

# EDL 2004/192118 Comunidad Autónoma de Cataluña Departamento de la Presidencia (C.A. Cataluña)

Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, para el fomento de la vivienda asequible, de la sostenibilidad territorial y de la autonomía local.

Diario Oficial Generalidad de Cataluña 4291/2004, de 30 de diciembre de 2004  
BOE 40/2005, de 16 de febrero de 2005 Ref Boletín: 05/02531

## Bibliografía

Comentada en "División de viviendas y locales 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 .....	2
Artículo	
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	
DISPOSICIONES ADICIONALES .....	30
Disposición Adicional Primera.Adecuación y aclaración de varios aspectos de la Ley 2/2002 .....	30
Disposición Adicional Segunda.Determinaciones en materia de vivienda .....	30
Disposición Adicional Tercera.Apoyo al planeamiento municipal .....	30
Disposición Adicional Cuarta.Revitalización de núcleos rurales .....	30
Disposición Adicional Quinta.Régimen especial de Era Val d'Aran .....	30
DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	30
Disposición Transitoria Primera.Autorización de la rehabilitación o la reconstrucción de masías y casas rurales en ausencia de catálogo, y ampliación de edificaciones y actividades en suelo no urbanizable .....	30
Disposición Transitoria Segunda.Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por los arts. 3 y 9 para las figuras de planeamiento urbanístico general no adaptado a la Ley 2/2002 .....	30
Disposición Transitoria Tercera.Atribución de competencias de aprobación definitiva de los planes urbanísticos derivados a determinados municipios .....	30
Disposición Transitoria Cuarta.Publicación de las normas urbanísticas de instrumentos de planeamiento aprobadas entre la entrada en vigor de la Ley 7/1985 y la de la Ley 2/2002 o de instrumentos en trámite que no han sido publicadas .....	31
Disposición Transitoria Quinta.Aprobación por los ayuntamientos de planes urbanísticos derivados en determinados supuestos y régimen de otros procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley .....	31
DISPOSICIÓN DEROGATORIA .....	31
Disposición Derogatoria Única .....	31
DISPOSICIONES FINALES .....	31
Disposición Final Primera.Refundición en un texto único .....	31
Disposición Final Segunda.Desarrollo de la Ley de urbanismo .....	31
Disposición Final Tercera.Entrada en vigor .....	32

## VOCES ASOCIADAS

Urbanismo

## FICHA TÉCNICA

### Vigencia

Vigencia desde:31-12-2004

Derogada:29-7-2005

### Documentos anteriores afectados por la presente disposición

#### Legislación

Ley 2/2002 de 14 marzo 2002. Ley de construcciones

Sustituye «art. 114.4» por «art. 114.5» art.128.4

Sustituye «art. 32.1.a» por «art.32.a» art.202

Sustituye «art. 32.2» por «art. 32.a» art.205

Sustituye «art. 58.3.b» por «art. 69.bis.2» art.142

Añade art.69.bi, dad.8, dad.9, dad.10, dad.11, dad.12, dad.13, dtr.10, dtr.11

Da nueva redacción art.9, art.22, art.23, art.25, art.30, art.31, art.32, art.34, art.35, art.43, art.44, art.45, art.47, art.48, art.49, art.50, art.51, art.56, art.57, art.58, art.59, art.60, art.65, art.67, art.68, art.78, art.79, art.85, art.86, art.87, art.88, art.89, art.94, art.95, art.100, art.101, art.102, art.104, art.108, art.112, art.114, art.129, art.130, art.131, art.132, art.136,

art.151, art.156, art.158, art.164, art.169, art.179, art.191, art.197, art.198, art.199, art.200, art.204, art.207, art.210, art.216, dtr.1, dtr.2, dtr.5

Da nueva redacción a la rúbrica tit.5cap.1

Suprime art.27, dtr.4.1

## Documentos posteriores que afectan a la presente disposición

### Legislación

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

### Bibliografía

Comentada en "División de viviendas y locales 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"

## PREÁMBULO

### I

La articulación del territorio catalán como una realidad ambientalmente sostenible, funcionalmente eficiente, económicamente competitiva y socialmente cohesionada debe ser el objetivo principal de la acción de los poderes públicos y de la normativa en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Para avanzar hacia estos fines, imprescindibles a la hora de garantizar el bienestar de las generaciones presentes y de las venideras, es preciso promover un modelo de urbanización que se caracterice, en términos generales, por la compacidad de los asentamientos, la diversidad de sus funciones y el carácter socialmente integrado de su población.

El territorio catalán presenta unas potencialidades óptimas para un desarrollo de dicho tipo. Potencialidades que son fruto tanto de los factores físicos.el clima, la orografía variada, la riqueza de los paisajes. como del legado histórico.la estructura urbana, las infraestructuras, la persistente humanización del entorno. y la actuación de los poderes públicos. Sin embargo, existen algunas dinámicas.como por ejemplo la dispersión de la urbanización, la creciente especialización funcional del espacio y el riesgo de la segregación inducida por el mercado inmobiliario. que, de perdurar, pueden llegar a poner en peligro el uso racional del territorio y, en último término, el bienestar colectivo.

