d, 1.e y 7 del art. 58.

3. Las enmiendas a las que se hace referencia en el apartado 1.b deben introducirse en el planeamiento urbanístico por el organismo que haya aprobado el trámite anterior, el cual debe presentar nuevamente el documento subsanado a la aprobación definitiva del órgano competente, después de haber convocado, si lo determina el acuerdo de suspensión, y de acuerdo con lo establecido por reglamento, un nuevo trámite de información pública. Si, efectuado el advertimiento pertinente, dicho organismo no presenta el documento subsanado en el plazo de tres meses, se produce la caducidad del expediente, salvo que los promotores soliciten subrogarse en el mismo o que, por

razones de interés general, resulte conveniente culminar el expediente y, para ello, se subroga el órgano competente para la aprobación definitiva.

Artículo 91. Desarrollo de los sectores urbanísticos en subsectores

Los ámbitos objeto de un plan de mejora urbana y los sectores de planeamiento parcial pueden ser objeto de desarrollo por subsectores, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Se justifique la conveniencia y oportunidad de la promoción.

b) Se acredite el equilibrio del aprovechamiento urbanístico y de las cesiones y cargas entre el subsector y el resto del ámbito o, de lo contrario, se garantice el reequilibrio correspondiente mediante la cesión de terrenos a la administración actuante, a cuenta de la ulterior reparcelación.

SECCIÓN CUARTA. Vigencia y revisión del planeamiento urbanístico

Artículo 92. Vigencia indefinida del planeamiento urbanístico

El planeamiento urbanístico, dado que es una disposición administrativa de carácter general, tiene vigencia indefinida y es susceptible de suspensión, modificación y revisión.

Artículo 93. Revisión de los planes de ordenación urbanística municipal

1. Los planes de ordenación urbanística municipal son objeto de revisión al cumplirse el plazo fijado en los mismos o al producirse las circunstancias que a tal fin se especifican.

2. El consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, si las circunstancias lo exigen, puede ordenar, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, y previa audiencia a los entes locales afectados, la revisión anticipada de un plan de ordenación urbanística municipal de oficio, puede autorizarla a instancia de los entes locales afectados o bien puede acordarla a instancia de las entidades urbanísticas especiales o de los departamentos interesados.

3. La autorización solicitada por las entidades locales afectadas a que se hace referencia en el apartado 2 se entiende otorgada si transcurren tres meses desde su presentación a trámite sin que se haya notificado la resolución.

4. Son circunstancias que justifican la adopción del acuerdo de revisión de un plan de ordenación urbanística municipal, sin perjuicio de la tramitación de una modificación puntual cuando proceda, las disfunciones entre las disposiciones del plan de ordenación urbanística municipal y las necesidades reales de suelo para crear viviendas o establecer actividades económicas.

Artículo 94. Modificación de las figuras del planeamiento urbanístico

1. La modificación de cualquiera de los elementos de una figura del planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación. Sin embargo, en el caso de las modificaciones de los planes urbanísticos plurimunicipales cuya incidencia territorial quede limitada a un único término municipal, corresponde al ayuntamiento afectado por la modificación acordar su aprobación inicial y su aprobación provisional.

2. Si la modificación de una figura del planeamiento urbanístico comporta un incremento de techo edificable, en el caso de suelo urbanizable, deben incrementarse proporcionalmente, como mínimo, los espacios libres y las reservas para equipamientos determinados por el art. 65.3 y 4, y, en el caso de suelo urbano, debe preverse una reserva mínima para zonas verdes y espacios libres públicos de 20 m² por cada 100 m² de techo residencial y de 5 m² por cada 100 m² de techo de otros usos. Para computar estos estándares, debe aplicarse lo establecido por el art. 65.5. Además, si es preciso, debe reservarse suelo para equipamientos públicos en la cantidad adecuada para hacer frente a los requerimientos que se derivan de la modificación.

3. Cuando la modificación del planeamiento comporta el aumento de la densidad del uso residencial, sin incremento de la edificabilidad, debe preverse una reserva complementaria de terrenos para sistemas de espacios libres y equipamientos de 10 m², como mínimo, por cada nueva vivienda, salvo que el aumento de densidad se destine a viviendas de protección pública y no exceda el número de viviendas que resulta de aplicar el módulo de 70 m² al techo con esta destinación. En el caso de que esta reserva complementaria, por razones de imposibilidad material, no pueda emplazarse en el mismo ámbito de actuación, puede sustituirse por el equivalente de su valor económico, que el ayuntamiento competente debe destinar a nutrir un fondo constituido para adquirir zonas verdes o espacios libres públicos de nueva creación en el municipio.

4. En suelo urbano, cuando la modificación del planeamiento tiene por objeto la reordenación general de un ámbito que comporta la transformación global de los usos previstos por el planeamiento, debe incorporar una reserva mínima de 22,5 m² por cada 100 m² de techo residencial para zonas verdes, espacios libres públicos y equipamientos públicos. De esta reserva, debe destinarse un mínimo de 15 m² de suelo por cada 100 m² de techo residencial a zonas verdes y espacios libres públicos. Asimismo, debe incorporarse una reserva para zonas verdes, espacios libres públicos y equipamientos públicos de 7,5 m² de suelo por cada 100 m² de techo destinado a otros usos. Estas reservas se aplican sobre la totalidad del techo edificable del ámbito. A los efectos anteriores, computan las reservas que se han obtenido o se han previsto para cualquier uso por razón de la destinación del ámbito en cuestión de acuerdo con el planeamiento anterior y debe aplicarse lo establecido por el art. 65.5.

5. Las propuestas de modificación de una figura de planeamiento urbanístico deben razonar y justificar la necesidad de la iniciativa, y su oportunidad y conveniencia con relación a los intereses públicos y privados concurrentes. El órgano competente para tramitar la modificación debe valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de hacer una valoración negativa de la misma, debe denegarla.

Artículo 95. Modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres, zonas verdes o equipamientos deportivos

1. La modificación de figuras del planeamiento urbanístico que tenga por objeto alterar la zonificación o el uso urbanístico de los espacios libres, zonas verdes o equipamientos deportivos considerados por el planeamiento urbanístico como sistemas urbanísticos

generales o locales debe garantizar el mantenimiento de la superficie y de la funcionalidad de los sistemas objeto de la modificación. Los cambios propuestos de los terrenos calificados de equipamientos deportivos sólo pueden comportar que se ajuste su superficie cuando lo requiera el interés prevaleciente de su destinación a espacio libre o zona verde.

2. El consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas aprueba definitivamente la modificación de las figuras de planeamiento a que se refiere el apartado 1, previo informe favorable de la comisión territorial de urbanismo competente y de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

3. El consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, sin perjuicio de lo dispuesto por el apartado 2, en el caso de que un tercio del número legal de miembros de la Comisión de Urbanismo de Cataluña lo solicite, debe someter el expediente de modificación a dictamen de la Comisión Jurídica Asesora. En este supuesto, la resolución definitiva del expediente corresponde al Gobierno y sólo puede ser aprobatoria si el informe de la Comisión Jurídica Asesora es favorable.

4. La resolución definitiva de las modificaciones a que se refiere el apartado 1 debe adoptarse en el plazo de dos meses desde la emisión del último informe. Si, una vez transcurrido este plazo, no se ha adoptado ninguna resolución expresa, se entiende que la modificación ha sido denegada.

5. La tramitación regulada por el apartado 2 no se aplica a las modificaciones mencionadas que estén incluidas en el procedimiento de revisión de un plan de ordenación urbanística municipal, ni tampoco a los ajustes en la delimitación de los espacios mencionados que no alteren la funcionalidad, ni la superficie, ni la localización en el territorio.

6. Las propuestas de modificación reguladas por los apartados 1 y 5 deben justificar en la memoria pertinente, y mediante la documentación gráfica que sea necesaria, que se cumple lo establecido por el presente artículo.

SECCIÓN QUINTA. Iniciativa y colaboración de los particulares en el planeamiento urbanístico y ejercicio del derecho de transformación del suelo urbanizable

Artículo 96. Iniciativa privada en la formulación de planes urbanísticos

1. La iniciativa privada puede formular planes especiales urbanísticos, planes de mejora urbana y planes parciales urbanísticos. En el caso de que la formulación se refiera al planeamiento municipal general, sólo puede iniciarse su tramitación si el ayuntamiento acepta la propuesta; si en el plazo de dos meses el ayuntamiento no ha notificado su aceptación, se entiende desestimada la propuesta.

2. Los promotores de los planes urbanísticos a los que se hace referencia en el apartado 1 tienen derecho, si se lo autoriza el ayuntamiento con la finalidad de facilitar la redacción del planeamiento, a obtener los datos informativos necesarios de los organismos públicos y a ser beneficiarios de las ocupaciones temporales necesarias para la ejecución del plan, de acuerdo con la legislación reguladora de la expropiación forzosa.

Artículo 97. Especificidades de los planes urbanísticos derivados de iniciativa privada

1. Los planes urbanísticos derivados de iniciativa privada, además de incluir las determinaciones establecidas con carácter general en la presente Ley, deben contener documentación específica referida a:

- a) La estructura de la propiedad del suelo afectado.
- b) La viabilidad económica de la promoción.
- c) Los compromisos que se adquieren.
- d) Las garantías de cumplimiento de las obligaciones contraídas.

2. Las garantías a las que se refiere el apartado 1.d deben responder también de las sanciones que puedan imponerse por razón de infracciones urbanísticas en materia de ejecución de obras de urbanización y de las indemnizaciones que eventualmente corresponda satisfacer, que en todo caso deben actualizarse en función del presupuesto de los proyectos complementarios de urbanización. En el supuesto de que sean ejecutadas, dichas garantías deben ser repuestas.

3. Los planes urbanísticos a los que se hace referencia el apartado 1 se tramitan de acuerdo con lo establecido con carácter general en la presente Ley para los planes urbanísticos derivados, con las siguientes especificidades:

a) Debe citarse personalmente al trámite de información pública a los propietarios de los terrenos que estén comprendidos en los mismos, salvo que el plan sea formulado por la totalidad de los propietarios de la superficie afectada y ello se acredite mediante documento público en el que se haga constar la estructura de la propiedad del suelo.

b) Debe notificarse individualmente a los propietarios de los terrenos la aprobación definitiva del plan, en su caso.

4. El acto de aprobación de los planes urbanísticos a los que se hace referencia en el apartado 1 puede imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean procedentes o convenientes, siempre bajo el principio de proporcionalidad.

CAPÍTULO III. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LAS FIGURAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA. Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad del planeamiento urbanístico

Artículo 98. Publicidad del planeamiento urbanístico

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los planes urbanísticos y de los instrumentos de gestión urbanística deben publicarse.

2. Los administrados tienen derecho a ser informados por escrito por parte del correspondiente ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector de suelo.

3. La publicidad relativa a una urbanización de iniciativa privada debe explicitar la fecha de aprobación definitiva del correspondiente plan y el órgano administrativo que lo ha acordado, no pudiendo contener ninguna indicación contradictoria con el contenido de dicho plan.

4. Los convenios urbanísticos deben integrar la documentación del planeamiento o instrumento de gestión a que se refieran, se someten a la correspondiente información pública y pueden ser objeto de consulta una vez aprobados.

Artículo 99. Certificados de aprovechamiento urbanístico

1. Los particulares pueden solicitar informes referidos al aprovechamiento urbanístico de una finca concreta al ayuntamiento competente, que debe notificar los certificados pertinentes en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud en el registro general del ayuntamiento.

2. El certificado de aprovechamiento urbanístico a que se hace referencia en el apartado 1, si la finca objeto de consulta es edificable, tiene una vigencia de seis meses, a contar desde la notificación a los interesados. Sin perjuicio de las prescripciones de la legislación sectorial, es preceptivo otorgar las licencias de edificación que sean solicitadas en la forma establecida en la legislación de régimen local dentro de este plazo de vigencia y que carezcan de defectos inenmendables, siempre que el proyecto se ajuste a las normas vigentes en el momento de la solicitud del certificado, de acuerdo con el contenido de éste. En dicho supuesto, la solicitud de la licencia no se ve afectada por la suspensión potestativa de licencias regulada en el art. 70.

Artículo 100. Ejecutividad del planeamiento urbanístico

1. Las diversas figuras del planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Generalidad son ejecutivas a partir de la publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas correspondientes. Por lo que respecta al planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, es de aplicación lo que establezca la legislación de régimen local.

2. Los particulares y la Administración pública quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbanística contenidas en la presente Ley y en los instrumentos de planeamiento y de gestión que deriven de la misma.

3. La constitución de la garantía a que se refiere el art. 101.3 es condición de eficacia de la ejecutividad de los planes urbanísticos derivados de iniciativa privada y de los proyectos de urbanización. El plazo para la constitución de la garantía es de tres meses desde la notificación del acuerdo de aprobación, y se prorroga por la mitad del plazo si el promotor lo solicita antes de que finalice. Si, una vez agotados los plazos, no se ha constituido la garantía, la tramitación del plan queda sin ningún efecto, salvo que concurren razones de interés general, en cuyo supuesto el órgano competente puede proceder a tramitar la sustitución del sistema de actuación o bien de la modalidad de éste.

4. La aprobación definitiva del proyecto o proyectos de urbanización de todos los polígonos de actuación urbanística que integran el sector es condición de eficacia de la ejecutividad de los planes parciales urbanísticos en los supuestos y términos del art. 87.8.

5. Los diferentes departamentos ejercen, de acuerdo con las disposiciones de los planes urbanísticos, las facultades que les correspondan según la legislación aplicable por razón de la materia.

Artículo 101. Publicación de la aprobación definitiva de las figuras del planeamiento urbanístico

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos del planeamiento urbanístico deben publicarse en el diario o boletín oficial correspondiente y deben indicar expresamente el puesto y los medios adecuados para que puedan ejercerse correctamente los derechos de consulta y de información.

2. Si un instrumento del planeamiento urbanístico es aprobado por silencio administrativo positivo, el órgano competente para acordar su aprobación definitiva debe ordenar, de oficio o a instancia de parte interesada, la publicación de la aprobación en el diario o boletín oficial correspondiente y, si procede, debe efectuar las notificaciones que correspondan.

3. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de un plan urbanístico derivado de iniciativa privada, es requisito previo que se asegure la obligación de urbanizar mediante la constitución de la garantía correspondiente, por el importe del 12% del valor de las obras de urbanización.

4. Para la publicación de la aprobación definitiva de un plan parcial urbanístico, en los supuestos a que se refiere el art. 87.8, es requisito previo que se haya aprobado definitivamente el proyecto o proyectos de urbanización de todos los polígonos de actuación urbanística que integran el sector.

5. La entrega en la comisión territorial de urbanismo correspondiente de la documentación a que se refiere el art. 86 es condición para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos derivados adoptado por las administraciones locales competentes.

SECCIÓN SEGUNDA. Efectos del planeamiento urbanístico sobre las construcciones y usos preexistentes

Artículo 102. Edificios y usos fuera de ordenación o con volumen disconforme

1. Quedan fuera de ordenación, con las limitaciones señaladas por los apartados 2 y 3, las construcciones, instalaciones y usos que, por razón de la aprobación del planeamiento urbanístico, queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita, derribo o cese.

2. En las construcciones e instalaciones que están fuera de ordenación no pueden autorizarse obras de consolidación ni de aumento de volumen pero sí las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de dichas construcciones e instalaciones. Las obras que se autoricen en las mismas no comportan aumento del valor de expropiación.

3. Los cambios de uso de las construcciones e instalaciones que están fuera de ordenación pueden autorizarse en los supuestos y condiciones regulados por el art. 53.5.

4. En las construcciones e instalaciones que tengan un volumen de edificación disconforme con los parámetros imperativos de un nuevo planeamiento urbanístico, pero que no queden fuera de ordenación, deben autorizarse las obras de consolidación y rehabilitación y los cambios de uso, siempre de acuerdo con las condiciones básicas del nuevo planeamiento.

5. Los usos preexistentes a un nuevo planeamiento urbanístico pueden mantenerse mientras no sean incompatibles con éste y siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que establezca para cada zona la nueva reglamentación.

6. Las figuras del planeamiento urbanístico deben contener las disposiciones pertinentes para resolver todas las cuestiones que las nuevas determinaciones urbanísticas planteen con relación a las preexistentes.

7. Las construcciones e instalaciones a las que no puedan aplicarse las medidas de restauración reguladas por el capítulo II del título séptimo y que no se ajusten al planeamiento quedan en situación de fuera de ordenación o de disconformidad, según proceda en aplicación de los apartados del 1 al 6. En todos los casos, quedan fuera de ordenación las edificaciones implantadas ilegalmente en suelo no urbanizable.

SECCIÓN TERCERA. Legitimación de expropiaciones por razones urbanísticas

Artículo 103. Legitimación de las expropiaciones

1. La aprobación de un plan urbanístico, un polígono, un proyecto de urbanización complementario o un proyecto de delimitación de suelo para el patrimonio público, de acuerdo con el art. 154, implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados, con fines de expropiación o imposición de servidumbres, o bien de ocupación temporal de los terrenos. La expropiación debe abarcar todas las superficies e instalaciones necesarias para garantizar el pleno valor, el rendimiento y la funcionalidad de los bienes que son objeto de la misma.

2. Las personas físicas o jurídicas subrogadas en las facultades de los organismos competentes para la ejecución de planes urbanísticos determinados o de las obras correspondientes pueden ser beneficiarias de las expropiaciones que deriven de los mismos.

3. Los terrenos de cualquier clase que se expropian por razones urbanísticas deben destinarse a las finalidades determinadas en el planeamiento urbanístico, y deberán revertirse en los supuestos que se establezcan en la legislación aplicable.

4. El coste de las expropiaciones llevadas a cabo por razones urbanísticas puede repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

5. El justiprecio de una expropiación llevada a cabo por razones urbanísticas puede ser constituido, si existe acuerdo entre las partes, por una finca futura, que la administración expropiadora o bien la persona beneficiaria de la expropiación deberá transmitir a la persona expropiada.

6. Las expropiaciones llevadas a cabo por razones urbanísticas deben inscribirse en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos en la legislación hipotecaria.

7. Los ocupantes legales de inmuebles afectados por razones urbanísticas que tengan su residencia habitual en los mismos tienen el derecho de realojamiento o retorno, en los términos establecidos en la legislación aplicable, tanto si se actúa por expropiación como si se trata de una actuación aislada no expropiatoria.

Artículo 104. Supuestos legitimadores de las expropiaciones por razones urbanísticas

1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas puede aplicarse en los siguientes supuestos:

a) Como sistema de actuación para la ejecución del planeamiento urbanístico en el marco de un polígono de actuación urbanística o de un sector de planeamiento urbanístico derivado, de acuerdo con lo establecido por los arts. 146 a 149.

b) Para la ejecución de los sistemas urbanísticos de carácter público, de acuerdo con lo establecido por los arts. 34.8 y 107.

c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo y de vivienda, de acuerdo con lo establecido por los arts. 154 y 155, y para la adquisición de terrenos destinados a viviendas de protección pública, si lo determina el planeamiento.

d) Por razón de la falta de participación de los propietarios en el sistema de reparcelación, según lo establecido por el capítulo III del título cuarto, que regula sus modalidades.

e) Por razón del incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:

Primero. Que se cometan infracciones urbanísticas muy graves en materia de parcelación, de uso del suelo y de edificación.

Segundo. Que se incumplan los plazos establecidos para ejecutar las obras de urbanización o para edificar los solares resultantes.

Tercero. Que se incumplan los plazos que el planeamiento urbanístico establece para iniciar o para acabar la edificación de viviendas de protección pública.

Cuarto. Que los propietarios de inmuebles no hagan las obras de adaptación que sean requeridas para la seguridad de las personas o las obras que sean determinadas por los planes, normas o proyectos de carácter histórico, arqueológico o artístico.

Quinto. Que se incumplan los deberes que comportan las diversas modalidades del sistema de reparcelación.

Sexto. Que se incumplan los deberes o condiciones impuestos a los propietarios en el supuesto de liberación de bienes de la expropiación regulado por el art. 105.

2. Por lo que respecta al supuesto primero del apartado 1.e, debe deducirse del justiprecio el coste de reposición, en su caso, y debe incorporarse el bien expropiado al patrimonio público de suelo y de vivienda.

3. Para el ejercicio de la potestad expropiatoria a que se refieren los supuestos segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto del apartado 1.e, es preciso haber hecho el requerimiento correspondiente a los propietarios, con advertencia expresa de los efectos expropiatorios.

