

V. Comunidades Autónomas

CATALUÑA

3139 LEY de 9 de enero de 1984 sobre utilización de los inmuebles enajenados por el Instituto Catalán del Suelo para destinarlos a vivienda.

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 33.2 del Estatuto de Autonomía, promulgo la siguiente Ley sobre la utilización de los inmuebles enajenados por el Instituto Catalán del Suelo para destinarlos a vivienda.

El Instituto Catalán del Suelo tiene entre otras funciones la de fomentar la edificación mediante la adquisición, la ordenación, la urbanización y la enajenación de terrenos, y está obligado a regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, a fin de impedir la especulación, en consonancia con lo exigido por el artículo 1 de la Ley 4/1980, de 18 de diciembre, del Parlamento de Cataluña, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución.

Para ello es preciso incluir en los actos de enajenación la condición de edificar las parcelas en el plazo señalado con esta finalidad, la prohibición de transmitir el suelo independientemente de las viviendas y la obligación de utilizar la vivienda como domicilio permanente, por cuanto la función social de la propiedad no se cumple si los terrenos permanecen sin edificar o las viviendas se destinan a segunda residencia, vivienda como domicilio permanente, por cuanto la función social es preciso conminar con la expropiación al sujeto adquirente de los terrenos y al adquirente sucesivo de la vivienda, en su caso. La aplicación del régimen expropiatorio exige que la estimación de la concurrencia de interés social sea declarada específicamente por una Ley.

Artículo único. 1. Los terrenos enajenados por el Instituto Catalán del Suelo serán edificados en el plazo fijado en el acto de enajenación y no serán susceptibles de ser transmitidos independientemente de las viviendas que en ellos se construyan, que habrán de ser utilizadas durante diez años como domicilio permanente.

2. El incumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior determinará la aplicación de la expropiación forzosa por causa de interés social, de acuerdo con lo previsto en los artículos 71 al 75, ambos inclusive, de la Ley de Expropiación Forzosa de 18 de diciembre de 1954.

3. Los Ayuntamientos en cuyo término municipal radiquen los bienes vigilarán el cumplimiento de la función señalada en el apartado 1 de este artículo y, tan pronto como se den indicios racionales de incumplimiento por parte de los propietarios, informarán al Instituto a efectos de lo previsto en el apartado anterior, sin perjuicio de las funciones que legalmente le correspondan.

4. El Instituto Catalán del Suelo informará anualmente a los Ayuntamientos sobre los terrenos enajenados a que hace referencia el apartado anterior y sobre las condiciones incluidas en los actos de enajenación.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley que cooperen a su cumplimiento y que los Tribunales y Autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 9 de enero de 1984.

JORDI PUJOL XAVIER BIGATA I RIBE
Presidente de la Generalidad Consejero de Política Territorial
de Cataluña y Obras Públicas

(«Diario Oficial de la Generalidad» número 399, de 18 de enero de 1984.)

3140 LEY de 9 de enero de 1984 de prórroga del plazo de presentación del Presupuesto de la Generalidad y de sus entidades autónomas para 1984.

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 33.2 del Estatuto de Auto-

nomía, promulgo la siguiente Ley de prórroga del plazo de presentación del Presupuesto de la Generalidad y de sus entidades autónomas para 1984.

La disposición transitoria segunda de la Ley 20/1983, de 2 de agosto, de Presupuesto de la Generalidad de Cataluña y de sus entidades autónomas para 1983, condiciona el importe definitivo de los créditos consignados en el estado de gastos a los recursos que de modo efectivo deriven del porcentaje de participación de la Generalidad de Cataluña en los ingresos del Estado, a que se refiere el punto 4 de la disposición transitoria tercera del Estatuto de Autonomía.

La disposición transitoria segunda de la Ley de Presupuesto para 1983 viene motivada por el hecho de que el porcentaje de participación en los ingresos del Estado, acordado el 25 de febrero de 1982 por la Comisión Mixta de Valoraciones para los servicios traspasados hasta el 30 de junio de 1981, no ha sido aprobado por una Ley del Estado, tal como dispone el artículo 13.4 de la Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas. Por otra parte, la mencionada disposición transitoria es consecuente con el equilibrio entre los ingresos y los gastos presupuestados que impone el artículo 27.2 de la Ley de Finanzas Públicas de Cataluña.