Así pues, para que la colectividad pueda aprovechar aquellas potencialidades y hacer frente a estos retos, es preciso dotar a los poderes públicos de los instrumentos adecuados en materia de ordenación y uso del territorio. O sea, de los instrumentos necesarios para regular la actividad urbanística en defensa del interés general, en un marco caracterizado, por una parte, por la seguridad jurídica de los agentes públicos y de los sujetos privados, y, por la otra, por la aplicación del principio de subsidiariedad respecto a los ayuntamientos y demás administraciones locales.

El perfeccionamiento de estos instrumentos es uno de los objetivos fundamentales de la presente Ley. Así, en ejercicio de la competencia urbanística, se modifican y completan determinados aspectos de la Ley 2/2002, del 14 de marzo, de urbanismo, con la finalidad principal de fomentar el acceso de la población a la vivienda, la sostenibilidad en el uso del territorio y la autonomía local.

### II

La presente Ley consta de nueve artículos, cinco disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

En el art. 1 se adoptan varios preceptos para fomentar la disposición de suelo para la construcción de vivienda asequible. En particular, se habilita el planeamiento urbanístico general para que incluya en su regulación un nuevo sistema urbanístico llamado de viviendas dotacionales públicas al efecto de satisfacer los requerimientos temporales de colectivos de personas con necesidades de asistencia o de emancipación justificadas en políticas sociales previamente definidas. Estos sistemas, justificadamente, se pueden incluir en sectores de planeamiento derivado en sustitución total o parcial de las reservas para equipamientos públicos, con un límite del 5% de la reserva global del municipio para equipamientos públicos locales.

Por otra parte, se establece que la elaboración de los planes directores urbanísticos para la programación de políticas supramunicipales de suelo y de vivienda debe garantizar la solidaridad intermunicipal, la suficiencia y la viabilidad de estas políticas para garantizar el derecho constitucional a la vivienda y el cumplimiento de los principios de desarrollo urbanístico sostenible. En cuanto a los documentos que deben componer los planes de ordenación urbanística municipal, se incluye la memoria social, que debe contener la definición de los objetivos de producción de vivienda protegida y de otros tipos de vivienda asequible que determine la legislación sectorial. Mientras el planeamiento general no incorpore la memoria social, el planeamiento urbanístico derivado que lo desarrolla debe incorporar dicha memoria para definir los objetivos mencionados. Además, se establece, para los planes de ordenación urbanística municipal, la obligación de actualizar la agenda cada seis años y el procedimiento para su realización.

El art. 1 acomete también la modificación de varios preceptos para extender la posibilidad de que los ayuntamientos utilicen los instrumentos de política de suelo y de vivienda establecidos por la Ley 2/2002, sin necesidad de disponer de un programa de actuación urbanística municipal. Además, 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 diferenciar, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley, como patrimonio separado de los demás bienes municipales, los bienes que

integren el patrimonio municipal de suelo y de vivienda, con la obligación, también, de constituir un depósito específico para el ingreso de los fondos obtenidos mediante la enajenación y gestión de los bienes que integran este patrimonio.

Como novedad destacable, se establecen los mecanismos necesarios para asegurar la materialización efectiva de las reservas para la construcción de viviendas de protección pública establecidas por el art. 57.3 de la Ley 2/2002. En este sentido, el planeamiento urbanístico debe determinar los plazos obligatorios para el inicio y para la finalización de la construcción de estas viviendas. El incumplimiento de estos plazos puede comportar que la Administración expropie los terrenos.

El art. 1 introduce también la exigencia de distribuir las reservas para la construcción de viviendas de protección pública en el territorio de modo que favorezca la cohesión social y evite la segregación territorial de los ciudadanos por razón de su nivel de renta. La localización concreta de estas reservas debe evitar la concentración excesiva de viviendas de dicho tipo y debe hacerse mediante la calificación de terrenos, que puede vincularse a un régimen específico de protección pública.

Se articula, además, un nuevo sistema de materialización de estas reservas, que no se apoya exclusivamente sobre suelo de la Administración, sino también sobre terrenos de los propietarios privados. En esta línea, la modificación determina que las cesiones de suelo con aprovechamiento a la administración actuante pueden atender proporcionalmente cada una de las calificaciones de zona del ámbito de actuación en cuestión. Eso hace que, en el caso de uso residencial, la Administración deba destinar a vivienda de protección pública en aquel ámbito la parte de cesión de suelo con esta calificación. El resto, hasta completar la reserva establecida, puede hacerse sobre el suelo privado destinado a vivienda de protección pública. Además, la Administración deberá destinar el producto obtenido de la enajenación del suelo que no tenga la calificación de vivienda protegida a la finalidad establecida por la Ley vigente de hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, mediante un régimen de protección pública.

Como aspecto significativo, en este primer artículo de la modificación se establece una fórmula para agilizar la aplicación de las determinaciones de la Ley 2/2002 relativas a las reservas de suelo para la construcción de viviendas de protección pública, habilitando el planeamiento urbanístico general y el planeamiento derivado para establecer estas reservas, en los términos del art. 57.3 de la Ley 2/2002, sin necesidad de aprobar un nuevo plan de ordenación urbanística municipal o un programa de actuación urbanística municipal. Estas reservas se establecen como de aplicación preceptiva en el caso de modificaciones del planeamiento general que impliquen cambio de clasificación del suelo no urbanizable destinado a usos residenciales y en supuestos concretos de planeamiento derivado de determinadas villas y ciudades que, por su población o su función en el territorio, deben hacer frente a necesidades de vivienda de dicho tipo.