4. El ejercicio de la potestad expropiatoria en el supuesto tercero del apartado 1.e corresponde, en primer término, a la administración actuante. Si esta administración no actúa, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas puede ejercer la potestad expropiatoria,

previo requerimiento a la administración actuante para que ejerza dicha potestad en el plazo de un mes. La tramitación de la expropiación forzosa en este supuesto debe ajustarse a lo dispuesto por el art. 106.

Artículo 105. Liberación de determinados bienes de las expropiaciones por razones urbanísticas

1. La administración actuante en una expropiación llevada a cabo por razones urbanísticas puede acordar la liberación justificada de determinados bienes, siempre que no estén reservados para dotaciones urbanísticas públicas y quede garantizada la efectiva ejecución del planeamiento urbanístico.

2. El acuerdo de liberación a que se hace referencia en el apartado 1 debe ser publicado, y debe imponer las condiciones que sean necesarias para vincular a los propietarios liberados a la ejecución urbanística, de forma que se garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

Artículo 106. Tramitación de la expropiación forzosa en actuaciones urbanísticas aisladas

Si no se utiliza la expropiación como sistema de actuación por polígonos de actuación urbanística o sectores de planeamiento urbanístico completos, puede aplicarse como actuación aislada la expropiación forzosa, para la ejecución de sistemas urbanísticos o de alguno de los elementos que los integran, tramitada de acuerdo con la legislación reguladora de la expropiación forzosa, sin perjuicio de la aplicabilidad del procedimiento establecido en el art. 107. El organismo expropiador debe aprobar, en todo caso, la relación de propietarios y de bienes y derechos afectados.

Artículo 107. Procedimiento de tasación conjunta

En todas las expropiaciones derivadas de la aplicación de la presente Ley, la administración expropiadora puede optar entre tramitar la expropiación individualmente para cada finca o tramitar su tasación conjunta, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) El proyecto de expropiación, una vez realizada la aprobación inicial por parte de la administración con competencia expropiatoria, debe ser puesto a información pública, por el plazo de un mes, para que los interesados, a los que debe notificárseles las correspondientes hojas de valoración, puedan formular observaciones al mismo y reclamaciones concernientes a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

b) La aprobación definitiva del proyecto de expropiación corresponde a la misma administración que sea competente para la aprobación inicial. Si el ejercicio de la potestad expropiatoria corresponde a la Administración de la Generalidad, una vez aprobado inicialmente el proyecto por parte del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, la aprobación definitiva corresponde a la comisión territorial de urbanismo competente.

c) La resolución del proyecto de expropiación debe notificarse individualmente por parte de la administración actuante a los titulares de bienes y derechos afectados. La notificación debe advertir a los interesados que la falta de pronunciamiento en el plazo de los siguientes veinte días se considera como una aceptación de la valoración fijada, caso en el que se entiende que la valoración ha sido definitivamente determinada. Si los interesados, en dicho plazo, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración aprobada, la administración debe transferir el expediente al Jurado de Expropiación de Cataluña, para que fije su valoración.

d) Si el proyecto de tasación conjunta se formula simultáneamente con un instrumento de planeamiento urbanístico derivado o con el proyecto de delimitación de un polígono de actuación urbanística, debe aplicarse a cada proyecto la tramitación que le corresponda.

e) La aprobación definitiva del proyecto de tasación conjunta supone la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes o derechos afectados. En consecuencia, el pago o depósito del importe de la valoración establecida en el proyecto de tasación conjunta habilita para proceder a ocupar la finca, sin perjuicio de la valoración por parte del Jurado de Expropiación de Cataluña, en su caso, y de la tramitación de los recursos que correspondan respecto al justiprecio. La aprobación del documento que incorpora el acuerdo a que se hace referencia en el art. 103.5 también habilita para proceder a ocupar las fincas.

Artículo 108. Iniciación de un expediente expropiatorio por ministerio de la ley

1. Una vez transcurridos cinco años desde la entrada en vigor del plan de ordenación urbanística municipal, en el supuesto de que no disponga de programa de actuación urbanística municipal, o una vez agotado el plazo establecido por el programa o la agenda, si no se ha iniciado el procedimiento de expropiación de los terrenos reservados para sistemas urbanísticos que, en virtud de las determinaciones del plan, deban ser necesariamente de titularidad pública y que no estén incluidos, a efectos de su gestión, en un polígono de actuación urbanística o en un sector de planeamiento urbanístico, los titulares de los bienes pueden advertir a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de aprecio. Si transcurre un año desde la formulación de la advertencia y la administración no ha dado respuesta, el inicio del expediente de aprecio se produce por ministerio de la ley; a tal efecto, los propietarios pueden presentar la hoja de aprecio correspondiente y, si transcurren tres meses y la administración no la acepta, pueden dirigirse al Jurado de Expropiación de Cataluña, cuya resolución para fijar el aprecio agota la vía administrativa.

2. A efectos de lo establecido por el apartado 1, se entiende que la valoración se refiere al momento de la iniciación del expediente de aprecio por ministerio de la ley y que los intereses de demora se devengan desde la presentación de la hoja de aprecio por los propietarios.

3. Las determinaciones del presente artículo se aplican también a los bienes y derechos incluidos en polígonos de actuación urbanística o en sectores de planeamiento urbanístico en que el sistema de actuación sea el de expropiación.

4. Lo establecido por los apartados 1, 2 y 3 no se aplica a:

a) Los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

b) Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable, si en el momento de la afectación los terrenos se dedican a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o, en general, a actividades propias de su naturaleza rústica y compatibles con la clasificación y la afectación mencionadas hasta la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

c) Los propietarios que, de acuerdo con el art. 53, hayan obtenido la autorización para el uso o la obra provisionales.

5. Si, antes de transcurrir los plazos establecidos por el apartado 1, se ha aprobado inicialmente una modificación o una revisión del planeamiento urbanístico que comporta la inclusión de los sistemas en polígonos de actuación o en sectores de planeamiento, a efectos de su gestión, dichos plazos quedan interrumpidos y sujetos a la aprobación definitiva. El cómputo de los plazos se reanuda si transcurre un año sin haberse producido la publicación de la aprobación definitiva.

CAPÍTULO IV. VALORACIONES Y SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS

Artículo 109. Valoración del suelo y supuestos indemnizatorios

1. La valoración del suelo, y la de los demás bienes y derechos que la administración deba expropiar, deben ajustarse a lo establecido en la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y valoraciones.

2. Los supuestos de indemnización por razones urbanísticas se regulan en la legislación de aplicación y en la presente Ley.

3. Las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que reduzcan el aprovechamiento sobre ámbitos de suelo urbanizable delimitado que no cuenten con un planeamiento derivado definitivamente aprobado no dan lugar a indemnización, sin perjuicio de la viabilidad de la acción de responsabilidad patrimonial por los gastos de redacción del correspondiente proyecto.

4. Los plazos de ejecución, a efectos de la indemnización por reducción de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano, son los establecidos directamente por el plan de ordenación urbanística municipal o por el programa de actuación urbanística para los polígonos de actuación y los determinados por los planes de mejora urbana; en suelo urbanizable, son los establecidos por el plan parcial.

5. Los plazos de ejecución a que se hace referencia en el apartado 4 comprenden los plazos de urbanización, así como los de edificación, si el planeamiento los establece expresamente. En todo caso, el incumplimiento del plazo de urbanización no interrumpe el cómputo del plazo de edificación.

6. El reconocimiento por un instrumento de ordenación urbanística de usos y edificabilidades preexistentes no tiene en caso alguno la consideración de limitación o vinculación singular.

7. En los supuestos regulados en los arts. 70 y 71, puede plantearse la indemnización del coste de los proyectos y, en su caso, el reintegro de las tasas municipales, si los proyectos resultan ineficaces, en todo o parte, como consecuencia de las nuevas determinaciones que pueda contener el planeamiento urbanístico que se apruebe definitivamente.

TÍTULO CUARTO. DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 110. Concepto de ejecución urbanística. Participación en el proceso de ejecución de los planes de ordenación urbanística

1. La ejecución urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en la presente Ley para la transformación del uso del suelo, y especialmente para su urbanización, de acuerdo con el planeamiento urbanístico y respetando el régimen urbanístico de aplicación a cada clase de suelo. La edificación de los solares resultantes de las actuaciones de ejecución, tanto integradas como aisladas, también es parte integrante de la gestión urbanística, constituyendo la fase de culminación del proceso, sin perjuicio de los deberes de conservación de los edificios y, de acuerdo con lo establecido en el art. 42.1, de los deberes de rehabilitación.

2. La ejecución del planeamiento urbanístico requiere la aprobación del instrumento más detallado que sea exigible según la clase de suelo de que se trate.

3. La ejecución de los sistemas urbanísticos puede llevarse a cabo directamente, siempre que las previsiones contenidas en el plan de ordenación urbanística municipal estén suficientemente detalladas; de no ser así, es necesario haber aprobado un plan especial urbanístico.

4. En suelo urbano, es suficiente, para la ejecución urbanística, la aprobación del planeamiento urbanístico general, si éste contiene su ordenación detallada; de no ser así, es necesario haber aprobado un plan de mejora urbana.

5. La Administración de la Generalidad, los entes locales y las entidades urbanísticas especiales, en sus respectivas esferas de actuación y en el ejercicio de sus competencias, participan en el proceso de ejecución de los planes de ordenación urbanística; los particulares participan en el mismo bajo las distintas modalidades reguladas en la presente Ley.

Artículo 111. Gestión urbanística integrada y gestión urbanística aislada

1. Se entiende por gestión urbanística integrada del planeamiento urbanístico el conjunto de actuaciones para repartir equitativamente los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística y para ejecutar o completar las obras y servicios urbanísticos necesarios. La gestión urbanística integrada se lleva a cabo por sectores de planeamiento urbanístico o polígonos de actuación urbanística completos.

2. En todos los supuestos en que no sea necesario o no sea posible la delimitación de un polígono para el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, puede realizarse su ejecución de forma puntual o aislada, especialmente en suelo urbano.

Artículo 112. Polígonos de actuación urbanística

1. Los polígonos de actuación urbanística son los ámbitos territoriales mínimos para llevar a cabo la gestión urbanística integrada. Los sectores de planeamiento urbanístico derivado pueden constituir un único polígono de actuación urbanística o bien subdividirse en dos o más polígonos. Los polígonos de actuación urbanística pueden ser físicamente discontinuos.

2. Si un sector de planeamiento urbanístico se desarrolla mediante más de un polígono de actuación, el sistema de actuación, o bien la modalidad del sistema de parcelación, puede ser diferente para cada uno de los polígonos.

3. En suelo urbano, los planes de ordenación urbanística municipal y los programas de actuación urbanística municipal pueden delimitar polígonos de actuación no incluidos en sectores sujetos a un plan de mejora urbana.

4. Los polígonos de actuación urbanística se delimitan teniendo en cuenta los requisitos siguientes:

a) Que por sus dimensiones y por las características de la ordenación urbanística sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo reguladas por el planeamiento.

b) Que, dentro del mismo sector, estén equilibrados unos respecto a los otros, por lo que respecta a los beneficios y cargas, y permitan hacer un reparto equitativo de los mismos; a tal efecto, debe aplicarse, si procede, lo establecido por el art. 91.b.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

5. La delimitación de polígonos de actuación urbanística puede efectuarse por medio de las figuras del planeamiento urbanístico general o derivado, o bien sujetándose a los trámites fijados por el art. 113. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de sectores de mejora urbana o de polígonos de actuación urbanística no incluidos en aquéllos debe efectuarse por medio del plan de ordenación urbanística municipal o del programa de actuación urbanística municipal.

6. La delimitación de polígonos de actuación urbanística que sea necesaria para la cesión de terrenos para calles y vías puede efectuarse de acuerdo con lo dispuesto por el art. 113. La cesión puede hacerse mediante escritura pública otorgada por los propietarios, que deben someterla a la aceptación del ayuntamiento correspondiente.

Artículo 113. Tramitación de los instrumentos de gestión urbanística

1. La tramitación regulada en el presente artículo rige los siguientes instrumentos de gestión urbanística:

a) La división poligonal que no contengan los planes de ordenación y la modificación de esta división, así como la modificación de la división poligonal contenida en el planeamiento urbanístico.

b) Los estatutos y bases de actuación, en las modalidades de compensación básica y de compensación por concertación, del sistema de reparcelación.

c) Los proyectos de reparcelación.

d) La determinación del sistema de actuación y su modalidad que no estén establecidos en los planes de ordenación, y la modificación del sistema o modalidad.

2. La tramitación de los instrumentos de gestión urbanística a que se hace referencia en el apartado 1 debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial y la aprobación definitiva corresponden a la administración actuante.

b) La aprobación inicial debe adoptarse en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa.

c) El proyecto debe ser puesto a información pública por el plazo de un mes, dentro del cual debe concederse audiencia a los interesados, con citación personal.

d) La notificación del acuerdo de aprobación definitiva debe producirse en el plazo de dos meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entenderá que el proyecto ha quedado aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, a excepción del proyecto de reparcelación, en el que el sentido del silencio es negativo.

e) Acreditado el acto presunto, según lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común, la administración debe ordenar su publicación y notificación reglamentarias y, si procede, la correspondiente formalización.

f) En caso de incumplimiento de los plazos de tramitación de los estatutos y bases de actuación, puede subrogarse la comisión territorial de urbanismo competente, a instancia de los particulares, una vez requerida la adopción del correspondiente acuerdo en el plazo de un mes.

g) Una vez aprobados definitivamente los proyectos de división poligonal, debe entregarse copia diligenciada de los mismos a la comisión territorial de urbanismo competente.

3. Si, en la tramitación de los instrumentos de gestión a que se hace referencia en las letras b y c del apartado 1, se produce el acuerdo unánime de los propietarios afectados, que debe constar en documento público, corresponde su aprobación definitiva a la administración actuante, que debe incorporar las enmiendas o prescripciones que sean procedentes. En tales supuestos, se prescinde de la aprobación inicial y no es necesario otro trámite que el de información pública, con audiencia simultánea a los demás interesados. El silencio administrativo positivo se produce, en su caso, de acuerdo con la regla d del apartado 2, y en este caso el plazo se computa desde la presentación del expediente completo a la administración actuante.

* 4. Una vez aprobados definitivamente los estatutos y bases de actuación a que se hace referencia en el apartado 1.b, la administración actuante debe adoptar el acuerdo de aprobación de la constitución de las juntas de compensación en el plazo de un mes desde la recepción de la documentación completa. En caso contrario, se entiende que la aprobación ha sido otorgada por silencio administrativo positivo.

Artículo 114. Gastos de urbanización a cargo de los propietarios y derecho de realojamiento

1. Los gastos de urbanización a cargo de los propietarios comprenden los conceptos siguientes:

a) La totalidad de las obras de urbanización determinadas por el planeamiento urbanístico y por los proyectos de urbanización con cargo al sector de planeamiento urbanístico o al polígono de actuación urbanística, sin perjuicio, en su caso, de los supuestos regulados por el art. 46.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y la destrucción de plantaciones, de obras y de instalaciones que sean exigidos para la ejecución de los planes, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y de valoraciones.

c) Las indemnizaciones procedentes por el traslado forzoso de actividades.

d) El coste de los anteproyectos, de los planes parciales y los planes de mejora urbana, de los proyectos de urbanización y de los instrumentos de gestión urbanística.

e) Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística.

f) Los gastos de gestión, debidamente justificados, bajo los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto.

g) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y de valoraciones.

h) Los gastos generados para la efectividad del derecho de realojamiento, de acuerdo con lo dispuesto por el apartado 2.

2. En el desarrollo de las modalidades del sistema de actuación urbanística por reparcelación, se reconoce el derecho de realojamiento en favor de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, siempre y cuando cumplan las condiciones exigidas por la legislación protectora y, en el caso de ser propietarios, no resulten adjudicatarios de aprovechamiento urbanístico equivalente a una edificabilidad de uso residencial superior al doble de la superficie máxima establecida por dicha legislación.

3. Corresponde a la comunidad reparcelatoria o bien, en su caso, al concesionario de la gestión urbanística integrada, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojamiento y de indemnizar a los ocupantes legales afectados por los gastos de traslado y de alojamiento temporal hasta que se haga efectivo dicho derecho.

4. Es preciso poner a disposición de los ocupantes legales afectados viviendas con las condiciones de venta o alquiler vigentes para las de protección pública, dentro de los límites de superficie propios de la legislación protectora, para hacer efectivo el derecho de realojamiento.

5. Los gastos de urbanización se reparten entre los adjudicatarios de las fincas resultantes de la reparcelación en proporción al valor de éstas. Sin perjuicio de eso, deben regularse reglamentariamente los supuestos en que los propietarios tienen la consideración de adjudicatarios, a todos los efectos económicos y jurídicos reales derivados de la reparcelación.

CAPÍTULO II. SISTEMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 115. Sistemas de actuación urbanística

1. La ejecución o gestión del planeamiento urbanístico se efectúa mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación urbanística:

a) De reparcelación.

b) De expropiación.

2. El sistema de reparcelación a que se hace referencia en el apartado 1.a incluye las siguientes modalidades:

a) De compensación básica.

b) De compensación por concertación.

c) De cooperación.

d) Por sectores de urbanización prioritaria.

3. La administración competente, en ocasión de la aprobación del planeamiento urbanístico o, en su caso, de la delimitación del polígono de actuación urbanística, así como en el supuesto regulado en el art. 113.1.d, debe decidir el sistema de actuación urbanística y la modalidad que es preciso aplicar, en función de las necesidades, los medios económico-financieros con que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran.

4. Los polígonos de actuación urbanística de iniciativa particular deben determinar el sistema de reparcelación, en las modalidades de compensación básica o compensación por concertación.

Artículo 116. Obligación de pago de los gastos de urbanización y medidas en caso de incumplimiento

1. En las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, los propietarios tienen la obligación de pagar los gastos de urbanización, obligación que puede cumplirse mediante la cesión de terrenos edificables, situados dentro o fuera del polígono de actuación, excepto en el supuesto a que se hace referencia en el art. 141.2.

2. En el sistema de reparcelación, el proyecto de reparcelación puede determinar, como alternativa a la expropiación de las fincas de los propietarios no adheridos a la junta de compensación, el pago de los gastos de urbanización mediante solares situados dentro del polígono de actuación, respetando el principio de no discriminación. En las modalidades de compensación básica y de compensación por concertación, el proyecto debe contener la propuesta de adjudicación de las fincas que resulten de la misma a la junta de compensación o bien, si es parte integrante, a la empresa urbanizadora; en la modalidad de cooperación, la propuesta de adjudicación se hace a favor de la administración actuante o bien, en su caso, de los concesionarios de la gestión urbanística integrada.

3. En las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, la administración urbanística competente puede exigir el pago de las cuotas de urbanización por la vía de apremio, a propuesta de la administración actuante o de la correspondiente junta de compensación.

4. En las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, si se incumple la obligación de urbanizar, o bien la de edificar, en el caso de que el planeamiento urbanístico la determine, la administración, una vez declarado el incumplimiento, puede expropiar los terrenos de que se trate, y pueden ser beneficiarios de la expropiación la administración actuante, si no tiene competencia expropiatoria, la persona concesionaria de la gestión urbanística integrada o la correspondiente junta de compensación.

5. En las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, si la conservación de las obras de urbanización es obligatoria, puede aplicarse, si se produjera su incumplimiento, la vía de apremio.

Artículo 117. Entidades urbanísticas colaboradoras

1. Son entidades urbanísticas colaboradoras las juntas de compensación, las asociaciones administrativas de cooperación y las juntas de conservación. Todas ellas se constituyen mediante documento público y adquieren personalidad jurídica al efectuar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo.

2. Los acuerdos de los órganos de las entidades urbanísticas colaboradoras relativos a materias de carácter administrativo son susceptibles de recurso administrativo ante el respectivo ayuntamiento.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras pueden constituirse de forma provisional, con una vigencia que no puede exceder el año, con la finalidad de formular la documentación e instar las tramitaciones necesarias para facilitar y agilizar su constitución definitiva.

4. Una vez constituida una junta de compensación, ésta puede someter al correspondiente ayuntamiento el reparto entre los propietarios, en proporción a la superficie de cada propiedad, de los gastos previstos para la formulación de los proyectos de reparcelación y urbanización. La tramitación de la propuesta debe ajustarse a los trámites establecidos en el art. 113.