Dado que actualmente todavía no ha sido aprobada la Ley de fijación del porcentaje de participación en los ingresos del Estado y que el artículo 32 de la Ley de Finanzas Públicas de Cataluña obliga al Consejo Ejecutivo a remitir al Parlamento el Proyecto de Ley de Presupuesto de la Generalidad de Cataluña antes del 10 de octubre de cada año, es preciso que haya una norma de rango suficiente que deje en suspenso la fecha límite de presentación del Presupuesto hasta que no sea aprobada la Ley que fije el porcentaje de participación de la Generalidad de Cataluña en los ingresos del Estado.

PARTE DISPOSITIVA

Artículo 1. Hasta que no haya sido aprobado por una Ley del Estado el porcentaje de participación de la Generalidad de Cataluña en la recaudación de los impuestos estatales no cedidos, correspondiente al coste efectivo de los servicios traspasados, queda en suspenso la fecha límite de remisión al Parlamento de Cataluña del Proyecto de Ley de Presupuesto de la Generalidad para el ejercicio de 1984, a la que hace referencia el artículo 32 de la Ley de Finanzas Públicas.

Art. 2. El Consejo Ejecutivo remitirá al Parlamento el Proyecto de Ley de Presupuesto de la Generalidad para 1984, en el plazo de un mes, con posterioridad a la aprobación definitiva por las Cortes Generales de la Ley del Estado a que hace referencia el artículo anterior.

DISPOSICION FINAL

Esta Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Diario Oficial de la Generalidad».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley que cooperen a su cumplimiento y que los Tribunales y Autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 9 de enero de 1984.

JORDI PUJOL JOSEP M. CULLELL
Presidente de la Generalidad Consejero de Economía y Finanzas
de Cataluña

(«Diario Oficial de la Generalidad» número 399, de 18 de enero de 1984.)

3141 LEY de 9 de enero de 1984 de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña.

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 33.2 del Estatuto de Autonomía, promulgo la siguiente

LEY DE MEDIDAS DE ADECUACION DEL ORDENAMIENTO URBANISTICO DE CATALUÑA

I

La presente Ley adecua el ordenamiento urbanístico en vigor en el Estado español a las exigencias de la ordenación urbana en Cataluña. El objeto no es pues la creación de nuevas figuras

jurídicas de planeamiento ni en materia de actuación urbanística, sino la adaptación del ordenamiento urbanístico a las particularidades del medio físico de Cataluña. Su relieve, el tamaño de sus municipios, las características de la propiedad fundiaria, la dimensión de sus agentes urbanísticos y las peculiaridades históricas, industriales o turísticas de sus asentamientos es lo que justifica la ley.

El objeto de la Ley es instrumental y de actuación. Respetando el marco urbanístico general, pretende: a) dar más agilidad y más operatividad al planeamiento; b) fijar condiciones al planeamiento general para que responda a los problemas actuales de los sistemas urbanos y dé solución a las condiciones de actuación urbanística resultantes de la coyuntura económica actual; c) regular y desarrollar la institución del aprovechamiento medio, instaurado por la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1975; d) coordinar los diversos instrumentos de actuación de la Ley en un sistema de gestión que garantice la urbanización efectiva de los terrenos y evite la retención especulativa de los suelos urbanizables, y, finalmente, e) hacer más transparente el mercado de solares y reforzar las garantías de los administrados por lo que respecta a la edificación.

Esta Ley, junto con la ya promulgada de Medidas de Protección de la Legalidad Urbanística y con la programada de Renovación y Rehabilitación de los Núcleos Urbanos, de la que el Decreto de Rehabilitación (DOG del 20 de agosto de 1982), fue un primer conjunto de medidas, establecerá, en el marco urbanístico general vigente en el Estado, las bases jurídicas que permitirán afrontar la recuperación urbana de Cataluña a lo largo de estos años ochenta.