Finalmente, en previsión de nuevas medidas de estímulo de la vivienda asequible establecidas por la legislación correspondiente, se establece para estos mismos municipios la obligación de hacer una reserva mínima del 10% del techo para uso residencial de nueva implantación para la construcción de viviendas objeto de las nuevas medidas, en el momento en que sean aplicables. Esta previsión es aplicable voluntariamente al resto de municipios.

El art. 2 establece varias prescripciones para garantizar la participación de la colectividad en los beneficios derivados de las actuaciones urbanísticas. Entre estas prescripciones destaca la obligatoriedad de los propietarios de suelo urbano no consolidado de ceder de modo gratuito a la administración actuante el 10% del aprovechamiento urbanístico de los ámbitos de actuación incluidos en sectores de mejora urbana o polígonos de actuación urbanística que prevean operaciones urbanísticas que comporten el desarrollo o reconversión del modelo urbanístico del ámbito de que se trate en cuanto a la estructura fundamental, la edificación existente o los usos principales. La modificación de la Ley establece la inmediata aplicación de esta cesión a los ámbitos que no dispongan de proyecto de parcelación, de compensación o de tasación conjunta inicialmente aprobados en el momento de su entrada en vigor.

Para permitir efectuar la cesión en el caso de que la ordenación urbanística dé lugar a una parcela única e indivisible y en el caso de que se trate de mejorar la política de vivienda, se prevé, de modo similar a la regulación que la Ley 2/2002 ya realiza para el suelo urbanizable, la posibilidad de sustituirla por su equivalente en otros terrenos fuera del ámbito. En el caso de parcela única e indivisible, se admite también la posibilidad de sustituirla por el equivalente de su valor económico. En todos los casos, el equivalente debe destinarse a conservar o ampliar el patrimonio público de suelo.

Estos dos primeros artículos tienen como finalidad esencial fomentar la cohesión social por medio de políticas públicas de suelo y vivienda. El art. 2 incorpora, además, una determinación vinculada a la finalidad de garantizar la sostenibilidad en el uso del territorio: el establecimiento del deber de los propietarios de suelo urbano no consolidado de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público en aquellos casos en que la promoción urbanística deba dar lugar a una actuación de tal magnitud que obligue a redefinir o ampliar las mencionadas infraestructuras y sus conexiones como consecuencia de la movilidad generada. Por lo que respecta a los propietarios de suelo urbanizable delimitado, se establece su deber de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público que resulten necesarias para la adecuada conectividad del sector. En todos los casos, la presente Ley remite la especificación de estos deberes a la legislación sectorial.

Los arts. 3 y 4 participan de la finalidad de garantizar la sostenibilidad territorial. Así, el art. 3 modifica varios aspectos de la Ley 2/2002 para mejorar la gestión del suelo no urbanizable, la protección del paisaje y el uso racional del territorio.

Con este objetivo, se incorporan como directrices para el planeamiento urbanístico la necesidad de preservar de la urbanización los terrenos de pendiente superior al 20%, siempre y cuando eso no comporte la imposibilidad absoluta de crecimiento de los núcleos existentes. También se determina que la pérdida de los valores forestales o paisajísticos de terrenos como consecuencia de un incendio forestal no puede ser el fundamento para modificar su clasificación como suelo no urbanizable.

La modificación, por su parte, redefine en positivo el concepto de suelo no urbanizable poniendo el énfasis en los valores de los terrenos como motivadores de esta clasificación y especificando la posibilidad de determinar los terrenos excluidos del desarrollo urbano atendiendo a criterios objetivos establecidos por el planeamiento territorial o urbanístico, de acuerdo con la última doctrina del Tribunal Constitucional.

Entre las razones que permiten reconstruir o rehabilitar las masías y casas rurales, se incluyen las medioambientales y las sociales, siempre con la condición de la preexistencia de la edificación. Por lo que respecta a los usos de posible implantación en estas edificaciones, se incluye el hotelero, con la única pretensión de posibilitar la recuperación de masías o casas rurales en suelo no urbanizable dignas de protección que, por la entidad de la superficie edificada preexistente, sean susceptibles de ser destinadas a un establecimiento turístico de mayor entidad que el establecimiento que la legislación sectorial determina como de turismo rural. Sin embargo, en todos los casos el uso hotelero excluye la modalidad de hotel apartamento, debe estar previsto específicamente en el catálogo de masías y casas rurales del municipio y debe ajustarse al límite del número de plazas que éste establezca.

La modificación introduce también varias especificaciones para asegurar las debidas implantación e integración de las edificaciones en el territorio y aclara el procedimiento de tramitación de los proyectos de actividades y construcciones directamente vinculadas a la explotación de recursos naturales. Con el mismo objetivo, la disposición transitoria primera establece en qué condiciones se pueden autorizar actuaciones de rehabilitación de masías y casas rurales en defecto de catálogo y actuaciones de ampliación de edificaciones existentes legalmente implantadas.