Todos los propietarios tienen la obligación de pagar las cuotas liquidadas en el plazo que esté establecido, de acuerdo con el principio de proporcionalidad, y puede aplicarse, si procede su incumplimiento, la vía de apremio.

CAPÍTULO III. SISTEMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA POR REPARCELACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. Reparcelación

Artículo 118. Objeto de la reparcelación

1. El sistema de actuación urbanística por reparcelación puede tener por objeto repartir equitativamente los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, o regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación, de acuerdo con el plan de ordenación urbanística.

2. En virtud de la reparcelación, y una vez efectuada, si procede, la agrupación de las fincas afectadas, se adjudican a los propietarios las parcelas resultantes, en proporción a sus respectivos derechos, y se adjudican al ayuntamiento y a la administración actuante, en su caso, los terrenos y parcelas que les corresponden, de acuerdo con la presente Ley y con el planeamiento urbanístico.

3. La reparcelación supone la determinación de las indemnizaciones y compensaciones económicas adecuadas para hacer plenamente operativo el principio del reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

4. Deben regularse por reglamento los requisitos y la tramitación de los proyectos de reparcelación económica, los de reparcelación voluntaria, los de regularización de fincas y los de reparcelación que afectan a una única persona propietaria o a varios propietarios en proindiviso, así como los supuestos en los que la reparcelación es innecesaria.

Artículo 119. Inicio del expediente de reparcelación

1. El expediente de reparcelación se inicia cuando se aprueba la delimitación del polígono de actuación urbanística, y debe ejecutarse mediante alguna de las modalidades del sistema de reparcelación.

2. La iniciación del expediente de reparcelación supone, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de las licencias a que se hace referencia en el art. 70, en el ámbito del polígono de actuación urbanística, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación de la reparcelación.

Artículo 120. Criterios de los proyectos de reparcelación

1. Los proyectos de reparcelación deben tener en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios, si no existe acuerdo unánime, es proporcional a la superficie de las respectivas fincas originarias en el momento de la aprobación definitiva de la delimitación del polígono de actuación urbanística. Sin embargo, si se trata de polígonos discontinuos, por razón de la inclusión de sistemas generales, es preciso tener en consideración su localización relativa, con vistas a la correspondiente ponderación de valor.

b) Las fincas resultantes se valoran de manera que decidan por unanimidad los propietarios afectados, bajo criterios objetivos y generales para todo el ámbito de actuación y en función del aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento urbanístico al polígono de actuación urbanística de que se trate, o bien, si no hubiera acuerdo, se valoran con sujeción a los criterios de la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y de valoraciones. En cualquier caso, la valoración de las parcelas resultantes debe tener en cuenta las reglas de ponderación establecidas en el art. 37.

c) Debe procurarse que las parcelas resultantes que se adjudiquen estén situadas en un lugar cercano al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, sin perjuicio de que, si ello no es posible, se aplique la pertinente ponderación de valores.

d) Si la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permite adjudicarles parcelas independientes a todos ellos, el proyecto de reparcelación puede determinar una indemnización en metálico o, alternativamente, la adjudicación de las parcelas resultantes en proindiviso, salvo que la cuantía de los derechos no llegue al 15% de la parcela mínima edificable, caso en el que la adjudicación debe sustituirse necesariamente por una indemnización en metálico.

e) Las diferencias de adjudicación deben ser objeto de compensación económica entre los interesados, cuyo valor debe fijarse atendiendo al precio de las parcelas resultantes que les hubiera correspondido si la adjudicación hubiera sido posible.

f) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valoran con independencia del suelo, y su importe debe satisfacerse a los propietarios interesados con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización. El proyecto debe justificar los casos en que los gastos necesarios para dejar los terrenos libres y preparados para efectuar su urbanización son únicamente a cargo de los propietarios, de acuerdo con lo que se establezca por reglamento.

g) Deben adjudicarse como fincas independientes las superficies que cumplan los requisitos de parcela mínima edificable y que tengan la configuración y características adecuadas para edificar en ellas conforme al planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 3. El suelo que no se ajuste a dichos requisitos también puede adjudicarse como finca independiente, a instancia de los interesados, si se logra formar una parcela mínima edificable al agruparla con otra finca que linde con ella, externa al ámbito de reparcelación y de calificación igual o compatible.

h) Debe tenerse en cuenta el valor diferencial que las parcelas destinadas a vivienda de protección pública pueden tener en relación con las de renta libre.

2. Deben regularse por reglamento los supuestos en los que es innecesaria, en un proyecto de reparcelación, la nueva adjudicación de fincas, por razón de las circunstancias concurrentes, tanto en terrenos edificados como en terrenos no edificados, sin perjuicio de la regularización de lindes que proceda y de los efectos económicos y jurídicos reales de la reparcelación.

3. En suelo urbano, para facilitar los procesos de reforma interior y rehabilitación, los proyectos de reparcelación pueden adjudicar en régimen de propiedad horizontal edificaciones existentes que sean adecuadas al planeamiento urbanístico.

4. Los bienes de dominio público participan en el reparto de beneficios y cargas en los siguientes supuestos:

a) En el caso de que hayan sido obtenidos por expropiación, por razón de haberse avanzado su obtención de acuerdo con lo dispuesto en el art. 34.6.

b) En el caso de que hayan sido adquiridos por cualquier título oneroso, o por cesión gratuita en una actuación no urbanística.

5. Los bienes de dominio público obtenidos gratuitamente en desarrollo de una actuación urbanística no dan lugar a atribución de aprovechamiento a la administración titular. No obstante, si la superficie de estos terrenos de dominio público incluidos en un ámbito de actuación urbanística es superior a la que determina el plan de ordenación para la cesión gratuita y obligatoria con destino a dominio público, la administración titular se integra con este exceso en la comunidad de reparcelación.

Artículo 121. Efectos de la aprobación de los proyectos de reparcelación

El acuerdo de aprobación de un proyecto de reparcelación produce esencialmente los siguientes efectos económicos y jurídicos reales:

a) La cesión de derecho al municipio en el que se actúa, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, para que sean incorporados al patrimonio de suelo o para que se realice su afectación a los usos que determine el plan de ordenación urbanística.

b) La afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de reparcelación, así como, en su caso, al cumplimiento de la reserva realizada al amparo del art. 46.

c) La subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas parcelas por las nuevas parcelas.

d) El disfrute de las exenciones tributarias establecidas en la legislación aplicable.

e) La extinción o transformación de derechos y cargas, de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo 122. Certificación de los proyectos de reparcelación

1. El organismo competente para la aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación debe expedir su certificación, de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria, con vistas a la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad.

2. En el supuesto de reparcelación voluntaria, la presentación de la escritura pública y la certificación del acuerdo de reparcelación son suficientes para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 123. Comunidad de reparcelación e interesados

1. Integran la comunidad de reparcelación todos los propietarios de fincas comprendidas en un polígono de actuación urbanística sometido a reparcelación.

2. Además de los propietarios de las fincas afectadas, se consideran interesados en un expediente de reparcelación los titulares de los derechos que puedan resultar afectados por la resolución, así como los titulares de intereses legítimos susceptibles de afectación que se personen en el procedimiento y acrediten dicha condición.

SECCIÓN SEGUNDA. Modalidad de compensación básica

Artículo 124. Iniciativa y obligaciones

1. En la modalidad de compensación básica, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, ejecutan a su cargo la urbanización, en los términos y condiciones que sean determinados por el plan de ordenación urbanística o el acuerdo de aprobación del sistema de reparcelación, y se constituyen, mediante documento público, en junta de compensación.

2. La constitución de la junta de compensación a que se hace referencia en el apartado 1 no es obligada en los siguientes supuestos:

a) Si existe una única persona propietaria o bien una única comunidad en proindiviso, siempre que esta situación se mantenga mientras se ejecuten las obras de urbanización.

b) Si así lo acuerda el correspondiente ayuntamiento, siempre que el proyecto de reparcelación voluntaria cumpla los requisitos y criterios de representación y actuación establecidos por reglamento. No obstante, pueden constituir en cualquier momento una junta de compensación.

3. La iniciativa de la modalidad de compensación básica corresponde a los propietarios de fincas cuya superficie represente más del 50% de la superficie total del sector de planeamiento urbanístico o del polígono de actuación urbanística.

4. Los propietarios de fincas comprendidas en un polígono de actuación urbanística sometido a reparcelación que no hayan promovido el sistema pueden adherirse con igualdad de derechos y deberes a la junta de compensación que se constituya. De no incorporarse a la

misma, la junta de compensación puede solicitar a la administración la expropiación de sus fincas, caso en el que gozará de la condición de beneficiaria de la expropiación, o bien la ocupación de dichas fincas a su favor, de acuerdo con lo establecido en el art. 150, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.

5. En la modalidad de compensación básica, pueden incorporarse también a la junta de compensación, además de los propietarios, los promotores y empresas urbanizadoras que tengan que participar con los propietarios en la gestión del polígono de actuación urbanística, de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en los estatutos y bases de actuación.

6. La junta de compensación, en la modalidad de compensación básica, tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. En todo caso, en el órgano rector de la junta debe haber un representante de la administración actuante.

Artículo 125. Liberación de obligaciones

1. Si un sector de planeamiento urbanístico o un polígono de actuación urbanística sometido a reparcelación, en la modalidad de compensación básica, tiene por propietaria una única persona, ésta queda liberada de sus obligaciones una vez ha entregado los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, así como las obras de urbanización ejecutadas de conformidad con los proyectos aprobados.

2. En la modalidad de compensación básica, la liberación total o parcial de la persona propietaria única inicial, y la cancelación consiguiente de las garantías prestadas, por razón de la subrogación en su lugar de una junta de compensación o de conservación o de una tercera persona que la suceda en la propiedad, sólo tiene lugar si éstas asumen expresamente las obligaciones contraídas por la persona causante y formalizan las adecuadas garantías, una vez ésta ha cumplido con las obligaciones no susceptibles de subrogación.

3. La disolución de una junta de compensación, en la modalidad de compensación básica, puede acordarse si:

- a) Ha cumplido con sus obligaciones y ha entregado las obras de urbanización, de conformidad con el proyecto aprobado.
- b) La administración competente ha recibido los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- c) Se ha pagado el justiprecio, una vez sea firme a todos los efectos, si la junta es la beneficiaria de la expropiación.

4. Lo establecido en los apartados 1, 2 y 3, en lo que se refiere a la entrega de las obras de urbanización, se entiende sin perjuicio del silencio administrativo positivo que se haya producido en la tramitación de la recepción.

5. En el supuesto regulado en el presente artículo, si la conservación de las obras e instalaciones de la urbanización es obligatoria, el ayuntamiento puede acordar de oficio, a partir del momento en que le son entregados, la constitución de una entidad urbanística de conservación, que sustituye a la persona propietaria única inicial o a la junta de compensación en cuanto a la obligación de conservación. Al finalizar el plazo obligatorio de conservación, debe repetirse el procedimiento de entrega y recepción de las obras e instalaciones de la urbanización por parte de la administración competente.

6. En caso de que los promotores o propietarios iniciales de los terrenos incumplan las cesiones obligatorias definidas por los instrumentos de planeamiento y delimitadas para regularizar o legalizar parcelaciones ya existentes, las cesiones pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad a favor de la administración competente sin consentimiento de la persona que sea su titular registral, mediante la documentación determinada en la legislación hipotecaria.

Artículo 126. Potestades de las juntas de compensación sobre las fincas

1. En la modalidad de compensación básica, la incorporación de los propietarios a la junta de compensación no presupone, salvo que los estatutos lo dispongan de otro modo, la transmisión a la junta de los inmuebles que sean afectados de los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a dicha modalidad. La afectación debe constar adecuadamente en el Registro de la Propiedad.

2. En la modalidad de compensación básica, las juntas de compensación actúan como fiduciarias, con pleno poder dispositivo sobre las fincas que pertenecen a los propietarios adheridos a la junta, sin más limitación que las establecidas en los estatutos.

Artículo 127. Responsabilidades de las juntas de compensación. Vía de apremio y expropiación

1. En la modalidad de compensación básica, la junta de compensación es directamente responsable, ante el correspondiente ayuntamiento, de la urbanización completa del sector de planeamiento urbanístico o del polígono de actuación urbanística y, si se establece expresamente, de la edificación de los solares resultantes.

2. En la modalidad de compensación básica, la junta de compensación puede solicitar al ayuntamiento competente la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades endeudadas a la junta por sus miembros.

3. En la modalidad de compensación básica, la junta de compensación es la beneficiaria de las expropiaciones que solicite al ayuntamiento por razón del incumplimiento, por parte de los miembros de la junta así como de los propietarios que no se hayan adherido a la misma, de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley y el planeamiento urbanístico.

Artículo 128. Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación

1. Todas las fincas incluidas dentro de un polígono de actuación urbanística sometido a reparcelación, en la modalidad de compensación básica, quedan afectadas al cumplimiento de los deberes impuestos por la presente Ley inherentes a dicha modalidad, aunque sus propietarios no se hayan adherido a la junta de compensación. La afectación debe constar adecuadamente en el Registro de la Propiedad.

2. En la modalidad de compensación básica, la junta de compensación debe formular un proyecto de reparcelación que reparta los beneficios y cargas derivados de la ordenación entre todos los propietarios del polígono de actuación urbanística.

3. Todos los propietarios a que se hace referencia en el apartado 2 integran la comunidad de reparcelación, incluidos los que no se hayan adherido a la junta de compensación, sin perjuicio de la facultad de la junta de solicitar la expropiación de las fincas de estos últimos.

4. Las cuotas de urbanización, en un proyecto de reparcelación sometido a la modalidad de compensación básica, se fijan en función de los coeficientes asignados a las fincas resultantes del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el art. 114.5. Las cuotas de urbanización que correspondan a los propietarios no adheridos, una vez aprobadas por el ayuntamiento, a propuesta de la junta de compensación, son gestionadas como las derivadas de la modalidad de cooperación, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 116.2.

5. Con relación a las cuotas de urbanización a que se hace referencia en el apartado 4, puede acordarse el pago de anticipos, tanto a cargo de los miembros de la junta de compensación como a cargo de los propietarios que no se hayan adherido a la misma.

6. La ejecución de una actuación urbanística por reparcelación sometida a la modalidad de compensación básica no excluye la posibilidad, hasta que la junta de compensación no haya formulado el proyecto de reparcelación, de concertar con el correspondiente ayuntamiento la concesión de la gestión urbanística integrada, de acuerdo con lo dispuesto en la sección tercera.

SECCIÓN TERCERA. Modalidad de compensación por concertación

Artículo 129. Iniciativa

1. La ejecución urbanística del ámbito de actuación urbanística, en la modalidad de compensación por concertación del sistema de reparcelación, corresponde a los propietarios que hayan concertado con el ayuntamiento su gestión urbanística integrada, en los términos establecidos por la presente Ley.

2. La iniciativa en el sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación por concertación, corresponde a los propietarios de fincas cuya superficie represente más del 25% de la superficie total del sector de planeamiento urbanístico o del polígono de actuación urbanística de que se trate.

3. La determinación del sistema de actuación por reparcelación, en la modalidad de compensación básica, posibilita, directamente, la iniciativa a que se refiere el apartado 2, sin necesidad de tramitar la modificación de la modalidad.

Artículo 130. Formalización y publicidad de la iniciativa

1. La iniciativa a que se refiere el art. 129.2 debe formalizarse por escrito ante la administración actuante y debe incorporar un proyecto de bases.

2. El proyecto de bases a que se refiere el apartado 1 debe especificar los documentos que los propietarios que han de llevar a cabo la ejecución urbanística deben redactar, los criterios de reparcelación, las obras que deben ejecutarse, el plazo de ejecución de las obras, las facultades de vigilancia que corresponden a la administración, los factores que deben determinar la fijación de los precios de venta de los solares resultantes, los deberes de conservación y mantenimiento, las penalizaciones por incumplimiento, los supuestos de resolución y de caducidad, las garantías y compromisos necesarios para la ejecución del plan y las demás circunstancias exigibles reglamentariamente.

3. Las condiciones del proyecto de bases a que se refiere el apartado 1 deben favorecer los aspectos que contribuyan al abaratamiento del suelo urbanizado resultante.

4. El proyecto de bases a que se refiere el apartado 1 debe contener los avances que sean precisos de los documentos especificados por el art. 132.1, así como un avance del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización y de la repercusión de su coste en el valor de los terrenos edificables.

5. La iniciativa a que se refiere el art. 129.2 debe ser sometida a información pública, junto con el proyecto de bases, por un plazo mínimo de un mes, y simultáneamente debe concederse audiencia a los propietarios mediante notificación personal, con la advertencia de las especificidades de la modalidad de compensación por concertación y, si procede, de los efectos expropiatorios que puede comportar. Dentro de este plazo, los propietarios pueden comprometerse, con las garantías que sean exigidas reglamentariamente, a participar en la ejecución del planeamiento y, en el caso de que las bases no prevean expresamente la aplicación de lo establecido por el art. 116.2, pueden expresar su preferencia por el pago de las cuotas de urbanización con terrenos.

Artículo 131. Concertación de la gestión urbanística integrada

1. Una vez finalizado el plazo de información pública regulado por el art. 130 sin que se hayan presentado otras iniciativas en competencia, la administración actuante, en el plazo de un mes, debe pronunciarse sobre la iniciativa presentada y sobre las bases que ésta incorpora.

2. En el supuesto a que se refiere el apartado 1, las bases pueden ser objeto de aprobación, de denegación o, cuando la administración actuante considere necesario añadir prescripciones para garantizar la mejor ejecución del planeamiento, de suspensión de la aprobación. En este último caso, los propietarios que han presentado la iniciativa tienen un plazo de dos meses para presentar las bases corregidas. En caso contrario, se entiende que desisten de la iniciativa.

3. Es causa de denegación de la iniciativa el hecho de que, dentro del plazo de audiencia, los propietarios de fincas cuya superficie represente más del 50% de la superficie del ámbito de actuación promuevan la modalidad de compensación básica, con las garantías que sean exigidas reglamentariamente.

4. En el supuesto a que se refiere el apartado 1, una vez aprobadas las bases de la concertación, los propietarios que han ejercido la iniciativa deben llevar a cabo la gestión urbanística integrada del ámbito de actuación de acuerdo con dichas bases.

5. Cuando los propietarios de fincas cuya superficie represente más del 25% de la superficie total del sector de planeamiento urbanístico o del polígono de actuación urbanística de que se trate presenten otras iniciativas en competencia en el trámite de información

pública y audiencia, el ayuntamiento debe decidir quién debe llevar a cabo la gestión urbanística integrada, por concurso entre quienes hayan formulado las iniciativas.

Artículo 132. Obligaciones de los propietarios que tienen a su cargo la ejecución urbanística del ámbito de actuación

1. Los propietarios que han concertado la gestión urbanística integrada deben redactar, en todos los casos, el proyecto de reparcelación. La concertación puede incluir también la obligación de redactar la correspondiente figura de planeamiento urbanístico y el proyecto de urbanización.

2. Los propietarios a que se refiere el apartado 1, si no se aplica lo establecido por el art. 116.2, tienen la condición de beneficiarios de la expropiación de los terrenos de los propietarios que no cumplan sus obligaciones. En tal caso, les corresponde la redacción del proyecto de tasación conjunta.

3. Corresponde a los propietarios a que se refiere el apartado 1 la ejecución de las obras de urbanización. Su retribución puede consistir en terrenos edificables o en solares, de acuerdo con lo establecido por los apartados 1 y 2 del art. 116.

4. Los propietarios que han concertado la gestión urbanística integrada actúan como entidad urbanística colaboradora de acuerdo con la forma organizativa que se establezca reglamentariamente.

SECCIÓN CUARTA. Modalidad de cooperación

Artículo 133. Concepto

1. En la modalidad de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita. La administración actuante ejecuta las obras de urbanización con cargo a dichos propietarios, de acuerdo con lo establecido en el art. 114. Asimismo, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 116.2, puede exigirles el pago de anticipos y, en caso de impago de éstos y de las cuotas de urbanización acordadas, puede aplicarles la vía de apremio.

2. En la modalidad de cooperación, los propietarios pueden, a iniciativa propia o por acuerdo del ayuntamiento, constituir asociaciones administrativas, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización y redactar el proyecto de reparcelación.