II

La Ley fija mínimos al planeamiento general por lo que respecta a la política de cantidad de suelo urbanizable, por cuanto en la práctica, como reflejo de la coyuntura, las previsiones de los planes se confunden a menudo con las necesidades de suelo para urbanizar, lo que, en un mercado de suelo que por causas múltiples ofrece poca elasticidad y dinámica, impide posteriormente a las corporaciones cumplir los programas fijados por los planes y garantizar en todo momento la cantidad suficiente de suelo urbanizado que es necesaria en cada comunidad urbana. Las consecuencias de esta situación a corto plazo son coadyuvar a alzas especulativas del suelo y al mismo tiempo orientar el crecimiento hacia los ámbitos urbanos ya consolidados. Esto dificulta la satisfacción de las demandas de más calidad y más dignidad de vida que es preciso atender en los próximos años. En este decenio las ciudades catalanas estarán todavía sometidas a importantes procesos de transformación por efecto de la gran dinámica demográfica contenida y heredada. Por esta razón es preciso determinar límites mínimos y máximos de previsión en suelo urbanizable a fin de evitar la redacción de planeamientos generales desenfocados. La Ley toma la opción de proceder a la revisión de los planes cuando se presenten condiciones de crecimiento puntuales excepcionales, de carácter no tendencial, en vez de tolerar planes inflacionarios que impidan ordenar eficazmente las capacidades de inversión en la construcción y el mantenimiento cada vez más caro de la infraestructura urbana.

III

La Ley regula la tramitación del planeamiento. Las disposiciones son de dos tipos, según el objetivo perseguido. El primer grupo, manteniendo la naturaleza no reglada del planeamiento general en la definición de la ordenación urbana y de sus etapas de ejecución, aumenta la seguridad de los particulares en el desarrollo del planeamiento general por medio de los planes parciales, a fin de impedir que criterios ajenos al planeamiento dificulten el proceso de urbanización y de edificación. Es esta una cuestión especialmente importante, los sistemas de ciudades de Cataluña presentan, todavía hoy, problemas que provienen del crecimiento y de la transformación urbanos intensos ocurridos a partir de los años sesenta, y estas deficiencias sólo pueden ser resueltas financieramente con el concurso de los terrenos urbanizables adyacentes a los suelos consolidados. Aquéllos no entran en el mercado o sufren dificultades para entrar pese a la voluntad de los particulares, por una estimación errónea de su necesidad, con perjuicio, o encarecimiento, de las medidas necesarias para subsanar aquellas carencias.

El segundo grupo de normas hace referencia a la necesidad de fijar plazos preclusivos en la adopción de acuerdos de aprobación. La agilidad del proceso es necesaria para una mayor eficiencia de los recursos económicos. Esta cuestión es siempre grave por la inseguridad que de forma complementaria comporta sobre las inversiones inmobiliarias, pero en la situación actual de altos tipos de interés del dinero, todavía lo es más. La cuestión es clave para reducir al máximo los gastos financieros que aumentan innecesariamente los costos y reducen las capacidades inversoras de las entidades urbanizadoras públicas o de promoción privada, y, en consecuencia, al disminuir la eficiencia económica dificultan la satisfacción de las necesidades de nueva residencia, de servicios y de implantación de nuevas actividades económicas. El procedimiento que se establece es administrativamente ágil y no disminuye la defensa del ciudadano en relación con la ordenación que se adopte ni

su participación y la de las entidades en la redacción de las directrices.

La Ley regula y agiliza la tramitación de los planes parciales y especiales, de los estudios de detalle, de los proyectos de urbanización y de los proyectos de compensación y de reparcelación. Es particularmente innovadora la atribución que hace de las competencias de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización a las corporaciones locales, sujetas en todos los casos al desarrollo de un plan general definitivamente aprobado y adaptado a las disposiciones de la Ley de 1975 y al cumplimiento de las mínimas condiciones de calidad. Para garantizar estas condiciones establece un régimen de tutela semejante al establecido en la Ley del Suelo vigente, aunque corresponde a los Tribunales de Justicia la estimación de la legalidad de los acuerdos de suspensión de los proyectos tramitados que no se ajusten al plan.