Por otra parte, el art. 4 establece un precepto destinado a integrar las consideraciones ambientales en el planeamiento urbanístico. Así, se establece un régimen transitorio, 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, por el que se sujetan a evaluación de impacto ambiental o a declaración de impacto ambiental determinados supuestos, relativos sobre todo a actuaciones que afectan a suelo no urbanizable.

En la misma línea, la disposición transitoria segunda establece que las figuras de planeamiento urbanístico derivado en suelo urbanizable que desarrollan planeamiento urbanístico deben justificar en todos los casos que se adaptan a los imperativos derivados de la utilización racional del territorio y a otras determinaciones establecidas por los arts. 3 y 9 de la Ley 2/2002.

Una vez establecidos los preceptos relativos a las medidas que tienen una relación más directa con la cohesión social y la sostenibilidad territorial, el art. 5 modifica la legislación existente para conferir más competencias a los municipios en materia urbanística. De este modo, se establece que los ayuntamientos dotados de un plan de ordenación urbanística municipal o de un programa de actuación urbanística municipal pueden aprobar de modo definitivo determinado planeamiento que derive del mismo.

Con la misma finalidad, la disposición transitoria tercera establece que estas competencias pueden ser también asumidas, si concurre voluntad expresa y se cumplen determinados requisitos, por los municipios que, a la entrada en vigor de la Ley 2/2002, disponían de un plan general de ordenación urbana y se hallaban en la primera etapa cuatrienal del programa de actuación de este plan general.

El art. 5 establece, asimismo, los casos en que la Administración de la Generalidad puede subrogar, por razones de interés público, competencias urbanísticas de los ayuntamientos, sin perjuicio de la aplicabilidad del silencio administrativo positivo a los supuestos de inactividad del ente local.

El art. 6, con el objetivo de agilizar la gestión urbanística y de aclarar las obligaciones de los propietarios, suprime la exigencia de mantener el porcentaje del 45% de suelo privado en el desarrollo de un sector de suelo urbanizable de ámbito físicamente continuo y posibilita la delimitación, con carácter general, de sectores y polígonos de actuación urbanística físicamente discontinuos.

La presente Ley, además, amplía los supuestos en que se genera el derecho de realojamiento y aclara la obligación de la comunidad reparcelatoria de hacerlo efectivo.

Como novedad destacable, la presente Ley simplifica notablemente la modalidad de compensación por concertación del sistema de reparcelación y facilita la aplicación de los sistemas y modalidades de la Ley de urbanismo a los ámbitos delimitados con anterioridad.

El art. 7 engloba la modificación de varios preceptos con el objetivo de completar y mejorar la Ley de urbanismo en aquellos aspectos cuya aplicación práctica ha puesto de relieve la necesidad de reformarlos o aclararlos. Así pues, se reconoce la posibilidad de que las mancomunidades en materia urbanística tengan la condición de entidad urbanística especial y de administración actuante, para facilitar la mancomunación de los suelos productivos, y se aclara la posibilidad de que las entidades urbanísticas especiales sean receptoras de la cesión a título gratuito de terrenos del patrimonio público de suelo y de vivienda.

Por lo que respecta a la clasificación del suelo, se remarca el papel del planeamiento en la clasificación del suelo urbano y se precisa el concepto de suelo urbano no consolidado. En el ámbito de los planeamientos general y derivado, se reconsideran algunas de las determinaciones que deben incorporar los planes de ordenación urbanística municipal y los planes parciales urbanísticos por lo que respecta a la ordenación de volúmenes y a la concreción de las obras de urbanización básicas. Con relación a estas obras, se posibilita, en los sectores sujetos a planeamiento derivado, que se concreten mediante un proyecto de urbanización. En todos los casos, este proyecto debe aprobarse definitivamente para que el plan parcial urbanístico de un determinado sector pueda ser ejecutivo. La presente Ley regula el contenido y tramitación de estos proyectos de urbanización.

Asimismo, se ha considerado la conveniencia de especificar la vigencia indefinida de los programas de actuación urbanística municipal, sin perjuicio del alcance temporal de sus determinaciones que tengan esta naturaleza y de su necesaria actualización cada seis años. Del mismo modo, se aclaran las facultades de estos programas y su incapacidad para alterar la clasificación del suelo no urbanizable. Por otra parte, dado el carácter optativo de estos programas, se incorpora la posibilidad de que sus previsiones de programación se incluyan entre las determinaciones propias de los planes de ordenación urbanística municipal.

El art. 7 aclara, por su parte, el cómputo de los estándares urbanísticos cuando concurren diferentes usos en un sector y establece en el ámbito legal la exigencia, en determinados supuestos, de incrementar las reservas de espacios libres cuando se promueven modificaciones de planeamiento que comportan un aumento de la densidad del uso residencial. Además, respecto al suelo urbano, establece unas reservas específicas en determinados supuestos.

Otro aspecto importante a destacar es que la presente Ley aclara el régimen aplicable a la cesión de suelos que integran el patrimonio público de suelo y de vivienda y establece un régimen transitorio específico para los municipios carentes de planeamiento general.