Artículo 134. Iniciativa del proyecto de reparcelación

1. Corresponde formular el proyecto de reparcelación a:

a) Los propietarios de fincas cuya superficie represente más del 50% de la superficie total reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del sector de planeamiento urbanístico o del polígono de actuación urbanística.

b) La asociación administrativa de cooperación, si ha sido constituida dentro del plazo previsto en la letra a.

c) La administración actuante, de oficio o a instancia o a propuesta de alguno de los propietarios afectados, si ni ellos ni la asociación administrativa de cooperación han ejercido su prioridad o bien, habiendo formulado un proyecto, y habiéndose apreciado defectos en el mismo, no los subsanan dentro del plazo que se les conceda.

2. En el supuesto a que se hace referencia en el art. 135, la formulación del proyecto de reparcelación corresponde a la persona concesionaria de la gestión urbanística integrada.

Artículo 135. Posibilidad de concesión de la gestión urbanística integrada

1. La modalidad de cooperación puede desarrollarse mediante la concesión de la ejecución urbanística integrada. A tal efecto, la administración actuante debe someter a información pública los rasgos básicos de la modalidad, por un plazo de un mes, con notificación individual a los propietarios afectados, y debe incorporar a la misma el proyecto de las bases que deben regir la contratación, que debe ajustarse a lo establecido en el art. 130.2. Dentro de este plazo, los propietarios pueden expresar su preferencia por el pago de las cuotas de urbanización mediante terrenos.

2. Si no se aplica lo establecido en el art. 116.2, la persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se hace referencia en el apartado 1 tiene la condición de beneficiaria de la expropiación de las fincas de los propietarios que dentro del plazo de información pública no expresen y garanticen, de acuerdo con lo establecido por reglamento, su compromiso de participar en la ejecución y aquellas de los que incumplan ulteriormente sus obligaciones de pago de las cuotas de urbanización.

3. La persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se hace referencia en el apartado 1 debe formular el proyecto de tasación conjunta, en su caso, y el proyecto de reparcelación. La concesión puede incluir también la obligación de formular la figura de planeamiento derivado que sea necesario y el proyecto de urbanización complementario.

4. Corresponde a la persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se hace referencia en el apartado 1 la ejecución de las obras de urbanización.

SECCIÓN QUINTA. Sectores de urbanización prioritaria

Artículo 136. Concepto e iniciativa

1. Se entiende por sectores de urbanización prioritaria los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado para cualquier uso que son objeto de la declaración correspondiente por la administración competente. La actuación urbanizadora inmediata en estos sectores se justifica o bien por la concurrencia de circunstancias especiales de carácter urbanístico o demográfico, de necesidad de desarrollo de los sistemas urbanos o de necesidad de obtención inmediata de suelo urbanizado, o bien, si procede, de acuerdo con el planeamiento territorial.

2. La declaración de sector de urbanización prioritaria debe ser acordada por las comisiones territoriales de urbanismo, a propuesta de las corporaciones municipales interesadas o, con el informe favorable del ayuntamiento correspondiente, de la Dirección General de Urbanismo. Los ayuntamientos que dispongan de un plan de ordenación urbanística municipal o de un programa de actuación urbanística

pueden también acordar la declaración de sector de urbanización prioritaria, de acuerdo con lo que disponga el planeamiento general, con el informe previo de la Dirección General de Urbanismo.

3. La declaración de sector de urbanización prioritaria debe determinar la administración actuante que debe formular los proyectos pertinentes, tramitar y aprobar los instrumentos de gestión, percibir las cesiones de terrenos con aprovechamiento, tramitar y aprobar los expedientes de expropiación y de enajenación forzosa en caso de incumplimiento de obligaciones, y aplicar, si procede, la vía de apremio.

4. Las propuestas de declaración de sector de urbanización prioritaria deben ser puestas a información pública por un plazo de un mes.

Artículo 137. Documentación y publicidad de la declaración de sector de urbanización prioritaria

1. La documentación del expediente de declaración de sector de urbanización prioritaria se compone de una memoria justificativa, de los datos de la estructura de la propiedad del suelo y de los planos pertinentes.

2. El acuerdo de declaración de sector de urbanización prioritaria debe notificarse a los propietarios de las fincas que estén incluidas en ella, con la advertencia de los efectos expropiatorios y de enajenación forzosa en caso de incumplimiento de obligaciones, así como de la aplicabilidad de la vía de apremio.

3. El acuerdo a que se hace referencia en el apartado 2 debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria, con indicación de la afectación de cada una de las fincas incluidas en el régimen específico de sector de urbanización prioritaria.

Artículo 138. Efectos de la declaración de sector de urbanización prioritaria

1. La declaración de sector de urbanización prioritaria tiene por efecto específico la aplicación del régimen de gestión urbanística regulado por la presente Ley, supone la obligación e interés inmediato de la ejecución de las obras de urbanización básicas, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, así como supone la obligación de la edificación de los solares resultantes, de acuerdo con lo establecido en el art. 143.

2. En caso de declaración de un sector de urbanización prioritaria, la redacción del planeamiento derivado que sea necesario y del proyecto de urbanización complementario y la aprobación inicial del planeamiento deben producirse en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de publicación del acuerdo de declaración del sector en el correspondiente boletín oficial. Las obras de urbanización complementarias deben ejecutarse en el plazo que establezca el planeamiento derivado o el mismo proyecto de urbanización complementario.

Artículo 139. Sistema de actuación urbanística y ámbito de referencia

1. En un sector de urbanización prioritaria, el sistema de actuación urbanística debe ser el de reparcelación por cooperación. La administración actuante debe formular de oficio el proyecto de reparcelación, que debe aprobarse definitivamente dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del planeamiento derivado, o bien, si el planeamiento había sido aprobado antes, dentro del siguiente año a la publicación del acuerdo de declaración del sector, y que puede contener las determinaciones establecidas en el art. 116.2.

2. Cada sector de urbanización prioritaria constituye un único polígono de actuación urbanística.

Artículo 140. Medidas en caso de incumplimiento

1. La administración actuante puede redactar, en un plazo de tres meses desde la declaración de un sector de urbanización prioritaria, un proyecto de tasación conjunta referido a los terrenos que estén incluidos en el mismo y a los bienes y los derechos diferentes del suelo que gravan o se refieran a cada finca, con indicación de los que sean presumiblemente incompatibles con su destino urbanístico. El proyecto de tasación conjunta debe tramitarse de acuerdo con lo establecido en el art. 107.

2. Las valoraciones contenidas en el proyecto de tasación conjunta a que se hace referencia en el apartado 1, con las modificaciones que sean introducidas en el mismo, en su caso, en virtud de resolución del Jurado de Expropiación de Cataluña o de sentencia firme, constituyen la definición de los bienes y derechos, a efecto de la expropiación o enajenación forzosa. El proyecto de reparcelación debe fundamentarse en dichas valoraciones.

3. La certificación de los datos del proyecto de tasación conjunta a que se hace referencia en el apartado 1 corresponde a la administración actuante.

4. Los efectos expropiatorios del proyecto de tasación conjunta a que se hace referencia en el apartado 1 operan a partir de la declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanización o de edificación.

Artículo 141. Pago del coste de las obras por adelantado y mediante solares

1. Los propietarios, empresas u organismos obligados a costear las obras de urbanización de un sector de urbanización prioritaria deben pagarlas por anticipado en el plazo de un mes desde el pertinente requerimiento.

2. En caso de que el pago anticipado a que se hace referencia en el apartado 1 se efectúe voluntariamente mediante solares, éstos deben estar situados dentro del mismo sector de urbanización, y, de no existir acuerdo, es preciso atenerse a las normas de la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y valoraciones. El valor de la urbanización debe ser el determinado en el expediente, según el coste de las obras de urbanización básicas y del resto, de acuerdo con el planeamiento derivado y con los proyectos de urbanización complementarios.

Artículo 142. Plazos de ejecución de la obra de urbanización básica

La declaración de sector de urbanización prioritaria puede modificar, si es preciso, las etapas de ejecución establecidas en el planeamiento preexistente, y debe establecer en todo caso el plazo para ejecutar la obra de urbanización básica, de acuerdo con el art. 69 bis.2. La administración competente para aprobar la declaración puede acordar prorrogar este plazo.

Artículo 143. Plazos de edificación

1. Las obras de edificación de un sector de urbanización prioritaria deben iniciarse en un plazo máximo de tres años desde la finalización de las obras de urbanización básica, una vez sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación.

2. La licencia de edificación de un sector de urbanización prioritaria se otorga, si es preciso, condicionada a la prestación de las garantías sobre las cuotas de urbanización que correspondan y a las demás condiciones que sean establecidas por reglamento, y debe fijar el plazo de finalización de las obras de edificación.

Artículo 144. Declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar o edificar

1. Procede la declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanizar y edificar que corresponden a los propietarios si éstos no depositan las cantidades requeridas para costear las obras o incumplen los plazos establecidos para la edificación, respectivamente. En el primer supuesto, corresponde hacer la declaración a la administración actuante, una vez certificado el descubierto; en el segundo supuesto, corresponde su realización al ayuntamiento competente o bien, por subrogación, una vez requerido el ayuntamiento, a la Dirección General de Urbanismo.

2. También procede la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar a que se hace referencia en el apartado 1 si la administración actuante no ejecuta las obras de urbanización básica en los plazos establecidos. Si dicha administración es el ayuntamiento, corresponde acordar la declaración de incumplimiento a la comisión territorial de urbanismo competente, una vez efectuado el requerimiento pertinente. En este caso, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas se subroga en la ejecución de la urbanización y la lleva a cabo mediante el Instituto Catalán del Suelo.

Artículo 145. Efectos de la declaración de incumplimiento

1. La declaración de incumplimiento de los deberes de los propietarios regulada en el art. 144 supone la aplicabilidad de la vía de apremio y legítima la administración para expropiar los terrenos según el valor que sea determinado en virtud del art. 140.2.

2. Si en el plazo de dos meses desde la declaración de incumplimiento a que se hace referencia en el apartado 1 la administración no ha optado por la expropiación, debe iniciar los trámites para la adjudicación de los terrenos mediante enajenación forzosa, de conformidad con la valoración citada en dicho apartado 1. La enajenación debe efectuarse mediante subasta o concurso público y puede convocarse con carácter restringido entre los propietarios afectados y las empresas urbanizadoras que operen en el mismo sector de urbanización que estén al corriente de sus obligaciones urbanísticas.

3. La persona adjudicataria de la licitación pública a que se hace referencia en el apartado 2 debe abonar los gastos de urbanización e iniciar las obras de edificación dentro de los seis meses siguientes a la adjudicación definitiva de los terrenos. En caso de incumplimiento de dichas obligaciones, la administración competente debe acordar la expropiación de la finca de que se trate.

4. La administración actuante en un sector de urbanización prioritaria tiene la condición de beneficiaria de las expropiaciones acordadas en virtud del presente artículo.

CAPÍTULO IV. SISTEMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA POR EXPROPIACIÓN

Artículo 146. Ámbito de expropiación

1. El sistema de actuación urbanística por expropiación se aplica por sectores de planeamiento urbanístico o polígonos de actuación urbanística completos y abarca todos los bienes y derechos que estén incluidos en el mismo. La delimitación del ámbito de expropiación debe ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de los bienes y derechos afectados, de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa.

2. El sistema de actuación urbanística por expropiación tiene por objeto la ejecución del planeamiento urbanístico así como, si procede, la edificación.

Artículo 147. Efectos del sistema de expropiación sobre los bienes de dominio público

1. Si un ámbito de expropiación incluye bienes de dominio público a los que corresponda, según el planeamiento, un destino distinto al que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, la tramitación de la mutación demanial o la desafectación debe seguir el procedimiento determinado por la legislación que regula el patrimonio del Estado, el de la Generalidad o el de los entes locales, según a quien corresponda la titularidad del bien.

2. Los caminos rurales que se hallen comprendidos en un ámbito de expropiación, se entiende que son de propiedad municipal, salvo prueba en contra.

3. Si un ámbito de expropiación supone la desaparición de vías urbanas, se entiende que éstas son transmitidas de pleno derecho al organismo expropiante y que quedan subrogadas por las nuevas vías que resulten del planeamiento.

Artículo 148. Prohibición de construir en ámbitos de expropiación

En un ámbito de expropiación no puede efectuarse construcción nueva alguna ni pueden modificarse las construcciones existentes, salvo casos concretos y excepcionales, que requieren, además de la licencia municipal, la autorización previa del ente expropiante.

Artículo 149. Formas de gestión por expropiación

En el sistema de actuación urbanística por expropiación, el ayuntamiento competente puede cumplir la actividad de ejecución del planeamiento mediante:

- a) La gestión indiferenciada.
- b) La gestión a través de una entidad de derecho público o una sociedad privada de capital íntegro del ayuntamiento.
- c) El encargo de la gestión, mediante un convenio de colaboración administrativa, a otra administración pública territorial o a una entidad de derecho público o una sociedad privada de capital íntegro de otra administración pública territorial.

d) La atribución a concesionarios, mediante un concurso cuyas bases fijen sus derechos y obligaciones.

CAPÍTULO V. OCUPACIÓN DIRECTA

Artículo 150. Definición, tramitación y efectos

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos que, estando afectados por el planeamiento urbanístico a cualquier tipo de sistema urbanístico, general o local, deban incorporarse por cesión obligatoria al dominio público. La ocupación directa supone el reconocimiento de la administración actuante del derecho de los propietarios a participar en el reparto justo de los beneficios y cargas en el seno de un sector de planeamiento o un polígono de actuación concretos.

2. Para tramitar la ocupación directa es preciso:

a) Justificar su necesidad.

b) Observar el principio de publicidad.

c) Notificarlo individualmente a los afectados.

d) Otorgar su acta de ocupación y certificar su contenido, con aplicación de las determinaciones de la legislación hipotecaria sobre la materia.

3. Los propietarios de los terrenos ocupados tienen derecho a ser indemnizados de los perjuicios causados por la ocupación anticipada y, además, a los cuatro años del otorgamiento del acta de ocupación directa, si no se ha aprobado definitivamente el correspondiente instrumento reparcelatorio, pueden advertir a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente para determinar el justiprecio, de acuerdo con el art. 108.1 y 2. En este supuesto, la administración actuante queda subrogada en la posición de los titulares originarios en el procedimiento reparcelatorio posterior.

4. La ocupación directa se tramita a partir de la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento o bien del polígono de actuación, de forma que pueda concretarse el ámbito en cuya reparcelación los propietarios deben hacer efectivos sus derechos y obligaciones.

5. En el supuesto de ocupación de terrenos regulado en el presente artículo, los titulares de otros bienes y derechos que sean incompatibles con la ocupación tienen derecho a la indemnización que corresponda por razón de la ocupación temporal, sin perjuicio de su ulterior participación en el expediente reparcelatorio, mediante el pertinente reconocimiento administrativo.

TÍTULO QUINTO. DE LOS INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

CAPÍTULO PRIMERO. RESERVAS DE TERRENOS DE POSIBLE ADQUISICIÓN

Artículo 151. Previsión de reservas de terrenos

1. El planeamiento urbanístico general puede prever reservas de terrenos de posible adquisición, referidas a cualquier clase de suelo, para constituir o ampliar el patrimonio municipal y comarcal de suelo y de vivienda.

2. A las reservas de terrenos de posible adquisición previstas por el planeamiento urbanístico general es de aplicación, si procede, lo establecido por el art. 108.

Artículo 152. Definición de programas específicos en defecto del programa de actuación urbanística municipal

1. El consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas puede definir operaciones concretas, en materia de suelo y vivienda, que afecten a intereses supramunicipales, si no existe programa de actuación urbanística municipal. Dichas operaciones deben promoverse en un tiempo determinado, mediante programas específicos, que deben formalizarse en convenios con los correspondientes ayuntamientos.

2. La inobservancia de los programas específicos a que se hace referencia en el apartado 1, previos requerimiento y declaración de incumplimiento, posibilita que el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, mediante el Instituto Catalán del Suelo, pueda subrogarse.

CAPÍTULO II. PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO Y VIVIENDA

SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones generales

Artículo 153. Patrimonios públicos de suelo y vivienda

1. La Administración de la Generalidad y los ayuntamientos constituyen los respectivos patrimonios de suelo y vivienda.

2. El patrimonio público de suelo y vivienda está constituido por los edificios y el suelo susceptibles de cumplir las finalidades especificadas en el apartado 4, tanto si es su titular una administración territorial como si lo son las entidades urbanísticas especiales.

3. El patrimonio público de suelo y vivienda de la Generalidad se constituye a través del Instituto Catalán del Suelo. Las administraciones territoriales que también tengan competencias urbanísticas pueden constituir su patrimonio mediante una entidad urbanística especial, si así lo acuerdan.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el art. 156.2, el patrimonio de suelo y vivienda de los entes públicos se destina a las siguientes finalidades:

a) Prever, poner en marcha y desarrollar, técnica y económicamente, la expansión de las poblaciones y la mejora de la calidad de vida.

b) Hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada.

c) Intervenir en el mercado inmobiliario para abaratar el precio del suelo urbanizado y facilitar la adquisición de sistemas urbanísticos.

d) Formar reservas para proteger y tutelar el suelo no urbanizable.

5. La administración y la disposición del patrimonio público de suelo y vivienda deben vincularse al logro de las finalidades determinadas en el apartado 4.

Artículo 154. Proyecto de delimitación para la adquisición por expropiación de reservas de suelo para el patrimonio público de suelo

1. La adquisición por expropiación de las reservas de suelo a que se hace referencia en el art. 151 debe llevarse a cabo con la tramitación previa de un proyecto de delimitación para el patrimonio público de suelo, ajustado al procedimiento establecido para aprobar los planes de ordenación urbanística municipal y de acuerdo con lo establecido en el art. 146.

2. El proyecto de delimitación puede tramitarse simultáneamente con el de tasación conjunta, sin perjuicio de las especificidades procedimentales de cada uno de los proyectos, y puede tramitarse también simultáneamente con el programa de actuación urbanística municipal.

3. Con independencia de las viviendas de protección pública destinadas a reposición, debe hacerse la reserva de un mínimo del 25% del total de viviendas previstas en las delimitaciones para nuevas ofertas de viviendas de protección pública, sin perjuicio de lo establecido en el art. 155.2.

Artículo 155. Finalidades específicas para los terrenos expropiados

1. Los terrenos efectivamente expropiados en ejecución de los proyectos de delimitación deben ser integrados por el planeamiento general en los correspondientes sectores, en el momento oportuno, de acuerdo con el art. 3.

2. En el supuesto de que se trate de terrenos expropiados en suelo urbanizable no delimitado y en suelo no urbanizable no sometido a protección especial, es preciso que se constate el compromiso de la administración expropiante de poner a disposición del mercado inmobiliario, en régimen de protección pública, todas las viviendas resultantes, mediante alquiler, derecho de superficie u otras fórmulas admitidas en derecho que conlleven la titularidad pública del suelo como mínimo a lo largo de treinta años desde la primera utilización de las viviendas.

SECCIÓN SEGUNDA. Patrimonio municipal de suelo y vivienda

Artículo 156. Constitución del patrimonio municipal de suelo y vivienda

1. Los ayuntamientos que dispongan de un planeamiento urbanístico general que delimite ámbitos de actuación urbanística susceptibles de generar cesiones de suelo de titularidad pública con aprovechamiento deben constituir su patrimonio municipal de suelo y de vivienda. También lo pueden constituir los ayuntamientos que lo acuerden voluntariamente.

2. El suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, se incorpora al patrimonio municipal de suelo y de vivienda. Si los terrenos son de uso residencial, el producto obtenido de la enajenación del suelo que carece de la calificación de vivienda protegida pasa a formar parte del depósito municipal constituido al efecto y debe destinarse obligatoriamente a la finalidad especificada por el art. 153.4.b, mediante un régimen de protección pública.

3. El volumen del patrimonio municipal de suelo y de vivienda debe ajustarse tanto a las necesidades previstas por el plan de ordenación municipal y por el programa de actuación urbanística municipal como a los medios económicos de cada ayuntamiento.

Artículo 157. Patrimonio separado

1. Los bienes que integran el patrimonio municipal de suelo y vivienda constituyen un patrimonio separado de los demás bienes municipales.

2. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación y gestión de los bienes del patrimonio municipal de suelo y vivienda deben destinarse a su conservación y ampliación.

3. La adscripción o aportación de los bienes del patrimonio municipal de suelo y vivienda a entidades urbanísticas especiales no supone alteración alguna del régimen establecido en la presente Ley.