Asimismo incorpora medidas complementarias de publicidad del planeamiento, entre las que cabe subrayar el régimen jurídico de los certificados urbanísticos, concebidos para dar en unos plazos no especulativos seguridad a las transmisiones inmobiliarias. Unifica, por otra parte, el régimen de caducidades y de prórrogas de licencia e introduce flexibilidad en el ejercicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística para los casos de variación de los proyectos al objeto de introducir mejoras técnicas justificables, siempre que se respeten los aprovechamientos y las condiciones de edificación de las licencias otorgadas de acuerdo con los planes.

IV

La Ley introduce una facultad para tramitar planes parciales para ámbitos menores a los de los sectores fijados por el plan general. La razón es lograr una mayor operatividad considerando las medidas de las promociones y de la propiedad fundiaria. Quiere reducir también algunas de las causas actuales de rigidez en la urbanización preservando los criterios de ordenación sectorial. La regulación que propone garantiza la coherencia urbanísticas, implícita en la delimitación de sectores, y a la vez protege la distribución equitativa de cargas y de beneficios de la ordenación, que la Ley del Suelo de 1975 introdujo en el ámbito del sector.

V

La Ley concreta las obligaciones de los particulares según el régimen urbanístico del suelo. Mantiene la clasificación jurídica del suelo establecida por la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1975 y detalla el modo de proceder en la reserva de suelos, superando asimismo las contradicciones entre las previsiones de la Ley y el anexo del Reglamento de Planeamiento. Modifica los criterios de cesión por umbrales según el tamaño de las actuaciones que incorporaba el Reglamento de Planeamiento y que son contradictorios con los criterios lineales de la Ley. Estos criterios penalizaban los desarrollos urbanizadores de mayor tamaño y, por otra parte, de posible mayor coherencia urbanística.

Para clarificar las reservas de suelo de cesión obligatoria y favorecer la mayor calidad de las viviendas, la Ley introduce los conceptos de edificabilidad zonal normal y complementaria, a fin de fomentar la previsión de viviendas de mayores dimensiones. La mayor capacidad de las viviendas no comporta en ningún caso mayores demandas colectivas y disminuye generalmente la densidad urbana global.

VI

La Ley clarifica el régimen jurídico de los suelos afectados por el planeamiento general para sistemas al servicio de la estructura general y orgánica del territorio. En el régimen urbanístico anterior no se resolvían la consecución, ni la compensación de los mismos. La figura prevista, el aprovechamiento medio era en la forma reglamentada, irrealizable, al menos en relación con las características actuales del desarrollo urbanístico de Cataluña. Al interrelacionar estrechamente planeamiento y actuación, presuponia una dinamización de los suelos que el proceso urbano no exigía urbanizar. La rigidez del modo operativo no facilita la obtención de estos espacios fundamentales para la ordenación de la ciudad, y al mismo tiempo deja indefensas a los particulares. La Ley regula estos aspectos respetando los criterios de la Ley del Suelo, de compensación por medio del aprovechamiento medio, pero regula la obtención sincronizadamente con la urbanización de los sectores que interesen. La Ley es operativa tanto por lo que respecta a facilitar la consecución y la compensación de estos terrenos como a garantizar condiciones de habitabilidad adecuadas a la dignidad y calidad de vida enunciadas por la Constitución española. Exige a los estudios económico-financieros de los planes la justificación de los medios para afrontar la consecución de aquellos suelos por sistemas que no se hallen incorporados en un sector y que, por consiguiente, han de ser objeto de una actuación aislada, con lo que se evita la discrecionalidad que anteriormente comportaba el hecho de que fuesen los suelos del nuevo crecimiento urbano, es decir, los calificados de urbanizables, los que afrontasen las cargas y los déficit urbanos de carácter general.