El art. 8, con el objetivo de proteger el mantenimiento de la superficie y funcionalidad de los sistemas urbanísticos de espacios libres y de equipamientos deportivos, establece, en el ámbito legal, la obligación de mantener esencialmente en las modificaciones de planeamiento las condiciones cuantitativas y cualitativas de estos espacios, lo que debe justificarse en el marco de un procedimiento especial, que puede ser más simplificado en supuestos de escasa trascendencia.

Finalmente, el art. 9, con el objetivo de mejorar la regulación de la protección de la legalidad urbanística, aclara los supuestos de vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico e incide en la regulación del procedimiento para la adopción de las órdenes de suspensión de obras y el procedimiento de reposición. Además, aclara la sujeción a licencia urbanística de las operaciones jurídicas que tengan por objeto crear divisiones en propiedad horizontal o modificarlas, cuando comporten incremento de viviendas, y se tipifica el incumplimiento como una infracción específica. Por otra parte, regula los supuestos de concurrencia de infracciones y aclara la tipificación como leve de la ejecución de actos legalizables de acuerdo con el planeamiento vigente sin tener el título habilitante correspondiente.

Esta regulación se completa con cinco disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias más, aparte de las tres que ya han sido mencionadas, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales. Es preciso hacer mención de la disposición adicional primera, que efectúa las adaptaciones necesarias de los preceptos de la Ley 2/2002 no modificados como consecuencia de los cambios propuestos y sustituye, con carácter general, las referencias a los proyectos de urbanización complementarios por la de proyectos de urbanización. Además, aclara que los documentos relativos a las obras de urbanización básica únicamente son exigibles si el plan incorpora el trazado y características de estas obras.

Es preciso añadir que la presente Ley, mediante la disposición transitoria cuarta, pretende afrontar la publicación de las normas urbanísticas de los planes aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley de urbanismo a medida que se vayan produciendo modificaciones del planeamiento o tramitaciones de instrumentos de planeamiento urbanístico derivado o de gestión, reconociendo a estas publicaciones el efecto de convalidación de la tramitación y aprobación de las disposiciones y actos de aplicación dictados al amparo de la aprobación definitiva del plan en cuestión.

Por lo que respecta a la disposición final primera, autoriza al Gobierno a refundir en un texto único la presente Ley y la Ley 2/2002, en el plazo de un año, y a regularizar, aclarar y armonizar estos textos legales. La disposición final segunda obliga, en el plazo de dieciocho meses a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, a aprobar el reglamento que debe desarrollarla íntegramente. Finalmente, la disposición final tercera determina la entrada en vigor de la presente Ley al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Así podrán acometerse de una forma inmediata los objetivos que la presente Ley persigue.

#### Artículo 1

Con el objetivo de facilitar la disposición de suelo para la construcción de vivienda asequible, se modifican los arts. 34, 56, 57, 59, 104 y 136, el título del capítulo I del título quinto, los arts. 151, 156, 164 y 169 y la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2002, del 14 de marzo, de urbanismo, y se añaden dos disposiciones adicionales, la octava y la novena, los cuales artículos, título y disposiciones quedan redactados del siguiente modo:

##### Artículo 34. Sistemas urbanísticos generales y locales EDL 2002/4109

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 56. Planes directores urbanísticos EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 59. Documentación de los planes de ordenación urbanística municipal EDL 2002/4109

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 104. Supuestos legitimadores de las expropiaciones por razones urbanísticas EDL 2002/4109

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 136. Concepto e iniciativa EDL 2002/4109

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.

#### CAPÍTULO PRIMERO. RESERVAS DE TERRENOS DE POSIBLE ADQUISICIÓN EDL 2002/4109

##### Artículo 151. Previsión de reservas de terrenos EDL 2002/4109

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 156. Constitución del patrimonio municipal de suelo y de vivienda EDL 2002/4109

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 164. Delimitación de áreas EDL 2002/4109

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 169. Registro municipal de solares sin edificar EDL 2002/4109



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.

#### Disposición Adicional Octava EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 Transitoria Segunda EDL 2002/4109

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.

## Artículo 2

Se modifican, con el objetivo de garantizar la participación de la colectividad en los beneficios de las actuaciones urbanísticas, los arts. 43, 44 y 45 y la disposición transitoria primera de la Ley 2/2002, los cuales artículos y disposición quedan redactados del siguiente modo:

#### Artículo 43. Deber de cesión de suelo con aprovechamiento en suelo urbano no consolidado EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 reparcelación, 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.

Disposición Transitoria Primera EDL 2002/4109

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.

### Artículo 3

Con el objetivo de conseguir una gestión eficaz del suelo no urbanizable, se modifican los arts. 9, 32, 47, 48, 49, 50 y 51 de la Ley 2/2002, que quedan redactados del siguiente modo:

#### Artículo 9. Directrices para el planeamiento urbanístico EDL 2002/4109

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 32. Concepto de suelo no urbanizable EDL 2002/4109

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 47. Régimen de uso del suelo no urbanizable EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 4

Se añade, con el objetivo de integrar las consideraciones ambientales en el planeamiento urbanístico, una disposición transitoria, la décima, a la Ley 2/2002, con el siguiente texto:

#### Disposición Transitoria Décima EDL 2002/4109

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.