SECCIÓN TERCERA. Cesión y enajenación de terrenos y constitución del derecho de superficie

Artículo 158. Cesión y enajenación de terrenos

1. Los planes de ordenación y los programas de actuación urbanística municipales pueden dar prioridad a unas finalidades sobre las demás, entre las que especifica el art. 153.4, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 156.2. Dentro del marco establecido por estos preceptos, las administraciones pueden ceder y enajenar los terrenos del patrimonio público de suelo y vivienda.

2. Las cesiones y enajenaciones de terrenos a que se refiere el apartado 1 deben ajustarse a los requisitos establecidos por la legislación aplicable en cada caso, con observancia del régimen establecido por la presente Ley, de acuerdo con su finalidad urbanística. Este régimen específico es de aplicación a los bienes que, de acuerdo con la presente Ley, integran el patrimonio municipal de suelo y vivienda.

Artículo 159. Cesión

1. Todas las cesiones de terrenos a título gratuito quedan condicionadas a que sean efectivamente destinados a atender necesidades de vivienda de carácter social o finalidades de equipamiento comunitario, a generar actividad económica en áreas deprimidas o a gestionar las reservas determinadas en el art. 153.4.d.

2. El órgano competente para acordar la cesión a que se hace referencia en el apartado 1 debe concretar y justificar su destino. El compromiso de los adquirentes de respetar este destino debe hacerse constar en el documento público de cesión.

Artículo 160. Enajenación

1. La enajenación de terrenos del patrimonio público de suelo y vivienda requiere un concurso público, salvo en los casos de enajenación directa regulados en el art. 161.

2. La enajenación de terrenos del patrimonio público de suelo y vivienda por precio inferior al resultante de la valoración de los terrenos debe ajustarse a lo establecido en el art. 159.

Artículo 161. Enajenación directa

1. La enajenación de terrenos del patrimonio público de suelo y vivienda puede hacerse directamente a favor de la entidad urbanística especial de la administración territorial titular, así como en los siguientes casos:

- a) Si se destinan a entidades de carácter benéfico y social y a promotores públicos para construir viviendas protegidas.
- b) Si se destinan a personas con niveles de ingresos bajos, en operaciones de conjunto aprobadas por la administración competente.
- c) Si la licitación pública queda desierta o bien fallida por incumplimiento de las obligaciones de los adjudicatarios, en el plazo de un año, siempre que los adquirentes asuman las mismas obligaciones.

2. En todos los casos especificados en el apartado 1, la enajenación debe llevarse a cabo por el precio resultante de la correspondiente valoración.

3. El documento público en que conste la enajenación directa a que se hace referencia en el presente artículo debe establecer el destino final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las demás limitaciones y condiciones que la administración considere convenientes.

Artículo 162. Derecho de superficie

1. La Administración de la Generalidad, los entes locales, las entidades urbanísticas especiales y las demás personas jurídicas de derecho público, dentro del ámbito de las respectivas competencias, así como los particulares, pueden constituir el derecho de superficie en terrenos de los que sean propietarios para destinarlos a construir viviendas, establecer servicios complementarios o realizar instalaciones industriales, logísticas y comerciales u otras edificaciones determinadas en los planes de ordenación.

2. La titularidad de los terrenos a que se hace referencia en el apartado 1 corresponde a los superficiarios por el plazo que establezca el acto de constitución del derecho de superficie. El plazo no puede exceder en caso alguno, en lo que se refiere a los particulares, lo establecido como máximo en la legislación civil de Cataluña.

3. En el caso de que los terrenos a que se hace referencia en el apartado 1 integren el patrimonio público de suelo y vivienda, la constitución onerosa o gratuita del derecho de superficie debe ajustarse a lo establecido en los arts. 158, 159, 160 y 161. Si el uso de estos terrenos es el residencial, las edificaciones deben ser destinadas necesariamente a viviendas de protección pública; en los demás casos, deben observarse las finalidades especificadas en las letras a y c del art. 153.4.

4. Los aspectos sustantivos del derecho de superficie no regulados en el presente artículo, incluida la extinción, así como los aspectos procedimentales de dicho derecho, son los regulados en la legislación que les sea de aplicación.

CAPÍTULO III. ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS ESPECIALES

Artículo 163. Enajenación de bienes inmuebles por las entidades urbanísticas especiales

1. Los terrenos enajenados por las entidades urbanísticas especiales deben ser edificados en los plazos fijados en el acto de enajenación y no son susceptibles de su enajenación a terceros por actos inter vivos si no se han cumplido las obligaciones de edificación fijadas. La entidad enajenante debe garantizar el cumplimiento de dichas obligaciones, configurándolas como condiciones resolutorias expresas en la escritura de enajenación.

2. La enajenación de las parcelas que sean propiedad del Instituto Catalán del Suelo puede hacerse directamente, previo anuncio de la enajenación en dos de los periódicos de más difusión de la comarca y en el tablón de anuncios del ayuntamiento en el que se ubique, para promover la concurrencia de ofertas.

CAPÍTULO IV. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 164. Delimitación de áreas

1. A efectos de constituir o incrementar el patrimonio municipal de suelo y de vivienda y de facilitar el cumplimiento de sus objetivos, los ayuntamientos pueden delimitar áreas en que las transmisiones onerosas de terrenos quedan sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, que corresponde al mismo ayuntamiento, a las entidades urbanísticas especiales o a la administración actuante.

2. En la delimitación de las áreas a que se refiere el apartado 1 deben concretarse los tipos de fincas cuya transmisión queda sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, que pueden ser los terrenos sin edificar, tanto los que son solares como los que no lo son, y los terrenos con edificaciones ruinosas o totalmente desocupadas. La delimitación de áreas puede referirse también a suelo clasificado como no urbanizable, a los efectos de lo establecido por el art. 153.4.d.

3. El acuerdo de delimitación de las áreas a que se refiere el apartado 1 puede declarar su sujeción al ejercicio de los derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidos, siempre y cuando los transmisores las hayan adquirido de los promotores. En el segundo caso, es preciso también que la transmisión se proyecte o se perfeccione antes de que haya transcurrido un año desde la finalización del edificio.

4. Pueden delimitarse áreas de tanteo y retracto en las zonas de influencia de actuaciones urbanísticas de iniciativa pública a los efectos de evitar la especulación y favorecer los realojamientos.

5. Si el ámbito delimitado de un área ha sido previamente integrado, en todo o en parte, dentro de las previsiones de un programa de rehabilitación, el correspondiente acuerdo de delimitación puede establecer que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto comprende incluso las fincas edificadas de acuerdo con la ordenación aplicable, tanto si la transmisión se proyecta y se verifica en conjunto como si se hace de modo fraccionado, y tanto si es bajo el régimen de propiedad horizontal como si no lo es.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto es de seis años a contar de la fecha de aprobación del proyecto de delimitación del área.

7. Los propietarios de bienes afectados por las delimitaciones de áreas a que se refiere el presente artículo deben notificar la decisión de enajenarlos de conformidad con el procedimiento que sea establecido reglamentariamente.

8. La falta de acreditación de haberse notificado según el reglamento la enajenación de bienes afectados por delimitaciones de áreas impide la inscripción en el Registro de la propiedad de la transmisión efectuada.

Artículo 165. Garantías de cumplimiento de las limitaciones de los regímenes de protección pública de viviendas

Con vistas a garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, mientras esté vigente la correspondiente calificación, el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas y los ayuntamientos pueden delimitar áreas en las que tanto las primeras como las posteriores transmisiones onerosas de viviendas queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de acuerdo con lo establecido en el art. 164, al ejercicio del derecho de venta a carta de gracia o a cualquier otra garantía regulada por la legislación aplicable.

Artículo 166. Procedimiento de delimitación de áreas

1. La delimitación de las áreas a que se hace referencia en los arts. 164 y 165 puede efectuarse directamente en el planeamiento urbanístico o en el programa de actuación urbanística municipal, así como mediante el procedimiento de delimitación de polígonos en desarrollo de lo que determinen el planeamiento urbanístico o el programa de actuación urbanística. Los propietarios afectados deben ser notificados individualmente y deben cumplirse los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

2. El acuerdo de delimitación del área debe inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante la correspondiente certificación emitida por el secretario o secretaria del ayuntamiento o la comisión territorial de urbanismo competente. A estos efectos, el acuerdo debe incluir una descripción de las fincas afectadas que sea suficiente para efectuar su identificación registral.

CAPÍTULO V. OBLIGACIÓN DE EDIFICAR Y URBANIZAR Y CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE DICHA OBLIGACIÓN

Artículo 167. Obligación de edificar

1. El planeamiento urbanístico o el programa de actuación urbanística municipal pueden fijar los plazos para iniciar obligatoriamente la edificación de los solares en los sectores, polígonos y áreas concretas que determinen.

2. Tienen la consideración de solares, a efecto de lo establecido en el apartado 1, las fincas susceptibles de ser edificadas inmediatamente, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, en las que existan construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al paraje, siempre que el planeamiento o el programa de actuación urbanística municipal lo determine para los ámbitos citados en el apartado 1.

3. Los propietarios deben iniciar la edificación a que estén obligados en los plazos establecidos y acabarla en los plazos fijados por la licencia municipal.

Artículo 168. Modificación y prórroga de los plazos para edificar

Los plazos establecidos para edificar no se alteran aunque en su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y son prorrogables si el ayuntamiento lo acuerda motivadamente, por razones de política de suelo o vivienda.

Artículo 169. Registro Municipal de Solares sin Edificar

1. Los ayuntamientos pueden crear el registro municipal de solares sin edificar, de conformidad con las disposiciones de la presente Ley y del reglamento que la desarrolle.

2. El registro municipal de solares sin edificar tiene por objeto la inscripción de las declaraciones de incumplimiento de la obligación de edificar referidas a solares concretos. El registro es público, y todas las personas pueden obtener certificados de las inscripciones que consten en el mismo.

3. Los asentamientos en el Registro de la Propiedad de los acuerdos relacionados con el registro municipal de solares sin edificar deben ajustarse a lo establecido por la legislación hipotecaria.

Artículo 170. Inscripción del incumplimiento de la obligación de edificar

1. La declaración del incumplimiento de la obligación de edificar corresponde a los ayuntamientos, de acuerdo con lo establecido por reglamento.

2. La obligación de edificar se incumple si no se inicia la edificación y si no se termina en los plazos fijados por la licencia otorgada o en los fijados por sus prórrogas.

Artículo 171. Consecuencias de la inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar

1. La inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar supone la iniciación del expediente de enajenación forzosa o de expropiación, en el que debe determinarse el justiprecio del solar mediante procedimiento individualizado o por tasación conjunta.

2. La inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar produce, a lo largo de dos años, los siguientes efectos:

a) El ayuntamiento puede expropiar el solar de oficio, para su edificación.

b) El ayuntamiento puede expropiar el solar a instancia de entidades urbanísticas especiales, si son beneficiarias de la expropiación.

c) El ayuntamiento puede someter la finca o el solar a enajenación forzosa mediante la correspondiente subasta, con el procedimiento que se establezca por reglamento. Si la subasta es declarada desierta, debe convocarse nuevamente, en el plazo de seis meses, con una rebaja del tipo de licitación de un 25%. Si la segunda subasta queda también desierta, el ayuntamiento, en el plazo de los seis meses siguientes, puede adquirir el solar por el citado precio.

3. Si, en el plazo de dos años, no se ha llevado a cabo la expropiación de la finca o si, tras quedar desierta, por segunda vez, la licitación pública, el solar no es adquirido por el ayuntamiento en los seis meses siguientes, queda en suspenso el régimen de enajenación forzosa durante un año. Una vez transcurrido este plazo de un año, si la persona propietaria no ha iniciado o continuado la edificación

o no ha garantizado el cumplimiento de la obligación de edificar, cualquier persona puede solicitar al ayuntamiento la expropiación de la finca, de la cual será beneficiaria. El derecho a la adquisición debe determinarse por la prioridad de la solicitud.

4. La administración actuante puede aplicar el régimen de polígono con sistema de expropiación a todos o a parte de los solares incluidos en el Registro Municipal de Solares sin Edificar.

5. La inclusión en el Registro Municipal de Solares sin Edificar de una finca en la que exista alguna de las construcciones a que se hace referencia en el art. 167.2 no supone la situación de venta forzosa hasta que han transcurrido dos años de la inscripción, siempre que en este plazo los propietarios no hayan iniciado o continuado las obras de rehabilitación o edificación así como si no han terminado dichas obras en el plazo fijado por la licencia.

Artículo 172. Efectos de la enajenación forzosa

1. La enajenación de una finca incluida en el Registro Municipal de Solares sin Edificar, por expropiación o por subasta, se produce con todas las cargas vigentes cuando no impidan el ejercicio de la obligación de edificar de acuerdo con el planeamiento urbanístico, siempre que dichas cargas hayan sido constituidas por un título anterior a la notificación, y a la anotación en el Registro de la Propiedad, de la declaración de incumplimiento de la obligación de edificar. En tales casos, del precio a pagar por el adquirente es preciso descontar el valor de las cargas que graven la finca y subsistan en la misma. El adquirente debe asumir expresamente, en la escritura de adquisición, el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con las cargas expresadas.

2. Las cargas posteriores a la fecha de la notificación y anotación a que se hace referencia en el apartado 1 o las que sean incompatibles con la obligación de edificar quedan extinguidas de pleno derecho por el hecho de la transmisión, y los registradores de la propiedad deben proceder a su cancelación a solicitud de los interesados, de acuerdo con la legislación hipotecaria. Los derechos personales que afecten a la finca e impliquen su ocupación se extinguen previa la correspondiente indemnización, y sin perjuicio del derecho de realojamiento, si corresponde.

3. Si son los propietarios los que se proponen iniciar o terminar la edificación, el otorgamiento de la licencia supone también la extinción definitiva de los arrendamientos y demás derechos personales, en los mismos términos a que se hace referencia en el apartado 2, sin perjuicio del derecho de retorno regulado por la legislación de arrendamientos urbanos, y previa tramitación que le corresponda, que debe establecerse por reglamento.

4. El pago o depósito de la indemnización a que se hace referencia en el apartado 2 debe ser siempre previo a la cancelación y al ulterior desalojo del derecho de que se trate.

Artículo 173. Obligaciones de los adquirentes

Los adquirentes de solares están obligados a iniciar o reanudar la edificación en el plazo el año a partir de la fecha de presa de posesión de la finca o de la obtención o la actualización, en su caso, de la licencia municipal pertinente.

Artículo 174. Consecuencias del incumplimiento por los adquirentes de la obligación de edificar

1. Si los adquirentes incumplen la obligación de edificar, previa la correspondiente declaración, el propietario o propietaria anterior puede ejercer el derecho de recuperación en el plazo de tres meses desde la notificación de dicha declaración. La recuperación de la finca implica, a elección de la persona titular de las cargas, la rehabilitación de las cargas que habían sido canceladas, previa devolución de las indemnizaciones percibidas, o bien el mantenimiento de la situación con las cargas canceladas.

2. En el caso de que no se ejerza el derecho de recuperación a que se hace referencia en el apartado 1, el inmueble pasará nuevamente a la situación de venta forzosa.

Artículo 175. Requisitos para enajenar inmuebles en situación de venta forzosa

Los propietarios de inmuebles en situación de venta forzosa, mientras ésta subsista y no se hayan iniciado los trámites de expropiación o licitación pública, pueden enajenarlos directamente, si previamente los compradores asumen ante el ayuntamiento el compromiso de edificar de acuerdo con el plan de ordenación urbanística municipal. En este supuesto, es preciso suspender la situación de venta forzosa, pero no se cancela la inscripción hasta no se acredite el cumplimiento de la obligación que tienen los adquirentes de edificar.

Artículo 176. Obligación de garantizar el cumplimiento de las obligaciones

Están obligados a garantizar el cumplimiento de la obligación de edificar tanto los adjudicatarios de la subasta y los beneficiarios de la expropiación, como los propietarios de la finca incluida en el Registro Municipal de Solares sin Edificar que pretendan cumplir esta obligación directamente o mediante un tercer adquirente.

Artículo 177. Destino de la parte en exceso del precio de los solares

Cuando en una licitación pública se alcance un precio superior a la valoración del solar consignada en el Registro Municipal de Solares sin Edificar, la diferencia corresponde al ayuntamiento, el cual debe destinar su importe a las necesidades del patrimonio municipal de suelo y vivienda.

Artículo 178. Incumplimiento de la obligación de urbanizar

La declaración, a cargo del ayuntamiento, de que los promotores o la junta de compensación han incumplido la obligación de urbanizar, en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico, supone la suspensión de los efectos del planeamiento en ejecución, hasta que la persona o la entidad responsable garanticen la totalidad del importe presupuestado de las obras pendientes de ejecutar, sin perjuicio de que la administración pueda acordar el cambio del sistema de actuación o el cambio de modalidad de este sistema, o bien pueda modificar el planeamiento urbanístico, previos los correspondientes trámites.

TÍTULO SEXTO. DE LA INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO Y EL SUBSUELO

CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS Y PARCELACIONES URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA. Licencias urbanísticas

Artículo 179. Actos sujetos a licencia

1. Están sujetos a la licencia urbanística previa, en los términos establecidos por la presente Ley, por el planeamiento urbanístico y por las ordenanzas municipales, todos los actos de transformación o utilización del suelo o del subsuelo, de edificación, de construcción o de derribo de obras.

2. Quedan sujetos a la licencia urbanística las siguientes actuaciones:

- a) Las parcelaciones urbanísticas.
- b) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y las de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes. En estos casos, las licencias deben contener necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos.
- c) La demolición total o parcial de las construcciones y edificaciones.
- d) Las obras puntuales de urbanización no incluidas en un proyecto de urbanización.
- e) La primera utilización y ocupación, y el cambio de uso, de los edificios e instalaciones.
- f) Los movimientos de tierra y las obras de desmontaje o explanación en cualquier clase de suelo.
- g) La autorización de obras y usos de modo provisional, de acuerdo con lo establecido por la presente Ley.
- h) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- i) La acumulación de residuos y el depósito de materiales que alteren las características del paisaje.
- j) La construcción o la instalación de muros y vallas.
- k) La apertura, pavimentación y modificación de caminos rurales.
- l) La instalación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- m) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- n) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, en los supuestos en que lo exija el planeamiento urbanístico.
- o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- p) Las instalaciones y actuaciones que afecten al subsuelo.
- q) La instalación de líneas eléctricas, telefónicas u otras similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier tipo.
- r) La constitución de un régimen de propiedad horizontal o bien de un complejo inmobiliario privado, o su modificación cuando comporte un incremento del número de viviendas o establecimientos, así como las operaciones que tengan por objeto constituir más elementos susceptibles de aprovechamiento independiente de los que se hayan hecho constar en una declaración de obra nueva precedente. No es necesaria la licencia si la licencia de obras ya contiene el número de departamentos individuales susceptibles de aprovechamiento independiente.
- s) Todas las demás actuaciones en que lo exijan el planeamiento o las ordenanzas municipales.

3. No están sujetas a la licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los planos y proyectos debidamente aprobados, ni las parcelaciones o la división de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.

4. Las ordenanzas municipales, en los términos establecidos por la normativa de régimen local y en función de la entidad de las obras o actuaciones a realizar, pueden sustituir la necesidad de obtener la licencia urbanística por una comunicación previa de la persona interesada a la administración municipal. Las licencias se otorgan sin perjuicio del resto de autorizaciones que sean preceptivas de acuerdo con la legislación de régimen local o sectorial.

Artículo 180. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas

1. Las licencias urbanísticas deben otorgarse de acuerdo con lo establecido en la presente Ley, el planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales.

2. La competencia y el procedimiento para otorgar y denegar las licencias urbanísticas se ajustan a lo establecido en la legislación de régimen local. El sentido positivo del silencio administrativo en la materia se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 5.2 y en el marco de lo establecido en la legislación aplicable sobre procedimiento administrativo común.

3. El expediente para otorgar la licencia urbanística debe incorporar los informes de carácter técnico y jurídico. El informe previo del secretario o secretaria del ayuntamiento es preceptivo siempre que los informes anteriores sean contradictorios en la interpretación de la normativa urbanística aplicable. También lo es en los supuestos de falta de otra asistencia letrada. Todas las denegaciones de licencias urbanísticas deben ser motivadas.

4. En el caso de que la licencia urbanística establezca un reajuste de alineaciones y rasantes, no pueden alterarse las características físicas de las parcelas ni sus aprovechamientos urbanísticos. Este reajuste debe efectuarse mediante un acto de replanteo, al que deben ser citados todos los propietarios afectados.