La discrecionalidad de los planes en la determinación del valor del aprovechamiento medio se suprime por la regulación que incorpora la Ley. Esta, a partir del concepto de aprovecha-

miento medio de la Ley del Suelo (artículo 12.2.2.b), desarrolla su cumplimiento por sectores individuales con el criterio de que las mayores edificabilidades e intensidades de uso satisfagan siempre el 10 por 100 del aprovechamiento de éstos, lo que significa satisfacer las necesidades por sistemas generales al servicio de toda la ciudad de manera constante y clara y proporcionalmente a los aprovechamientos de cada sector. Suprime el criterio subjetivo de unificación en valor de los sectores, pero mantiene la aportación constante del 10 por 100 a los sistemas generales y fija los criterios de delimitación de éstos para evitar arbitrariedades. El objetivo se concreta en planes realizables y previsiones por sistemas obtenibles. La valoración del concepto de aprovechamiento medio mantiene el criterio de la Ley del Suelo de indiferencia en el interior de un sector, del aprovechamiento urbanístico de las fincas respecto a las calificaciones otorgadas por los planes generales al objeto de evitar el azar urbanístico, y el concepto de ser idénticos los aprovechamientos urbanísticos de las fincas de un mismo sector de planeamiento, sin que intervengan condiciones diferenciales de posición o de forma, de modo que aquél dependa únicamente de su superficie relativa. Los sistemas generales disponen de aprovechamientos medios similares a los de los suelos susceptibles de aprovechamiento privado, y les afecta la cesión gratuita a la comunidad una vez introducidos en el sector.

VII

La Ley prevé un régimen de gestión para la urbanización prioritaria, de aplicación gradual en las poblaciones de más de 12.000 habitantes.

Para disfrutar de las especialidades de este régimen es necesaria una declaración administrativa expresa, y sus efectos son de orden procedimental y de orden sustantivo. Desde el primer punto de vista, la tramitación del planeamiento parcial está sujeta a plazos preclusivos, si bien los ayuntamientos son los competentes para aprobar definitivamente estas figuras; se agiliza la concesión de licencias de edificación.

Desde el aspecto sustantivo, este régimen de gestión otorga el protagonismo urbanístico al sector público, para que desarrolle rápidamente las determinaciones del planeamiento, oriente decisivamente el crecimiento urbano e impida la retención especulativa de los terrenos.

Así los detentadores iniciales de la propiedad fundiaria pueden amoldarse a la dinámica de la Administración o no; en el segundo caso, o bien son sustituidos por otros agentes probadamente más ágiles o bien lo son por el sector público.

Es preciso destacar la posibilidad de ocupación inmediata del suelo adscrito a viales y a servicios técnicos, incluso antes de la aprobación de los proyectos de reparcelación para acortar los plazos de urbanización básica, con el fin de que la edificación pueda ser iniciada inmediatamente. Asimismo la Ley hace uso de los sistemas de valoración de la Ley del Suelo porque son la base tanto de las reparcelaciones como de las expropiaciones y las subastas, de conformidad con el régimen de edificación forzosa de la mencionada Ley.

TITULO PRIMERO

Disposiciones sobre planeamiento de carácter general

Artículo 1.

1. La revisión del planeamiento general, cualquiera que sea el instrumento que fuere su objeto, se hará mediante la formulación, tramitación y aprobación de un plan general o de una norma subsidiaria, según la figura oportuna de acuerdo con las condiciones urbanísticas del ámbito territorial.

2. Para facilitar una mayor participación de los ciudadanos en el planeamiento, cuando los trabajos previos de elaboración del plan general sean sometidos a información pública, se presentarán con soluciones alternativas adecuadamente explicadas.

Artículo 2.

1. En la tramitación de planes generales, de normas subsidiarias y de planes parciales y especiales, una vez aprobados inicialmente, se solicitará un informe a los organismos siguientes:

- a) La Demarcación de Carreteras del Estado de Cataluña.
- b) Los Servicios Territoriales de las Direcciones Generales de Carreteras, de Transportes, de Puertos y Costas y de Obras Hidráulicas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de Cataluña.
- c) La Red Nacional de Ferrocarriles Españoles y los Ferrocarriles de la Generalidad de Cataluña.
- d) Los demás a quienes sea preceptivo solicitarlo.

2. En el transcurso de la tramitación de los planes generales o de las normas subsidiarias, de acuerdo con la exigencia de participación establecida por la Ley, se comunicará a las corporaciones locales limítrofes el acuerdo de aprobación inicial.

3. Los informes se evacuarán en el plazo de diez días, salvo que una disposición autorice otro más largo, que en ningún caso será superior a dos meses. Estos informes se incluirán en el expediente y las determinaciones que se incorporen se harán constar en el acuerdo de aprobación provisional.