#### Artículo 5

Con el objetivo de potenciar las competencias de los municipios en materia de aprobación del planeamiento urbanístico derivado, se modifican los arts. 78, 79 y 88 de la Ley 2/2002, y se añade una disposición adicional, la décima, los cuales artículos y disposición quedan redactados del siguiente modo:

Artículo 78. Competencias de las comisiones territoriales de urbanismo EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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.

#### Artículo 88. Subrogación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas EDL 2002/4109

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.

#### Disposición Adicional Décima EDL 2002/4109

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.

#### Artículo 6

Se modifican, con el objetivo de agilizar la gestión urbanística y de aclarar las obligaciones de los propietarios, los arts. 35, 112, 114, 129, 130, 131 y 132 y la disposición transitoria quinta de la Ley 2/2002, que quedan redactados del siguiente modo:

#### Artículo 35. Inclusión de sistemas urbanísticos en sectores o polígonos de actuación EDL 2002/4109

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.

#### Artículo 112. Polígonos de actuación urbanística EDL 2002/4109

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 114. Gastos de urbanización a cargo de los propietarios y derecho de realojamiento EDL 2002/4109

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.

Artículo 129. Iniciativa EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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.

#### Disposición Transitoria Quinta EDL 2002/4109

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.

#### Artículo 7

Con el objetivo de completar y mejorar la Ley y de alcanzar mayor seguridad jurídica, se suprime el art. 27 EDL 2002/4109 , que queda sin contenido; se modifican los arts. 22, 23, 25, 30, 31, 58, 60, 65, 67, 68, 85, 86, 87, 89, 94, 100, 101, 102, 108 y 158; se elimina el apartado 1 de la disposición transitoria cuarta, y se añaden un art. el 69.bis y tres disposiciones adicionales, la undécima, la duodécima y la decimotercera y una disposición transitoria, la undécima, a la Ley 2/2002, los cuales artículos y disposiciones quedan redactados del siguiente modo:

#### Artículo 22. Entidades urbanísticas especiales EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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.

#### Artículo 25. Concepto de suelo urbano EDL 2002/4109

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 30. Concepto de suelo urbano consolidado EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 58. Determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal EDL 2002/4109

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 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> 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 parcelación 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 60. Programas de actuación urbanística municipal EDL 2002/4109

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 65. Planes parciales urbanísticos EDL 2002/4109

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 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> 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 67. Planes especiales urbanísticos EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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.bis. Proyectos de urbanización EDL 2002/4109

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.»

Artículo 85. Informe de las comisiones territoriales de urbanismo en la tramitación del planeamiento urbanístico derivado de aprobación municipal y comarcal EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 89. Silencio administrativo positivo EDL 2002/4109

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 94. Modificación de las figuras del planeamiento urbanístico EDL 2002/4109

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 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial y de 5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial para zonas verdes, espacios libres públicos y equipamientos públicos. De esta reserva, debe destinarse un mínimo de 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> 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 100. Ejecutividad del planeamiento urbanístico EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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.

#### Artículo 102. Edificios y usos fuera de ordenación o con volumen disconforme EDL 2002/4109

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 desconformidad, 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.

Artículo 108. Iniciación de un expediente expropiatorio por ministerio de la ley EDL 2002/4109

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.

Artículo 158. Cesión y enajenación de terrenos EDL 2002/4109

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.

Disposición Adicional Undécima EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas debe incorporar la perspectiva de género en el desarrollo de la presente Ley.

Disposición Transitoria Cuarta EDL 2002/4109

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 incorpore las nuevas determinaciones sobre ordenación volumétrica.

Disposición Transitoria Undécima EDL 2002/4109

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.

## Artículo 8

Se modifica, con el objetivo de proteger legalmente el mantenimiento de la superficie y la funcionalidad de los sistemas urbanísticos de espacios libres y de equipamientos deportivos, el art. 95 de la Ley 2/2002, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 95. Modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres, zonas verdes o equipamientos deportivos EDL 2002/4109

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.

## Artículo 9

Se modifican, con el objetivo de mejorar la regulación de la protección de la legalidad urbanística, los arts. 179, 191, 197, 198, 199, 200, 204, 207, 210 y 216 de la Ley 2/2002, que quedan redactados del siguiente modo:

Artículo 179. Actos sujetos a licencia EDL 2002/4109

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 191. Procedimientos de protección de la legalidad urbanística EDL 2002/4109

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 197. Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización EDL 2002/4109

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 ilegales. 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 EDL 2002/4109

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 EDL 2002/4109

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 de órdenes de ejecución EDL 2002/4109

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 204. Actuaciones que vulneran el ordenamiento jurídico EDL 2002/4109

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 207. Infracciones urbanísticas leves EDL 2002/4109

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 210. Operaciones que tienen por objeto la constitución de elementos privativos EDL 2002/4109

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.

#### Artículo 216. Infracciones conexas EDL 2002/4109

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.