5. La ordenación de volúmenes, de acuerdo con los parámetros fijados por el planeamiento, puede concretarse con la licencia urbanística, si no ha sido determinada por el planeamiento urbanístico o la reparcelación. En tales casos, es necesaria la documentación específica que determine el reglamento.

Artículo 181. Caducidad de las licencias urbanísticas

1. Todas las licencias urbanísticas para ejecutar obras deben fijar un plazo para empezarlas y otro para terminarlas, en función del principio de proporcionalidad. Si las licencias no los fijan, el plazo para empezar las obras es el año y el plazo para terminarlas es de tres años.

2. La licencia urbanística caduca si, al finalizar cualquiera de los plazos a que se hace referencia en el apartado 1, o las correspondientes prórrogas, no se han empezado o terminado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia debe incorporar la correspondiente advertencia.

3. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no pueden iniciarse ni proseguir si no se solicita y obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.

4. Los titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de comienzo como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados en los arts. 70 y 71.

5. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente debe declararlo y acordar el archivo de las actuaciones, de oficio o a instancia de terceros y previa audiencia del titular.

Artículo 182. Actos promovidos por administraciones públicas

1. Los actos especificados en el art. 179.1 y promovidos por órganos del Estado o la Generalidad o por entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos deben estar igualmente sujetos a licencia municipal, con las excepciones previstas por la legislación sectorial. La misma sujeción abarca los actos de las entidades locales que no tengan la competencia para otorgar la licencia.

2. El consejero o consejera competente por razón de la materia puede acordar, por razones de urgencia o interés público excepcional que lo exijan, remitir al correspondiente ayuntamiento el proyecto de que se trate, para que, en el plazo de un mes, notifique la conformidad o disconformidad de éste con el planeamiento urbanístico en vigor. En caso de disconformidad, el departamento interesado debe remitir el expediente al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, que debe elevarlo al Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña. El Gobierno debe decidir si es procedente ejecutar el proyecto de forma inmediata y con exención de la licencia y, en este caso, debe ordenar la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento urbanístico, de acuerdo con la tramitación establecida en la presente Ley.

3. El ayuntamiento sólo puede acordar la suspensión de obras cuando se pretenda llevarlas a cabo en ausencia o contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento urbanístico y sin la decisión del Gobierno sobre la procedencia de ejecutar el proyecto. La suspensión debe comunicarlo al órgano redactor del proyecto y al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

4. En los supuestos de obras del Estado, el procedimiento es el regulado por la legislación aplicable. Con carácter previo al acuerdo del Consejo de Ministros, el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas debe emitir el correspondiente informe.

SECCIÓN SEGUNDA. Parcelaciones urbanísticas

Artículo 183. Parcelación urbanística

1. Se entiende por parcelación urbanística:

a) Toda división simultánea o segregación sucesiva de terrenos en dos o más lotes, en cualquier clase de suelo, que, por razón de las características físicas de los terrenos, de su delimitación por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, facilite o tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones o instalaciones para destinarlas a usos urbanos.

b) Toda operación que tenga las mismas finalidades que las especificadas en la letra a en que, sin división o segregación de fincas, se enajenen o arrienden partes indivisibles de una determinada finca, con la incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos.

c) La constitución de asociaciones o sociedades en las que la calidad de ser su miembro o tener participaciones o acciones de las mismas incorpore el derecho de utilización exclusiva a que se hace referencia en la letra b.

2. Respecto a las partes concretas a que se refiere el apartado 1.b y c, deben concurrir las condiciones de tamaño y descripción que exijan racionalmente la modificación del uso rústico de la matriz de donde procedan.

3. Se considera ilegal toda división o segregación que facilite o tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones o usos que no estén permitidos en suelo no urbanizable.

Artículo 184. Licencia de parcelación

1. Toda parcelación urbanística debe ser objeto de licencia, salvo la contenida en el proyecto de reparcelación y demás excepciones reguladas por reglamento.

2. Para hacer efectivo lo establecido en el apartado 1, deben someterse a previa fiscalización municipal toda división o segregación sucesiva de terrenos. Si la operación prevista es una parcelación urbanística, debe autorizarse o denegarse en función del cumplimiento o no de la normativa urbanística. En caso contrario, el ayuntamiento declara innecesaria la licencia de parcelación, sin perjuicio de que la división o segregación de terrenos deba ajustarse a las condiciones específicas de la legislación sectorial.

Artículo 185. Requisito necesario para otorgar escrituras y para su inscripción en el Registro de la Propiedad

El otorgamiento de escrituras y otros documentos públicos con relación a las operaciones que son objeto de los arts. 183 y 184 y la inscripción de dichos documentos en el Registro de la Propiedad deben ajustarse a lo establecido en la legislación aplicable en materia

de régimen del suelo y la legislación hipotecaria, y debe acreditarse que se dispone de la licencia de parcelación o bien de la declaración de que ésta no es necesaria.

Artículo 186. Presunción de parcelación urbanística

Se presume que existe parcelación urbanística en toda división o segregación sucesiva de terrenos, así como en las operaciones por las que se adjudican en propiedad o arrendamiento cuotas indivisas de un terreno con derecho de uso privativo exclusivo, cuando no se acredite la obtención de la licencia previa.

Artículo 187. Requisitos previos a la parcelación urbanística y efectos del incumplimiento

1. Sólo pueden efectuarse parcelaciones urbanísticas y, consiguientemente, otorgar licencias de parcelación si previamente se ha aprobado un plan de ordenación urbanística municipal o, en su caso, un plan de mejora urbana que lo desarrolle, cuando afecte a suelo urbano, o si previamente se ha aprobado el plan parcial del correspondiente sector para el suelo urbanizable. En suelo no urbanizable no pueden efectuarse en ningún caso parcelaciones urbanísticas.

2. Los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones del presente artículo o del régimen de indivisibilidad urbanística de los terrenos, que regula el art. 188, nunca pueden considerarse solares, ni está permitida su edificación, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de protección de la legalidad urbanística que correspondan.

Artículo 188. Indivisibilidad de parcelas y fincas

1. Son indivisibles:

a) Las parcelas que el correspondiente planeamiento urbanístico determine como mínimas con vistas a la constitución de fincas independientes.

b) Las parcelas cuya dimensión sea igual o menor a la determinada como mínima en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes son adquiridos por los propietarios de terrenos contiguos, con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuya dimensión sea menor que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre el citado mínimo pueda segregarse con la finalidad especificada en la letra b.

d) Las parcelas edificables en una proporción determinada de volumen en relación con su área cuando se construya el correspondiente volumen en toda la superficie, o bien, en el supuesto de que se edifique en una proporción menor, la parte restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las excepciones indicadas en la letra c.

e) Las fincas en suelo no urbanizable cuya dimensión sea inferior al doble de las mínimas de cultivo o producción forestal definidas para cada ámbito territorial, salvo la aplicabilidad de las excepciones indicadas en las letras b y c, en su caso.

2. La indivisibilidad de las fincas debe hacerse constar en las escrituras y demás documentos públicos de segregación, agrupación o transmisión de fincas, así como en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación aplicable.

3. En los supuestos especificados en las letras b, c y e del apartado 1, la eficacia de las operaciones de segregación se condiciona a la formalización simultánea o sucesiva en escritura pública de las operaciones de agrupación.

CAPÍTULO II. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUPUESTOS DE RUINA

Artículo 189. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación y órdenes de ejecución

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones e instalaciones deben cumplir los deberes de uso, conservación y rehabilitación establecidos en la presente Ley, la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y la legislación sectorial. Están incluidas en estos deberes la conservación y rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas.

2. Los propietarios o la administración deben hacerse cargo del coste derivado de los deberes a que se hace referencia en el apartado 1, de acuerdo con la legislación aplicable en cada caso y teniendo en cuenta el exceso sobre el límite de los deberes de los propietarios cuando se trate de obtener mejoras de interés general.

3. Los ayuntamientos deben ordenar de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se hace referencia en el apartado 1. Las órdenes de ejecución deben ajustarse a la normativa de régimen local, con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa y previa audiencia de las personas interesadas.

4. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución a que se hace referencia en el apartado 3 habilita a la administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas de ejecución forzosa:

a) La ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada.

b) La imposición de multas coercitivas, de acuerdo con lo establecido en el art. 217.2, que puede reiterarse hasta cumplir la obligación de conservación.

5. El incumplimiento de la orden de ejecución a que se hace referencia en el apartado 3 habilita a la administración, asimismo, a incluir la finca en el Registro Municipal de Solares sin Edificar, a efectos de lo establecido en el art. 171 y artículos concordantes.

Artículo 190. Declaración de estado ruinoso

1. Si una construcción o parte de una construcción está en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, debe declararlo, previa audiencia de los propietarios y residentes, salvo que una situación de peligro inminente lo impidiera.

2. Se declara el estado ruinoso de una construcción o parte de una construcción en los siguientes supuestos:

a) Si los daños suponen la necesidad de una verdadera reconstrucción del edificio porque no son reparables técnicamente por los medios normales.

b) Si el coste de las obras de reparación necesarias para cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad, en el caso de viviendas u otras similares para otros usos, es superior al 50% del coste de una construcción de nueva planta de características similares a la existente, en cuanto a tamaño y uso.

c) Si es preciso ejecutar obras imprescindibles para la estabilidad de la edificación y seguridad de las personas, no autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor.

3. La declaración de ruina legal que afecta a un edificio que no está catalogado, no es objeto de un procedimiento de catalogación y no está declarado como bien cultural, supone para los propietarios la obligación de rehabilitarlo o derribarlo, a su elección, en el plazo fijado por el ayuntamiento y sin perjuicio de la aplicación de la ejecución subsidiaria a cargo de los propietarios, en su caso.

4. En el caso de una declaración de ruina legal que afecte a un edificio catalogado, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien cultural, corresponde a la administración competente la determinación de los efectos de la declaración de ruina, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

5. Si existe urgencia y peligro en la demora de una declaración de ruina legal de un edificio, el ayuntamiento o el alcalde o alcaldesa, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, debe disponer lo que sea necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y el desalojo de sus ocupantes, así como respecto al apuntalamiento o derribo total o parcial del inmueble.

TÍTULO SÉPTIMO. DE LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 191. Procedimientos de protección de la legalidad urbanística

1. Todas las acciones u omisiones que presuntamente comporten vulneración de las determinaciones contenidas en la presente Ley o en el planeamiento urbanístico, sujetas a sanción de conformidad con lo establecido por la presente Ley y el reglamento que la desarrolle, deben dar lugar a las actuaciones administrativas necesarias para aclarar los hechos y, subsiguientemente, o bien directamente, si no se requiere información previa, a la incoación de un expediente de protección de la legalidad urbanística.

2. La potestad de protección de la legalidad urbanística es de ejercicio preceptivo. El ejercicio de esta potestad da lugar a la instrucción y resolución de uno o más procedimientos que tienen por objeto, conjunta o separadamente, la adopción de las siguientes medidas:

- a) La restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado.
- b) La imposición de sanciones.
- c) La determinación de los daños y perjuicios causados.

Artículo 192. Órganos competentes y legislación aplicable a los procedimientos de protección de la legalidad urbanística

1. La tramitación de los expedientes de protección de la legalidad urbanística debe ajustarse a lo establecido en la legislación reguladora del ejercicio de la potestad sancionadora, con las especificidades indicadas en la presente Ley.

2. En el caso de que las medidas de restauración y determinación de daños y perjuicios se adopten mediante procedimientos específicos, éstos deben ajustarse a lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común, con las especificidades indicadas en la presente Ley.

3. El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas ejerce la potestad de protección de la legalidad urbanística respecto a presuntas infracciones graves y muy graves, en el caso de que el órgano municipal competente no incoe el expediente correspondiente dentro de los diez días siguientes a la comunicación previa, o bien, en supuestos de urgencia constatada expresamente en la notificación, dentro de los tres días siguientes. En tales supuestos, la adopción de medidas provisionales corresponde al director o directora general de Urbanismo.

Artículo 193. Inspección urbanística

1. La inspección urbanística debe ser ejercida por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas y por los órganos de la administración local, en el marco de las competencias respectivas y de acuerdo con la legislación vigente.

2. Los informes resultantes de las inspecciones urbanísticas que efectúen los órganos de la Generalidad u otros entes locales deben ser comunicados en todos los casos a los ayuntamientos de los municipios donde se hayan producido los hechos.

3. Se reconoce la condición de autoridad al personal al servicio de las entidades públicas a que se hace referencia en el apartado 1 a quien se encomiende expresamente el ejercicio de la inspección urbanística. En el ejercicio de dicha actividad, el personal de las administraciones competentes puede inspeccionar toda clase de obras e instalaciones; los hechos que constate este personal tienen valor probatorio, de acuerdo con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 194. Caducidad de los procedimientos

1. Los procedimientos de protección de la legalidad urbanística caducan si, transcurrido el plazo máximo de seis meses para dictar resolución, ésta no ha sido dictada y notificada. Este plazo queda interrumpido en los supuestos a que se hace referencia en la legislación de procedimiento administrativo común, y por todo el tiempo que sea necesario para hacer las notificaciones mediante edictos, si procede.

2. Si la resolución del expediente de protección de la legalidad urbanística no corresponde al ente que lo ha incoado, el plazo de caducidad es de ocho meses y el órgano competente debe recibir la documentación completa dos meses antes, como mínimo, de la finalización del plazo.

Artículo 195. Medidas provisionales

Una vez incoado un expediente de protección de la legalidad urbanística, el órgano competente puede adoptar cuantas medidas provisionales crea necesarias para garantizar la eficacia de la resolución final. El acuerdo de adopción debe ser motivado. Dichas medidas

incluyen, con carácter enunciativo y no exhaustivo, tanto la suspensión de las obras que regula el capítulo II como la retirada de los materiales y la maquinaria a cargo del titular de las obras.

Artículo 196. Colaboración del Registro de la Propiedad en la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística

1. Los acuerdos administrativos en materia de protección de la legalidad urbanística regulados por la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y de valoraciones se constatan en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

2. Los órganos competentes en materia urbanística, según lo dispuesto en la presente Ley, pueden, aparte de lo establecido en el apartado 1, instar al Registro de la Propiedad a practicar el asiento que corresponda respecto a los siguientes actos administrativos:

a) La suspensión de actos de edificación o de uso del suelo o subsuelo efectuados sin licencia u orden de ejecución, o bien sin ajustarse a las condiciones que se establezcan en la misma.

b) La suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y la paralización de las obras iniciadas a su amparo.

c) La declaración de lesividad de una licencia u orden de ejecución.

d) La anulación administrativa de una licencia u orden de ejecución o la resolución administrativa dictada en ejecución de una sentencia que haya declarado la anulación.

e) El acuerdo de derribo y reposición del suelo al estado anterior a la ejecución de las obras constitutivas de la infracción.

f) La resolución que, para fincas hipotecarias determinadas, constate que quedan fuera de ordenación los edificios o instalaciones.

g) La resolución administrativa que acuerde la ejecución forzosa de los actos adoptados en virtud de la presente Ley.

h) Las resoluciones que pongan fin a un procedimiento de protección de la legalidad urbanística.

CAPÍTULO II. ÓRDENES DE SUSPENSIÓN DE OBRAS Y LICENCIAS. RESTAURACIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA

Artículo 197. Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización

1. Si los actos de edificación o de uso del suelo y el subsuelo que especifica el art. 179 se efectúan sin licencia o sin orden de ejecución o no se ajustan a las condiciones que se señalan en la misma, el alcalde o alcaldesa, una vez incoado el expediente de protección de la legalidad urbanística, debe dictar una primera resolución de suspensión provisional e inmediata de estos actos, y debe ratificar o modificar la resolución de suspensión provisional dentro de los quince días posteriores al vencimiento del plazo de audiencia de quince días que se otorga a los afectados al notificarlos la primera resolución.

2. En el caso de ratificación de la resolución de suspensión, o si se acuerda la incoación de un expediente de restauración de la realidad física alterada, se requiere a la persona interesada para que, en el plazo de dos meses contados desde la notificación correspondiente, solicite la licencia pertinente o, si procede, ajuste las obras a la licencia o a la orden de ejecución, excepto en el caso de que éstas sean manifiestamente ilegalizables. Este requerimiento también procede cuando las obras no autorizadas o no ajustadas a las condiciones señaladas ya se han ejecutado.

3. La suspensión provisional, en el supuesto de que no se ratifique en el plazo de quince días, queda automáticamente sin efecto, sin perjuicio de que la administración pueda posteriormente dictar una nueva resolución de suspensión, con la incoación del expediente de restauración.

4. El director o directora general de Urbanismo, en el supuesto de presuntas infracciones graves o muy graves, puede acordar la medida cautelar de suspensión y, si procede, la ratificación ulterior de ésta si, una vez requerido el ayuntamiento a tales efectos, el alcalde o alcaldesa no adopta la medida correspondiente en el plazo establecido por el art. 192.3. Igualmente, el director o directora general de Urbanismo puede requerir a la persona interesada para que legalice las obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a los términos de ésta si el ayuntamiento no lo hace en los plazos establecido por el art. 192.3.

Artículo 198. Restauración de la realidad física alterada

1. Una vez transcurrido el plazo de dos meses establecido por el art. 197 sin que se haya solicitado la licencia correspondiente, o sin que se hayan ajustado las obras o las actuaciones a las condiciones señaladas, el ayuntamiento, mediante la resolución del procedimiento de reposición, debe acordar el derribo de las obras, a cargo de la persona interesada, y debe impedir definitivamente los usos a que podían dar lugar. Debe proceder del mismo modo si las obras son manifiestamente ilegales o si la licencia se deniega porque el otorgamiento de ésta sería contrario a las prescripciones del ordenamiento urbanístico.

2. Si, en el supuesto a que se refiere el apartado 1, la persona interesada no ejecuta el acuerdo en el plazo de un mes, el alcalde o alcaldesa puede acordar su ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas de acuerdo con el art. 217.

3. Si, en el supuesto regulado por el apartado 1, no se produce la actuación municipal correspondiente, el director o directora general de Urbanismo, en el caso de presuntas infracciones urbanísticas graves, o el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, en el caso de presuntas infracciones urbanísticas muy graves, una vez hecho el requerimiento pertinente, debe acordar la medida de reposición y, si la persona interesada no lo ejecuta en el plazo de un mes, puede acordar su ejecución subsidiaria.

Artículo 199. Prescripción de la acción de restauración

La acción para requerir la legalización de las obras o de las actuaciones llevadas a cabo sin licencia, para ajustarlas a la licencia otorgada o para adoptar otras medidas de restauración prescribe a los seis años, a contar de acuerdo con lo dispuesto por el art. 219, a excepción de los actos nulos de pleno derecho, que quedan sujetos a lo establecido por el art. 202.

Artículo 200. Revisión de licencias y órdenes de ejecución

1. Las licencias y órdenes de ejecución cuyo contenido sea contrario a las determinaciones de la presente Ley y de los planes y normas de ordenación urbana deben ser revisadas siguiendo el procedimiento pertinente entre los que están establecidos para la revisión de los actos en vía administrativa.

2. El director o directora general de Urbanismo puede instar la incoación de los expedientes de revisión, mediante petición razonada efectuada al ayuntamiento, tanto si se trata de actos nulos como si se trata de actos anulables.

3. Si las obras autorizadas se encuentran en curso de ejecución, el órgano competente para acordar la incoación del expediente de revisión debe suspender la ejecutividad del acto administrativo y ordenar la paralización inmediata de las obras iniciadas al amparo de este acto.

4. El ayuntamiento debe acordar, si procede, mediante el pertinente procedimiento de reposición de la realidad física alterada, el derribo de las obras llevadas a cabo, siempre sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a lo dispuesto por la presente Ley.

Artículo 201. Efectos de la incoación de expedientes de revisión de licencias en las cédulas de habitabilidad y las licencias de primera ocupación

1. La suspensión de efectos de licencias otorgadas y la incoación de expedientes de revisión administrativa de las mismas supone la suspensión de la tramitación de las cédulas de habitabilidad y las licencias de primera ocupación.

2. El otorgamiento de cédulas de habitabilidad por razón de la primera ocupación de las viviendas y el suministro de servicios para el equipamiento de los edificios deben ajustarse a lo establecido en la legislación en materia de vivienda.