4. Si el informe no es recibido en el plazo señalado, se seguirán las actuaciones, sin perjuicio de la responsabilidad en que hubieran incurrido el funcionario o bien la autoridad causantes del retraso.

TITULO II

Del procedimiento para aprobar el planeamiento urbanístico y de los proyectos para desarrollarlo

CAPITULO PRIMERO

De la suspensión de la concesión de licencias

Artículo 3.

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento general, especial, parcial o de los estudios de detalle pueden acordar, con el fin de estudiar la formación o bien su reforma, la suspensión de la concesión de licencias de parcelación de terrenos, de edificación y de demolición en ámbitos determinados.

2. Los efectos de esta suspensión no podrán durar más de un año.

3. Dicho acuerdo se publicará en el «Diario Oficial de la Generalidad» o en el «Boletín Oficial» de la provincia, en su caso.

Artículo 4.

1. La aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento mencionados en el artículo anterior obliga a la Administración actuante a acordar la suspensión de la concesión de licencias de parcelación, de edificación y de demolición en los ámbitos para los que las nuevas determinaciones comporten modificación del régimen urbanístico.

2. Constituyen modificación del régimen urbanístico las determinaciones que comporten:

- a) Cambio en la clasificación del suelo.
- b) Afectación de terrenos para sistemas.
- c) Modificación de los usos globales admitidos en un sector.
- d) Modificación del coeficiente de edificabilidad neta de una zona.

3. Además, en el momento de la aprobación inicial la Administración actuante podrá acordar la suspensión de la concesión de las licencias mencionadas en el apartado 1 de este artículo en los ámbitos para los que se pretenda alcanzar objetivos urbanísticos concretos, que habrán de ser explicitados y justificados.

4. La iniciación del expediente de reparcelación comporta, sin que sea preciso declaración expresa, la suspensión de la concesión de licencias de parcelación y de edificación en el ámbito del polígono o de la unidad de actuación hasta que el acuerdo aprobatorio de la reparcelación sea firme en vía administrativa.

Artículo 5.

1. En los casos previstos en los dos artículos precedentes, además de adoptarse los acuerdos de suspensión con las formalidades previstas reglamentariamente, es preciso delimitar explícitamente los ámbitos afectados, confeccionando un «Plano de delimitación de los ámbitos sujetos a suspensión de licencias», en el que aparecerán gráficamente a escala adecuada y con detalle y claridad suficientes todos estos ámbitos.

2. Si antes del transcurso del plazo de un año previsto por el artículo 3.2 se hubiera producido el acuerdo de aprobación inicial, la Administración actuante podrá hacer uso de lo establecido en el artículo 4, y sus efectos se extinguirán definitivamente una vez transcurridos dos años desde la vigencia del acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el plan o la reforma del mismo.

3. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo de un año previsto en el artículo 3.2, la suspensión decidida con motivo de la aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año, contado a partir de la publicación del acuerdo de suspensión.

4. Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido la concesión de licencias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1, la suspensión que se decidiera con motivo de la aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

5. En todos los casos los efectos de la suspensión se extinguirán con la entrada en vigor del instrumento de planeamiento de que se trate, por razón de la aprobación definitiva del mismo.

6. Una vez extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los casos previstos por este artículo y por los dos artículos precedentes, no se podrán acordar nuevas suspensiones en aquellos ámbitos por idéntica finalidad en los cinco años siguientes.

CAPITULO II

De la tramitación

SECCION PRIMERA.—LOS PLANES PARCIALES Y LOS PLANES ESPECIALES

Artículo 6.

1. Los planes parciales de iniciativa particular y todos los especiales que se redacten para desarrollar el planeamiento general y sus programas de actuación se tramitarán según el procedimiento siguiente:

La corporación municipal o bien el órgano competente acordará inicialmente la resolución que corresponda en el plazo de sesenta días a partir de la entrada del expediente en su registro general.