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

##### Disposición Adicional Primera. Adecuación y aclaración de varios aspectos de la Ley 2/2002

1. Se sustituyen las remisiones que los siguientes artículos de la Ley 2/2002 hacen a otros preceptos del articulado por las que se indican a continuación:

- a) En el art. 128.4 EDL 2002/4109 , donde dice «art. 114.4» debe decir «art. 114.5».
- b) En el art. 142 EDL 2002/4109 , donde dice «art. 58.3.b» debe decir «art. 69 bis.2».
- c) En el art. 202 EDL 2002/4109 , donde dice «art. 32.1.a.primerº» debe decir «art. 32.a».
- d) En el art. 205 EDL 2002/4109 , donde dice «art. 32.2» debe decir «art. 32.a».

2. Las referencias que los artículos de la Ley 2/2002 que se mantienen hacen a los proyectos de urbanización complementarios deben entenderse sustituidas, con carácter general, por la de proyectos de urbanización, entendiéndose que esta denominación incluye también los complementarios.

3. Los documentos relativos a las obras de urbanización básicas que la Ley 2/2002 requiere para los diversos tipos de planes sólo son preceptivos si el plan incorpora el trazado y las características de estas obras.

##### Disposición Adicional Segunda. Determinaciones en materia de vivienda

Las normas que desarrollan el Plan por el derecho a la vivienda, con relación a los diferentes regímenes de protección, a los posibles beneficiarios y a los precios máximos de venta, así como los recursos que se destinen al mismo, deben tener como objetivo atender prioritariamente las necesidades de las personas con una renta per cápita inferior a la media catalana, prestando especial atención a los jóvenes en edad de emanciparse y a las personas mayores con necesidades asistenciales.

##### Disposición Adicional Tercera. Apoyo al planeamiento municipal

El Gobierno debe aprobar, con carácter anual, un programa específico de subvenciones a las corporaciones locales para la formulación de planes de ordenación urbanística municipal, programas de actuación urbanística municipal y planes derivados de iniciativa pública, para fomentar la adaptación de los municipios a la nueva legislación y garantizar su aplicación.

##### Disposición Adicional Cuarta. Revitalización de núcleos rurales

El Gobierno, durante el año 2005, debe presentar un programa plurianual de intervención integral en núcleos rurales de montaña en el marco de los planes comarcales de montaña, con el fin de fomentar su rehabilitación, calidad urbana, reocupación, racionalización del uso del suelo, mejora de la accesibilidad y las telecomunicaciones y revitalización bajo el punto de vista económico y social.

##### Disposición Adicional Quinta. Régimen especial de Era Val d'Aran

Las determinaciones de la Ley 2/2002 y de la presente Ley se entienden sin perjuicio del régimen especial de Era Val d'Aran.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Disposición Transitoria Primera. Autorización de la rehabilitación o la reconstrucción de masías y casas rurales en ausencia de catálogo, y ampliación de edificaciones y actividades en suelo no urbanizable**

1. A los efectos de lo establecido por los arts. 47.3 y 50.2 de la Ley 2/2002, según la redacción dada por el art. 3 de la presente Ley, mientras el planeamiento general o un plan especial de iniciativa pública no contenga la catalogación de las masías y casas rurales del término municipal, para regular su reconstrucción o rehabilitación, estas actuaciones pueden ser autorizadas por medio del procedimiento establecido por el art. 48 de la Ley 2/2002, según la redacción dada por la presente Ley. La documentación, en tal caso, debe incluir una justificación específica de las razones arquitectónicas, históricas, paisajísticas o sociales que determinan la preservación y recuperación de la edificación.

2. Las edificaciones y actividades existentes en suelo no urbanizable, debidamente autorizadas de acuerdo con la legislación anterior, que no se ajusten al régimen de uso del suelo no urbanizable que establece la presente Ley, pueden ampliarse siempre y cuando el planeamiento urbanístico vigente, aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2002, lo prevea expresamente. La ampliación se autoriza de acuerdo con el procedimiento establecido por el art. 50 en la redacción dada por la presente Ley.

**Disposición Transitoria Segunda. Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por los arts. 3 y 9 para las figuras de planeamiento urbanístico general no adaptado a la Ley 2/2002**

Las figuras de planeamiento urbanístico derivado en suelo urbanizable que desarrollan planeamiento urbanístico general no adaptado a la Ley 2/2002 y que no hayan sido aprobadas definitivamente a la entrada en vigor de la presente Ley deben justificar los intereses públicos derivados del imperativo de utilización racional del territorio y la adecuación de la propuesta a las determinaciones establecidas por los arts. 3 y 9 de la Ley 2/2002.

**Disposición Transitoria Tercera. Atribución de competencias de aprobación definitiva de los planes urbanísticos derivados a determinados municipios**

El nuevo régimen competencial municipal establecido por el art. 5 es de aplicación a los municipios que a la entrada en vigor de la Ley 2/2002, o posteriormente, disponían de un plan general de ordenación urbana y se hallaban en la primera etapa cuatrienal del programa

de actuación de este plan general, de modo que pueden asumir las competencias de aprobación definitiva de los planes urbanísticos derivados a que se refiere el art. 79.1 de la Ley 2/2002, según la redacción dada por la presente Ley, con las condiciones siguientes:

a) Que los planes sean promovidos de acuerdo con las determinaciones de dicho programa de actuación.

b) Que en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley, acrediten ante el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas el cumplimiento de los otros requisitos que exige la presente disposición y su voluntad, expresada mediante acuerdo del pleno municipal, de asumir dichas competencias. En el plazo de dos meses, el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas debe adoptar la correspondiente resolución de reconocimiento de competencia, si procede.