Artículo 202. Actos nulos

1. Son nulos de pleno derecho:

a) Los actos de parcelación, urbanización, edificación y uso del suelo y subsuelo que se lleven a cabo sin licencia u orden de ejecución en terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes públicas o espacios libres de edificación de carácter público, así como los que se lleven a cabo en terrenos clasificados como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto en el art. 32.a.

b) Las licencias u órdenes de ejecución que se otorguen con infracción de las determinaciones de la presente Ley o de los planes y normas de ordenación urbana, respecto a los terrenos a que se hace referencia en la letra a.

2. Las medidas reguladas en los arts. 197 a 201 referentes a la adopción de acuerdos de derribo y revisión son aplicables en los supuestos especificados en el apartado 1, sin limitación de plazo.

CAPÍTULO III. DISCIPLINA URBANÍSTICA. INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES

SECCIÓN PRIMERA. Infracciones urbanísticas

Artículo 203. Clasificación de las infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas todas las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente Ley.

2. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves, de acuerdo con la presente Ley y con las especificaciones reglamentarias pertinentes para su correcta identificación.

Artículo 204. Actuaciones que vulneran el ordenamiento jurídico

1. La vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico se produce tanto mediante actuaciones sin licencia o sin orden de ejecución como mediante actuaciones que no se ajustan a las condiciones de estos actos administrativos.

2. La falta de los títulos administrativos concretos que, de acuerdo con la presente Ley, habilitan para llevar a cabo los actos de parcelación, urbanización, edificación o uso del suelo, o el cumplimiento de estas actuaciones vulnerando el contenido de dichos títulos constituye una infracción urbanística de carácter muy grave, grave o leve, según proceda, en función de los supuestos contenidos en los arts. 205, 206 y 207. Igualmente, constituye una infracción urbanística leve el cumplimiento de actuaciones que requieren una comunicación previa en sustitución de la licencia urbanística si se llevan a cabo sin haberla presentado o bien sin respetar el contenido de la comunicación.

Artículo 205. Infracciones urbanísticas muy graves

Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) Los actos de parcelación urbanística, urbanización, uso del suelo y el subsuelo y edificación contrarios al ordenamiento jurídico urbanístico que se lleven a cabo en suelo no urbanizable objeto de algún régimen de protección especial, de acuerdo con lo establecido en el art. 32.a, así como en terrenos reservados, en cualquier clase de suelo, en sistemas generales o bien en zonas verdes, espacios libres y zonas deportivas públicas.

b) La tala o derribo de árboles que suponga la desaparición de espacios boscosos o de arboledas protegidos por el planeamiento urbanístico.

c) La vulneración, en más de un 30%, en cualquier clase de suelo, de los parámetros imperativos establecidos en el planeamiento urbanístico relativos a densidad de viviendas, número de establecimientos, techo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las fincas o parcelas.

d) La división o segregación de terrenos en suelo no urbanizable objeto de algún régimen de protección especial, en contra de las determinaciones de la presente Ley.

Artículo 206. Infracciones urbanísticas graves

Son infracciones urbanísticas graves:

a) Los actos tipificados en el art. 205.a que se lleven a cabo en suelo no urbanizable no sometido a régimen de protección especial alguno, en suelo urbanizable no delimitado y en terrenos reservados por el planeamiento a sistemas locales de comunicación y equipamientos comunitarios.

b) El incumplimiento, en suelo urbano y suelo urbanizable delimitado, de las determinaciones urbanísticas sobre urbanización, usos del suelo y subsuelo y parcelación urbanística.

c) La vulneración, en más de un 10% y hasta un 30%, en cualquier clase de suelo, de los parámetros imperativos a que se hace referencia en el art. 205.c.

d) El incumplimiento del deber de conservación de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, letreros e instalaciones en general, en condiciones de seguridad.

e) La tala o derribo de árboles integrantes de espacios boscosos o arboledas protegidos por el planeamiento urbanístico que no suponga la desaparición de dichos espacios o arboledas.

f) La división o segregación de terrenos en suelo no urbanizable que no sea objeto de régimen de protección especial alguno, o bien en suelo urbanizable no delimitado, en contra de las determinaciones de la presente Ley.

g) Los supuestos tipificados en el art. 209.1.

Artículo 207. Infracciones urbanísticas leves

Son infracciones urbanísticas leves:

a) El incumplimiento, en suelo urbano y en suelo urbanizable delimitado, de las determinaciones urbanísticas sobre régimen de indivisibilidad de fincas y sobre edificación.

b) La vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico en suelo no urbanizable no sujeto a protección especial y en suelo urbanizable sin planeamiento parcial definitivamente aprobado, en los siguientes supuestos:

Primero. En materia de uso del suelo y del subsuelo, si la actuación no comporta hacer edificaciones ni instalaciones fijas.

Segundo. En materia de edificación, si la actuación consiste en la construcción de elementos auxiliares o complementarios de un uso o una edificación preexistentes legalmente implantados.

c) La vulneración, hasta un 10%, en cualquier clase de suelo, de los parámetros imperativos a que se refiere el art. 205.c.

d) El incumplimiento del deber de conservación de los terrenos, urbanizaciones, edificaciones, rótulos e instalaciones en general en condiciones de salubridad y decoro público.

e) Los actos a que se refieren los arts. 205 y 206 que sean legalizables y se ajusten a lo establecido por el art. 208.

f) Los actos de propaganda de urbanizaciones, por medio de anuncios, carteles, vallas publicitarias, folletos o cartas, por medios informáticos o por cualquier otro sistema de divulgación o difusión que no expresen los datos referentes a la aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente o que incluyan indicaciones susceptibles de inducir a error a los consumidores.

g) La tala o abatimiento de árboles sin la licencia urbanística correspondiente, si lo exigen el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales.

h) La ejecución de actos legalizables de acuerdo con el planeamiento vigente sin tener el correspondiente título administrativo habilitante.

Artículo 208. Infracciones urbanísticas leves por legalización efectiva

1. Los actos tipificados como infracciones graves o muy graves en los arts. 205 y 206 que sean legalizables constituyen infracción urbanística leve si, antes que recaiga la resolución sancionadora en el correspondiente procedimiento, los presuntos infractores han instado en la debida forma, ante la administración competente, la legalización, y ésta se ha aprobado o autorizado.

2. A efectos de lo que se determina en el apartado 1, la tramitación del expediente de protección de la legalidad urbanística se suspende una vez se acredita ante el instructor o instructora que se ha presentado la solicitud de legalización, hasta que dicha solicitud se resuelva, con interrupción de los plazos de caducidad y prescripción.

3. Las divisiones o segregaciones de terrenos que, en cualquier clase de suelo, carezcan de la declaración previa de que la licencia de parcelación es innecesaria, se entiende que quedan legalizadas si se solicita y obtiene dicha declaración.

4. A efectos de lo establecido en el apartado 1, las sanciones procedentes por infracción leve se aplican en la cuantía máxima si se trata de supuestos regulados en el art. 205 y en la cuantía media si se trata de supuestos regulados en el art. 206.

5. En los supuestos regulados en el art. 207, si los actos son legalizables y se cumplen las determinaciones establecidas en el apartado 1, se aplica la sanción en la cuantía mínima.

Artículo 209. Restauración voluntaria de la realidad física o jurídica alterada

1. Los actos tipificados como infracciones muy graves en el art. 205 que no sean legalizables constituyen infracción urbanística grave si los presuntos infractores proceden a la reposición de la realidad física o jurídica al estado anterior a la alteración, mediante las operaciones materiales o jurídicas pertinentes.

2. En el supuesto regulado en el apartado 1, se aplica la sanción de cuantía media entre el grado mínimo y el medio.

3. A efectos de lo que se determina en el apartado 1, la decisión de proceder a la restauración de la realidad física o jurídica alterada debe acreditarse antes de la resolución del correspondiente procedimiento y debe garantizarse, de acuerdo con lo que esté determinado por reglamento, en una cuantía no inferior al 50% del presupuesto de restauración.

4. Una vez acreditada la decisión de proceder a la restauración de la realidad física o jurídica alterada, se suspende la tramitación del expediente, tal como establece el art. 208.2.

5. Las actuaciones materiales que sea necesario ejecutar para la restauración de la situación física o jurídica alterada deben ser autorizadas con esta finalidad exclusiva.

6. Lo establecido en el presente artículo se aplica también a las infracciones tipificadas como graves y leves en los arts. 206 y 207. En el supuesto de infracción grave es aplicable la sanción en el grado mínimo, y en el supuesto de infracción leve es aplicable la sanción en el grado medio.

Artículo 210. Operaciones que tienen por objeto la constitución de elementos privativos

1. La constitución de un régimen de propiedad horizontal o de un complejo inmobiliario privado, o su modificación cuando comporte un incremento del número de viviendas o de establecimientos, así como las operaciones que tengan por objeto constituir más elementos susceptibles de aprovechamiento independiente de los que se hayan hecho constar en una declaración de obra nueva precedente, se tipifican como infracción urbanística grave si se efectúan en contra de las determinaciones del planeamiento, o bien sin licencia urbanística previa, de acuerdo con lo establecido por el art. 179.2.r, o bien en contra de la licencia otorgada.

2. Debe incorporarse, a la escritura de las operaciones a que se refiere el apartado 1, un testimonio de la licencia urbanística en que conste expresamente el número de viviendas o de establecimientos permitidos. Para poder hacer la inscripción ulterior en el Registro de la Propiedad debe cumplirse este requisito.

SECCIÓN SEGUNDA. Sanciones

Artículo 211. Cuantía de las sanciones

1. Las infracciones urbanísticas leves se sancionan con una multa de 300 a 3.000 euros.

2. Las infracciones urbanísticas graves se sancionan con una multa de 3.001 a 30.000 euros.

3. Las infracciones urbanísticas muy graves se sancionan con una multa de 30.001 a 1.500.000 euros.

4. El importe de las sanciones debe incrementarse hasta la cuantía del beneficio obtenido por los infractores, si éste es superior.

Artículo 212. Graduación de las sanciones

A fin de graduar las sanciones que deben aplicarse, además de los criterios incluidos en los principios reguladores de la potestad sancionadora, es preciso atenerse a la gravedad con que la infracción afecta a los bienes e intereses protegidos por el ordenamiento urbanístico, la gravedad del riesgo creado, el grado de culpabilidad de cada uno de los infractores, la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción y la viabilidad de la legalización de la infracción cometida.

SECCIÓN TERCERA. Personas responsables a efectos del régimen sancionador

Artículo 213. Personas responsables a efectos del régimen sancionador

1. Son responsables, a efectos del régimen sancionador regulado en la presente Ley, todas las personas físicas o jurídicas que incurran en infracción urbanística con las respectivas conductas, obras y actuaciones o bien mediante el incumplimiento de sus obligaciones u órdenes de las que sean destinatarias.

2. A efectos de la responsabilidad por infracción urbanística, se consideran promotores los agentes, gestores o impulsores de la actuación, si no son los propietarios.

3. En las obras que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas, deben ser sancionados, con las multas que determina la presente Ley, los propietarios, promotores, constructores o empresarios de las obras y los técnicos directores de su ejecución.

4. Los agentes responsables se determinan de acuerdo con las definiciones utilizadas por la legislación sobre ordenación de la edificación.

5. Las multas que se impongan a sujetos distintos como consecuencia de una misma infracción tienen entre sí carácter independiente, salvo en el supuesto de que la obligación prevista legalmente corresponda a varias personas conjuntamente, quienes deben responder solidariamente de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

SECCIÓN CUARTA. Competencias

Artículo 214. Órganos competentes

1. Los órganos locales competentes para resolver los procedimientos sancionadores, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 2 y 3, son los siguientes:

a) El alcalde o alcaldesa, en el caso de infracciones leves y graves.

b) El pleno del ayuntamiento, en el caso de infracciones muy graves.

2. Si el importe de la multa que contiene la propuesta de resolución de un procedimiento sancionador es superior a 300.000 euros e inferior a 600.000 euros, la autoridad competente para resolver el procedimiento es el director o directora general de Urbanismo, previo informe de la comisión territorial de urbanismo competente. En el caso de que la multa sea de un importe superior, la autoridad competente es el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

3. En el supuesto de que la potestad de protección de la legalidad urbanística, de acuerdo con lo establecido en el art. 192.3, sea ejercida por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, la competencia para la resolución del procedimiento sancionador se atribuye según lo dispuesto en el apartado 2.

Artículo 215. Percepción de las multas impuestas

1. El importe de las multas impuestas tanto por las autoridades locales como por los órganos de la Administración de la Generalidad a propuesta de aquellas es percibido por los correspondientes entes locales.

2. La Administración de la Generalidad percibe el importe de las multas cuando ejerce la potestad sancionadora.

3. El importe de los ingresos de la administración en virtud de las sanciones establecidas en la presente Ley se destina al patrimonio público de suelo y vivienda.

Artículo 216. Infracciones conexas

1. En el caso de que sobre un mismo sujeto se instruya un expediente sancionador por más de una infracción entre las que haya conexión de causa y efecto, debe imponérsele la sanción que corresponda a la infracción cometida más grave, para cuya graduación debe tenerse en cuenta el resultado final perseguido y el daño causado.

2. Deben imponerse a los responsables, en los supuestos de concurrencia de dos o más infracciones urbanísticas diferentes de los regulados por el apartado 1, las multas correspondientes a cada una de las infracciones cometidas, si bien mediante un único expediente de protección de la legalidad urbanística. En tal caso, el órgano competente para imponer las multas es el que tiene atribuida la competencia para imponer la sanción de más cuantía.

3. Corresponde al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, en los mismos supuestos regulados por el apartado 2, cuando este departamento ejerce la protección de la legalidad urbanística y concurren infracciones graves o muy graves con otras leves, la instrucción del expediente que las engloba, con la correspondiente adopción, si procede, de medidas provisionales, la imposición de todas las multas y la adopción de las medidas de restauración y de determinación de daños y perjuicios. El órgano competente para imponer las sanciones y adoptar estas últimas medidas es el que tiene atribuida la competencia para imponer la sanción de más cuantía.

Artículo 217. Multas coercitivas por incumplimiento de las resoluciones de restauración y demás acuerdos

1. Finalizado el plazo determinado para que la persona interesada lleve a cabo las actuaciones de reposición del subsuelo, suelo o vuelo al estado anterior a la comisión de la infracción, si dichas actuaciones no se han llevado a cabo, la administración competente debe optar, en el plazo máximo de un mes, entre la ejecución subsidiaria o el otorgamiento de un nuevo plazo para que la persona inculpada realice las actuaciones que sean necesarias, y así sucesivamente, y puede imponer multas coercitivas por el incumplimiento de los plazos fijados por una cuantía de 300 a 3.000 euros.

2. Pueden imponerse multas coercitivas, en los términos fijados en el apartado 1, en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de órdenes de ejecución urbanística.

b) Incumplimiento de órdenes de suspensión de actos de parcelación, urbanización, uso del suelo y edificación.

c) Incumplimiento de cualquier medida cautelar acordada en materia de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 218. Actuaciones constitutivas de infracción al amparo de licencia u orden de ejecución

1. Si las actividades constitutivas de infracción urbanística se realizan al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no puede imponerse sanción alguna mientras no se anule el acto administrativo que las autoriza. El procedimiento de anulación interrumpe el plazo de prescripción de la infracción cometida.

2. Si la anulación de una licencia es consecuencia de la anulación del correspondiente instrumento de planeamiento, no debe imponerse sanción alguna a las personas que actúen al amparo de dicha licencia.

Artículo 219. Prescripción de infracciones y sanciones urbanísticas

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los seis años, las graves prescriben a los cuatro años y las leves prescriben a los dos años.

2. El plazo de prescripción fijado en el apartado 1 empieza a contar el día en que se ha cometido la infracción, salvo los casos en que se persista de forma continuada en la conducta constitutiva de infracción o en los casos en que el hecho único constitutivo de infracción se prolongue en el tiempo. En estos casos el plazo de prescripción se computa a partir de la finalización o cese de la actividad ilícita.

3. Las sanciones impuestas por las infracciones urbanísticas prescriben a los tres años si son muy graves, a los dos años si son graves y al año si son leves.

4. Las órdenes de restauración de la realidad física alterada y las obligaciones derivadas de la declaración de indemnización por daños y perjuicios prescriben a los seis años.

5. Los plazos de prescripción fijados en los apartados 3 y 4 empiezan a contar al día siguiente en que alcanza firmeza en vía administrativa la resolución por la que se impone la sanción u obligación.

6. Los plazos de prescripción establecidos en los apartados 1 y 4 no son aplicables en los supuestos regulados en el art. 202.1, que en todos los casos son susceptibles de sanción y de la acción de reposición sin limitación de plazo.

7. En los supuestos regulados en los arts. 208.1 y 209.1, los plazos de prescripción de la infracción y las reglas de competencia aplicables son los correspondientes a la gravedad de la infracción originaria.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera

1. Las comisiones de urbanismo de Barcelona, Girona, Lleida y Tarragona se denominan, desde la entrada en vigor de la presente Ley, comisiones territoriales de urbanismo.

2. El Gobierno puede modificar, por decreto, el nombre y alcance territorial de las comisiones territoriales de urbanismo, así como su composición y la de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

Disposición Adicional Segunda

El Ayuntamiento de Barcelona y la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona tienen las competencias urbanísticas que les atribuye la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, que prevalecen sobre las que determina la presente Ley.

Disposición Adicional Tercera

Los municipios que no cuentan con alguna figura de planeamiento general en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley y los que cuentan con delimitaciones de suelo urbano sin normas urbanísticas deben formular un plan de ordenación urbanística municipal y tramitarlo en el plazo de un año. Si no lo hacen así, el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, previo el correspondiente requerimiento, puede ordenar que la Dirección General de Urbanismo se subroge en la formulación del plan de ordenación urbanística municipal. En tal caso, la tramitación corresponde a la comisión territorial de urbanismo competente.

Disposición Adicional Cuarta

1. El planeamiento urbanístico debe tener en cuenta las determinaciones que contiene la legislación sectorial en relación con el territorio y que, en consecuencia, limitan, condicionan o impiden la urbanización, edificación, utilización y división o segregación de fincas.

2. Corresponde a los órganos o departamentos que tienen la respectiva competencia sectorial de velar por la adecuación del planeamiento urbanístico a las determinaciones de la legislación sectorial mediante la emisión de los informes preceptivos, su representación en los órganos colegiados con competencia urbanística y las demás acciones y medios establecidos en la legislación aplicable.

Disposición Adicional Quinta

1. Los profesionales que intervienen en la preparación y redacción de las figuras del planeamiento urbanístico, en calidad de funcionarios, de personal laboral o de profesionales liberales contratados a tal efecto, deben tener la titulación y facultades adecuadas, de acuerdo con la legislación aplicable, para cumplir las tareas encargadas. La identidad y titulación de los profesionales que intervienen en las mismas deben constar en todo caso en el expediente de tramitación de la figura de que se trate.

2. Todos los profesionales que intervienen en la redacción de figuras de ordenación urbanística al servicio de una entidad pública, sea cual sea su vinculación jurídica con la administración, tienen la obligación de guardar secreto profesional. Mientras duren dichas tareas, no pueden intervenir en trabajos de iniciativa particular relacionados con el sector afectado por la figura de ordenación urbanística de que se trate.

3. La contratación de profesionales liberales para cumplir las tareas a que se hace referencia en el apartado 1, si corresponde a la administración o a una entidad pública, o si más del cincuenta por ciento de la actuación está financiado con fondos públicos, se somete a la legislación sobre contratos de las administraciones públicas.

Disposición Adicional Sexta

1. Las administraciones públicas deben adoptar, en el plazo máximo de dos años, los acuerdos necesarios para incorporar a su patrimonio público de suelo y vivienda el suelo y los edificios susceptibles de ser destinados a las finalidades especificadas en la presente Ley.

2. Las administraciones competentes en materia de urbanismo tienen la capacidad de instar la incorporación a su patrimonio del suelo o los edificios situados dentro de su ámbito competencial urbanístico de los que sea titular otra administración que no hayan sido incorporados al mismo.

Disposición Adicional Séptima

Los plazos que el art. 15 de la Ley 14/1984, del 20 de marzo, del Síndico de Agravios, establece para la intervención del Síndico de Agravios en cuestiones urbanísticas deben entenderse adaptadas a los plazos establecidos en la presente Ley para la prescripción de las infracciones y la acción de reposición.