**Disposición Transitoria Cuarta. Publicación de las normas urbanísticas de instrumentos de planeamiento aprobadas entre la entrada en vigor de la Ley 7/1985 y la de la Ley 2/2002 o de instrumentos en trámite que no han sido publicadas**

1. Las normas urbanísticas de las figuras de planeamiento aprobadas definitivamente por la Administración de la Generalidad entre la entrada en vigor de la Ley 7/1985, del 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y la de la Ley 2/2002 que no hayan sido publicadas en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya o en el boletín oficial de la provincia correspondiente, deben ser publicadas con motivo de su modificación o de la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico derivado o de gestión urbanística. A tal efecto, los expedientes de modificación deben incorporar el texto refundido completo de la normativa aplicable, que debe publicarse en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, conjuntamente con el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación. Esta exigencia es de aplicación también a los expedientes de modificación en trámite que aún no hayan sido aprobados definitivamente.

2. Antes de acordar la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico derivado y de gestión urbanística que se formulen a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, deben publicarse las normas urbanísticas del instrumento o instrumentos de planeamiento que desarrollen. El ayuntamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas no hayan sido modificadas posteriormente, puede publicarlas en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, tomando como base el documento diligenciado de aprobación definitiva. En caso contrario, el ayuntamiento debe elaborar un texto articulado que refunda estas modificaciones y debe enviarlo a la Administración de la Generalidad para que sea verificado por el órgano que aprobó definitivamente el expediente, que debe ordenar su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

3. Antes de acordar la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico derivado y de gestión urbanística que estén en trámite en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, deben publicarse las normas urbanísticas del instrumento o instrumentos de planeamiento que desarrollen si no han sido publicadas antes.

4. Los ayuntamientos, sin perjuicio de lo establecido por los apartados 1, 2 y 3, pueden publicar en todo momento en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya las normas urbanísticas de instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente durante el periodo a que se refiere el apartado 1, siempre y cuando no deban refundirse como consecuencia de modificaciones posteriores.

5. Los edictos de publicación de las normas urbanísticas a que se refieren los apartados del 1 al 4 deben identificar los acuerdos de aprobación definitiva de estas normas y el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en que estos acuerdos han sido publicados.

6. La publicación en un diario oficial, por la Administración de la Generalidad o por el ayuntamiento competente, de las normas urbanísticas de las figuras de planeamiento urbanístico aprobadas definitivamente por la Administración de la Generalidad antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2002 convalida la tramitación y la aprobación de las disposiciones y actos de aplicación que se hayan dictado al amparo de su aprobación definitiva, ya que la falta de publicación previa de las disposiciones y actos mencionados únicamente comporta, si procede, su anulabilidad. Este mismo efecto de convalidación tiene la publicación de normas urbanísticas en un diario oficial antes de la entrada en vigor de la presente Ley

7. El coste de la publicación de la normativa de los planes aprobados definitivamente por la Administración de la Generalidad que, en virtud de las determinaciones de la presente disposición, efectúen los ayuntamientos va a cargo de la Administración de la Generalidad.

**Disposición Transitoria Quinta. Aprobación por los ayuntamientos de planes urbanísticos derivados en determinados supuestos y régimen de otros procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley**

1. Los municipios que a la entrada en vigor de la presente Ley dispongan de un plan de ordenación urbanística municipal pueden aprobar definitivamente, previo cumplimiento del trámite regulado por el art. 85.1 de la Ley 2/2002, según la redacción dada por la presente Ley, los planes urbanísticos derivados a que se refiere el art. 79 de la Ley 2/2002, según la redacción dada por la presente Ley, siempre y cuando en la fecha de dicha entrada en vigor no estuviesen aprobados provisionalmente.

2. Los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley se rigen por la normativa anterior en todo cuanto no sea objeto de regulación transitoria específica.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

### **Disposición Derogatoria Única**

Quedan derogadas las disposiciones legales y reglamentarias que se oponen a lo establecido por la presente Ley.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **Disposición Final Primera. Refundición en un texto único**

Se autoriza al Gobierno para que, en el plazo de un año a contar de la entrada en vigor de la presente Ley, refunda en un texto único la presente Ley y la Ley 2/2002. La refundición debe comprender también la regularización, aclaración y armonización de los textos de dichas leyes. El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas debe elaborar la propuesta de texto refundido en el plazo de seis meses a contar de la entrada en vigor de la presente Ley.

### **Disposición Final Segunda. Desarrollo de la Ley de urbanismo**

El Gobierno, en el plazo de dieciocho meses a contar de la entrada en vigor de la presente Ley, debe aprobar un reglamento que desarrolle íntegramente la Ley de urbanismo.

**Disposición Final Tercera. Entrada en vigor**

La presente Ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.