Disposición Adicional Octava

En el caso de que la legislación en materia de vivienda establezca nuevas medidas de estímulo de la vivienda asequible, los planes de ordenación urbanística municipal que se aprueben a partir de su entrada en vigor pueden reservar, además del 20% establecido por el art. 57.3, un mínimo del 10% del techo destinado a uso residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, para la construcción de viviendas objeto de estas nuevas medidas. Esta reserva mínima del 10% es obligatoria en los municipios de más de diez mil habitantes y las capitales de comarca.

Disposición Adicional Novena

Los ayuntamientos que tengan un planeamiento urbanístico general que delimite ámbitos de actuación urbanística susceptibles de generar cesiones de suelo de titularidad pública con aprovechamiento, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la modificación de la presente Ley, deben diferenciar, como patrimonio separado del resto de bienes municipales, los bienes que integran el patrimonio municipal de suelo y vivienda. Además, deben constituir un depósito específico para ingresar los fondos obtenidos mediante la enajenación y gestión de los bienes del patrimonio municipal de suelo y vivienda.

Disposición Adicional Décima

Los municipios comprendidos en el ámbito territorial de un planeamiento general plurimunicipal aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2002 pueden formular y tramitar su propio programa de actuación urbanística municipal, cuya aprobación definitiva corresponde al órgano que establecen, según proceda, los arts. 77 y 78.

Disposición Adicional Undécima

Los plazos para la tramitación y la resolución definitiva de las figuras de planeamiento urbanístico y de gestión urbanística establecidas por la presente Ley se amplían en un mes, en el supuesto de que coincidan total o parcialmente con el mes de agosto.

Disposición Adicional Duodécima

Corresponde al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, a iniciativa del titular del departamento correspondiente, la adopción de las medidas preventivas establecidas por la legislación sectorial que comporten la aplicación en un determinado ámbito de un régimen de suelo diferente del atribuido por el planeamiento urbanístico. Si el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas disiente de dicha iniciativa, corresponde al Gobierno decidir si procede o no adoptar la medida propuesta y, en su caso, adoptarla.

Disposición Adicional Decimotercera

El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas debe incorporar la perspectiva de género en el desarrollo de la presente Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera

1. El régimen urbanístico del suelo establecido por la presente Ley es aplicable desde el momento de la entrada en vigor, atendiendo, por lo que respecta al suelo urbano, a las siguientes reglas:

a) Mientras no se produzca la adaptación a la presente Ley del planeamiento general vigente, el suelo urbano incluido en virtud de este planeamiento en polígonos o unidades de actuación y en sectores de desarrollo mediante un plan especial de reforma interior o demás tipos de planeamiento derivado pasa a tener la condición de suelo urbano no consolidado, así como pasa a tenerla el suelo urbano que, con el fin de poder ser edificado, debe ceder terrenos para calles o vías. Es suelo urbano consolidado todo el suelo en que concurren las condiciones establecidas por el art. 30.

b) En el caso de planeamiento general aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la modificación de la presente Ley, es de aplicación el deber de cesión de suelo con aprovechamiento establecido por el art. 43, en los ámbitos de actuación urbanística y en los sectores sujetos a un plan urbanístico derivado que tengan alguna de las finalidades a que se refiere el art. 68.2.a, siempre y cuando no dispongan de un proyecto de reparcelación, de compensación o de tasación conjunta aprobado inicialmente a la entrada en vigor de la modificación de la presente Ley.

c) En las modificaciones de planeamiento general no adaptado a la presente Ley, relativas a polígonos de actuación urbanística o sectores de mejora urbana en suelo urbano no consolidado que tengan alguna de las finalidades a que se refiere el art. 68.2.a, es de aplicación el deber de cesión de suelo con aprovechamiento establecido por el art. 43.

2. A la hora de aplicar el régimen urbanístico del suelo establecido por la presente Ley, es preciso atender, por lo que respecta al suelo urbanizable, a las siguientes reglas:

a) El suelo urbanizable programado y el suelo apto para ser urbanizado pasan a ser suelo urbanizable delimitado desde la entrada en vigor de la presente Ley.

b) El suelo urbanizable no programado pasa a tener la condición de suelo urbanizable no delimitado desde la entrada en vigor de la presente Ley. A tal efecto, hasta que el planeamiento general no se haya adaptado a las determinaciones de la presente Ley, es obligatoria la consulta regulada por el art. 73 antes de la tramitación del plan parcial de delimitación, de cara a constatar la adecuación de la propuesta a las determinaciones del planeamiento de rango superior y a las determinaciones establecidas por el art. 3. El carácter negativo de cualquiera de los dos informes de la consulta impide la formulación y tramitación del plan parcial de delimitación.

Disposición Transitoria Segunda

1. El planeamiento urbanístico general vigente en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley debe adaptarse cuando, en virtud de las propias previsiones, o bien anticipadamente, en los supuestos regulados por el art. 93, se haga la revisión de dicho planeamiento o del programa de actuación urbanística correspondiente.

2. Desde el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto por el apartado 1, los ayuntamientos pueden formular y tramitar programas de actuación urbanística municipal, que deben contener la reserva para la construcción de viviendas de protección pública, de acuerdo con lo establecido por el art. 57.3 y, si procede, la reserva establecida por la disposición adicional octava.

3. De no existir un programa de actuación urbanística municipal, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico general no adaptados a la presente Ley, el planeamiento urbanístico derivado y sus modificaciones pueden establecer reservas de suelo para viviendas de protección pública, mediante la calificación de suelo, de acuerdo con lo establecido por el art. 57.5, y, si procede, la reserva establecida por la disposición adicional octava. Estas reservas, en el caso de los municipios de más de diez mil habitantes y las capitales de comarca, deben aplicarse preceptiva e inmediatamente, de acuerdo con lo establecido por el art. 57.3 y, si procede, la disposición adicional octava, a los sectores de mejora urbana en suelo urbano no consolidado que prevean usos residenciales de nueva implantación y a los sectores de suelo urbanizable con uso residencial. Se exceptúan de esta obligación los sectores que tengan un planeamiento derivado aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la modificación de la presente Ley. Dichas reservas también deben aplicarse, preceptiva e inmediatamente, cuando se tramite una modificación del planeamiento general de cualquier municipio si ésta implica un cambio de la clasificación del suelo no urbanizable con la finalidad de incluir en el mismo nuevos usos residenciales, siempre y cuando la modificación no esté aprobada inicialmente en el momento de la entrada en vigor de la modificación de la presente Ley.

4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico derivado que desarrollan planeamiento urbanístico general aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la modificación de la presente Ley y que no contengan la memoria social que exige el

art. 59 deben incorporar una que defina los objetivos de producción de vivienda protegida y, si procede, de los demás tipos de vivienda asequible determinados por la ley. Esta exigencia no es de aplicación a los instrumentos de planeamiento urbanístico derivados aprobados inicialmente antes de la entrada en vigor de la modificación de la presente Ley.

Disposición Transitoria Tercera

1. Los proyectos de planeamiento general y de delimitación de suelo urbano o de sus revisiones que estén en tramitación en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley deben adaptar a las determinaciones de ésta, si aún no ha sido entregado el expediente completo al órgano competente para acordar su aprobación definitiva.

2. El planeamiento general y las delimitaciones de suelo urbano en curso de modificación en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley se tramitan y aprueban de acuerdo con la normativa anterior a ésta, si la aprobación inicial se ha producido antes de dicha entrada en vigor; de otro modo, se tramitan y aprueban como el plan de ordenación urbanística municipal.

3. Las modificaciones del planeamiento general plurimunicipal que no se hayan aprobado inicialmente en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, siempre que afecten a más de un término municipal, se tramitan según lo acordado por los ayuntamientos afectados; si no hubiera acuerdo, se tramitan según lo establecido en el art. 83.2.

Disposición Transitoria Cuarta

2. Los estudios de detalle exigidos expresamente por el planeamiento vigente en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, así como los que resulten necesarios, pueden tramitarse de acuerdo con la normativa anterior a la presente Ley, hasta que el planeamiento no incorpore las nuevas determinaciones sobre ordenación volumétrica.

Disposición Transitoria Quinta

1. Las determinaciones de la presente Ley sobre sistemas y modalidades de actuación urbanística son de aplicación, desde el momento de la entrada en vigor de ésta, a los ámbitos de actuación para los que aún no se hayan presentado a trámite ante la administración competente los correspondientes proyectos de compensación, reparcelación o tasación conjunta. A tales efectos, cuando el sistema de actuación previsto es el de compensación, es de aplicación el régimen propio del sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica, mientras que, cuando el sistema de actuación es el de cooperación, es de aplicación la modalidad de cooperación del sistema de reparcelación.

2. Las determinaciones de la presente Ley sobre sistemas y modalidades de actuación urbanística son de aplicación cuando se acuerde la sustitución de un sistema de actuación, incluso en el caso en que se haya aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de compensación, reparcelación o tasación conjunta. La sustitución debe llevarse a cabo por el procedimiento establecido por el art. 113 y de acuerdo con lo establecido por el art. 115.3, con notificación individual, en todos los casos, a los propietarios afectados.

3. Las determinaciones sobre la modalidad de compensación por concertación en el sistema de reparcelación que establece la modificación de la presente Ley son de aplicación, desde la entrada en vigor de dicha modificación, a los ámbitos de actuación urbanística que tengan concretada esta modalidad, siempre y cuando no se haya aprobado aún el convenio a que se refería el art. 132 de la presente Ley anterior a su modificación.

4. Los sectores de urbanización prioritaria que se delimiten a partir del momento de la entrada en vigor de la presente Ley quedan sujetos a la regulación de ésta.

5. En los ámbitos de actuación urbanística en que, en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, concurren las circunstancias de tener que ejecutar obras de urbanización o bien de tener que adecuarlas a la normativa sectorial vigente y de estar la junta de conservación inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo, dicha junta, en el plazo de cinco años, puede formular un proyecto de reparcelación económica simultáneamente a la modificación de los estatutos, de tal modo que la junta pase a ser de compensación y conservación y su objeto y facultades comprendan también la ejecución o la adecuación de las obras de urbanización, hasta la entrega reglamentaria de estas obras.

Disposición Transitoria Sexta

Los expedientes de solicitud de autorización de usos y obras en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado y de usos y obras provisionales que hayan tenido entrada en los ayuntamientos antes de la entrada en vigor de la presente Ley siguen tramitándose de acuerdo con la normativa anterior a ésta. Las nuevas solicitudes, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, deben ajustarse a los aspectos sustantivos y formales regulados en los arts. 47 a 54. No obstante, siguen tramitándose de acuerdo con la normativa anterior a la presente Ley, a lo largo de un plazo de tres años desde la entrada en vigor de ésta, las solicitudes de licencia en ámbitos provenientes de procesos de parcelación rústica que hayan sido específicamente reconocidos por el planeamiento general en vigor, en el régimen de suelo no urbanizable.

Disposición Transitoria Séptima

1. Los expedientes de suspensión de obras, los sancionadores y los de medidas de reposición ya incoados en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley deben seguir tramitándose de acuerdo con la normativa anterior.

2. El régimen sancionador regulado por la presente Ley se aplica a las infracciones cometidas a partir de su entrada en vigor.

Disposición Transitoria Octava

1. Las figuras de planeamiento derivado y los instrumentos de gestión que ya se hayan aprobado inicialmente en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley se rigen, en lo que se refiere a los aspectos formales así como sustantivos, por la normativa anterior a la presente Ley, y las figuras de planeamiento derivado y los instrumentos de gestión que se aprueben inicialmente después de dicha entrada en vigor de la presente Ley se rigen por las nuevas determinaciones formales y sustantivas.

2. Con carácter general, los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley no rigen por las disposiciones establecidas en la misma, sino por la normativa anterior.

Disposición Transitoria Novena

Mientras no se apruebe el desarrollo reglamentario de la presente Ley, siguen en vigor las disposiciones reglamentarias aprobadas en todo aquello que no se oponga, contradiga o resulte incompatible con la misma.

Disposición Transitoria Décima

Mientras no se transponga la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial, el régimen de evaluación ambiental aplicable a las figuras de planeamiento urbanístico no resueltas definitivamente en el momento de la entrada en vigor de la modificación de la presente Ley es el siguiente:

1. Son objeto de evaluación ambiental:

- a) Los planes de ordenación urbanística municipal y sus revisiones.
- b) Las modificaciones del planeamiento urbanístico general que alteren la clasificación o calificación urbanística del suelo no urbanizable si la clasificación o calificación urbanística resultante comporta un cambio en los usos de este suelo.
- c) El planeamiento urbanístico derivado para la implantación en suelo no urbanizable de equipamientos y servicios comunitarios no compatibles con los usos urbanos, las instalaciones y las obras necesarias para la prestación de servicios técnicos, las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria, y las construcciones destinadas a las actividades de camping.
- d) Los planes parciales de delimitación.
- e) Los instrumentos de planeamiento o sus modificaciones que establezcan el marco para autorizar proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial.

2. La documentación de las figuras de planeamiento a que se refiere el apartado 1 debe incluir un informe ambiental con el contenido establecido por el art. 5 y el anexo 1 de la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente.

3. El informe ambiental debe someterse a información pública junto con el plan o el programa, de acuerdo con lo establecido por el art. 83.6.

4. El plan y el informe ambiental deben enviarse al departamento competente en materia de medio ambiente para su valoración. Este trámite se rige por lo establecido por el art. 83.5.

5. Los instrumentos de planeamiento urbanístico y las actuaciones que prevean la transformación de un ámbito continuo de superficie superior a 100 hectáreas de suelo clasificado como no urbanizable, o de más de 10 hectáreas de suelo clasificado como no urbanizable en los supuestos a que se refiere el grupo 9.b del anexo I de la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, deben someterse al procedimiento de declaración de impacto ambiental establecido por el Decreto 114/1988, de 7 de abril. En estos casos, la aprobación del plan o de la actuación corresponde al consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, sin perjuicio de la competencia del Gobierno en los supuestos a que se refiere el art. 5 del Decreto 114/1988.

Disposición Transitoria Undécima

1. En los supuestos de ausencia de planeamiento general, el suelo se clasifica en suelo urbano y no urbanizable. El suelo urbano comprende los núcleos de población existentes que disponen de los servicios urbanísticos básicos definidos por el art. 26.1 o que se integran en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable.

2. En el supuesto a que se refiere el apartado 1, las nuevas edificaciones comprendidas en el ámbito del suelo urbano no pueden tener más de tres plantas ni superar en altura el promedio de la de las edificaciones vecinas, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean de aplicación.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Primera

El Gobierno, si las circunstancias lo aconsejan, puede modificar por decreto, previo dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, las cuantías de las reservas y previsiones a que se hace referencia en los arts. 43, 58.1.f y 65.3 y 4. Dichas cuantías sólo pueden disminuirse, previo dictamen favorable de la Comisión Jurídica Asesora, si lo exigen circunstancias excepcionales. Igualmente, el Gobierno puede establecer otras reservas y previsiones de naturaleza análoga a propuesta del consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas o, si procede, del consejero o consejera de este Departamento y del consejero o consejera competente por razón de la materia.

Disposición Final Segunda

Se autoriza al Gobierno a establecer por decreto los criterios de acuerdo con los cuales los planes generales deben fijar la cuantía mínima de las reservas y previsiones aplicables al suelo urbano, o bien para determinar dicha cuantía directamente, según las circunstancias urbanísticas de las poblaciones afectadas. Mientras no se apruebe dicho decreto, las cuantías mínimas de las reservas y previsiones aplicables al suelo urbano se fijan directamente en el planeamiento de ordenación urbanística municipal y en los programas de actuación urbanística municipal.

Disposición Final Tercera

Se autoriza al Gobierno a modificar el porcentaje de la reserva fijada en el art. 57.3 con carácter diferencial para distintos ámbitos homogéneos, así como para modificar la densidad determinada por el mismo precepto.

Disposición Final Cuarta

1. Se autoriza al Gobierno a regular por decreto las condiciones, requisitos y plazos bajo cuyo cumplimiento el planeamiento urbanístico puede imponer a los propietarios la obligación de conservar las obras e instalaciones de urbanización ejecutadas, más allá de su recepción definitiva por parte de la administración o, en su caso, para su determinación directa, para todo el territorio de Cataluña o para una parte del mismo. Mientras no se apruebe dicha regulación, el planeamiento puede establecer esta obligación, por razones justificadas de desproporción entre los costes y los tributos, hasta que el ámbito llegue a tener consolidada la edificación en dos terceras partes y, en cualquier caso, como máximo durante cinco años a partir de la recepción, total o parcial, de las obras de urbanización.

2. Se autoriza al Gobierno a regular por decreto, en el plazo de dieciocho meses, el régimen organizativo específico de las entidades urbanísticas colaboradoras, sus funciones y atribuciones y los derechos y deberes de sus miembros, así como el estatuto urbanístico de las urbanizaciones privadas y de los complejos inmobiliarios privados.

Disposición Final Quinta

Se autoriza al Gobierno a regular por decreto las siguientes materias:

a) La homologación de la documentación integrante de las figuras de planeamiento urbanístico, de los proyectos de urbanización complementarios, de los instrumentos de gestión y de las licencias de parcelación y edificación, así como la de los documentos complementarios de las mismas.

b) La incorporación de las nuevas tecnologías electrónicas, telemáticas, informáticas y demás en la tramitación y publicidad del planeamiento y la gestión urbanísticos.

c) La incorporación obligatoria de las nuevas tecnologías de la comunicación y el transporte, y de las demás tecnologías vinculadas a la calidad de vida y a la sostenibilidad ambiental urbanas, al conjunto de las obras de urbanización que se establezcan y se ejecuten al servicio de los asentamientos humanos.

Disposición Final Sexta

Se autoriza al Gobierno para adaptar por decreto, a propuesta del consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas, la cuantía de las multas establecidas en los arts. 211 y 217 a la evolución de las circunstancias socioeconómicas, en función del índice general de precios al consumo publicado por el Instituto Catalán de Estadística.

Disposición Final Séptima

Se autoriza al Gobierno, de acuerdo con lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 8/1987, de 15 de abril, municipal y de régimen local de Cataluña, a regular, con carácter supletorio, en defecto de disposiciones reglamentarias de las corporaciones locales, el desarrollo de los aspectos relativos a la participación ciudadana en la elaboración de los planes de ordenación urbanística municipal y los programas de actuación urbanística municipal.

Disposición Final Octava

1. El Gobierno debe presentar al Parlamento, dentro del año 2002, un proyecto de ley de modificación de la Ley 24/1991, de 24 de diciembre, de la vivienda, que incluya: la regulación de la vivienda de protección pública, con atención especial a los regímenes de alquiler o cesión de uso; la conservación y rehabilitación del parque de viviendas; los principios sobre habitabilidad, seguridad y funcionalidad de las viviendas; el régimen de infracciones y sanciones, y las demás materias necesarias para actualizar dicha Ley y para su armonización con las disposiciones de la presente Ley y demás leyes que sean conexas con la misma.

2. El Gobierno debe impulsar, dentro del año 2002, los estudios pertinentes para la identificación de las características de los barrios y áreas urbanas necesitados de atención especial, en relación con la degradación de las edificaciones y su rehabilitación, las problemáticas de marginalidad, la obsolescencia generalizada de infraestructuras y servicios y demás condiciones similares, y debe definir, dentro de la correspondiente programación, las medidas que sea necesario aplicar o desarrollar, en colaboración con todas las administraciones implicadas.

Disposición Final Novena

Se autoriza al Gobierno a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley, tanto si se hace referencia a los aspectos de procedimiento y tramitación así como a los aspectos sustantivos del contenido de la Ley, a fin de facilitar su cumplimiento y garantizar:

a) La operatividad de los principios generales de la actuación urbanística.

b) El funcionamiento coordinado, ágil y eficaz de las administraciones con competencias urbanísticas.

c) La implantación de las determinaciones sobre régimen del suelo, planeamiento y gestión urbanísticos, instrumentos de política de suelo y vivienda, intervención en la edificación y uso del suelo y protección de la legalidad urbanística.

Disposición Final Décima

Se autoriza al Gobierno a aprobar por decreto la tabla de vigencias de la legislación urbanística aplicable en Cataluña.

Disposición Final Undécima

1. Queda derogado el Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba la refundición de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística EDL 1990/15825 .

2. Quedan derogadas todas las leyes y disposiciones de inferior rango en lo que sean incompatibles, se opongan o contradigan a la presente Ley.

Disposición Final Duodécima

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.