El informe de los servicios técnicos y jurídicos se referirá exclusivamente al análisis del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, al desarrollo del plan general, a los criterios de ordenación física propuestos, con especial atención a la ordenación aprobada de los sectores adyacentes, a las previsiones de suelo de cesión obligatoria y gratuita y a las previsiones para agilizar la gestión.

2. Los acuerdos de suspensión o de denegación habrán de estar motivados y no son posibles la inadmisión a trámite ni el rechazo por falta de documentos, circunstancia ésta que, si se produjera, habrá de constar en el acuerdo de suspensión.

Los acuerdos de suspensión señalarán las deficiencias que sea preciso corregir, y, una vez subsanadas, el acuerdo de aprobación inicial será adoptado dentro de los treinta días siguientes a los de la nueva presentación del proyecto corregido en el registro general, y no podrá ser adoptado un segundo acuerdo suspensivo, salvo que las directrices municipales, aunque respetando el planeamiento general vigente en el momento de esta presentación, concreten una ordenación física diferente de la propuesta por el proyecto, en cuyo caso se podrá tomar un último acuerdo suspensivo que explicita las directrices mencionadas.

Si una vez transcurridos tres meses de la devolución de un plan parcial o bien de uno especial la aprobación inicial de los cuales hubiera sido suspendida, éstos no hubieran sido devueltos, debidamente corregidos, se entenderá caducado el expediente a efectos administrativos, sin que sea preciso declaración expresa y sin perjuicio de ulterior incoación. Con este fin, en la notificación de la suspensión se hará la advertencia correspondiente.

3. Una vez aprobados inicialmente los planes parciales y los especiales serán sometidos a información pública durante un mes, y el edicto será enviado para su publicación reglamentaria en el plazo máximo de los diez días siguientes a la adopción del acuerdo.

4. La corporación o el organismo que aprobó inicialmente el plan, una vez emitido el informe de las alegaciones presentadas en el plazo de información pública, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones procedentes en el plazo de los tres meses siguientes a la fecha de la publicación del acuerdo de aprobación inicial o de la publicación del acuerdo de prórroga del plazo de información pública, si se adopta.

Seguidamente, en el plazo máximo de un mes el proyecto será sometido a la autoridad o bien al organismo competente para que lo apruebe definitivamente, salvo en los sectores declarados de urbanización prioritaria y regulados en el título IV, en cuyo caso, independientemente del tamaño de las poblaciones, la aprobación definitiva de los planes parciales corresponderá al Ayuntamiento. El proyecto irá en forma de texto refundido e incluirá las enmiendas aceptadas, al objeto de que sea examinado en todos los aspectos y resuelto en el plazo de los tres meses siguientes al ingreso del expediente en el registro general; si una vez transcurrido este plazo, la resolución que corresponda no ha sido comunicada, el proyecto se entenderá aprobado por silencio administrativo.

5. Cuando el expediente esté formalmente completo, la Administración competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar el plan puro y simplemente.
- b) Suspender la aprobación del plan por deficiencias que habrán de ser subsanadas por la corporación o bien por el organismo que ha otorgado la aprobación provisional.

Si en los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo el Organismo competente no corrige las deficiencias del plan, se podrá subrogar la comisión de urbanismo correspondiente.

c) Denegar motivadamente la aprobación definitiva del plan, a causa de la alteración substancial del planeamiento general, del incumplimiento de las determinaciones legales o reglamentarias o de defectos no enmendables en la tramitación.

Hay alteración substancial del planeamiento general bien por incremento de aprovechamiento urbanístico o de la intensidad de los usos privados, bien por incumplimiento de la previsión de las reservas para suelos de cesión gratuita y obligatoria fijadas por aquél y por esta Ley o bien por alteración de los usos globales previstos.

Artículo 7.

1. Si una vez transcurrido el plazo de sesenta días a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo precedente, la corporación o bien el Organismo competente no ha

comunicado la aprobación, la suspensión o la denegación inicial del plan parcial o bien del especial, el promotor podrá presentar la solicitud, acompañada de toda la documentación, ante la comisión de urbanismo competente, que se subrogará en el lugar del organismo competente para realizar la aprobación inicial. La comisión de urbanismo dispondrá de sesenta días para adoptar el pronunciamiento inicial y de cuatro meses, contados a partir de la fecha de publicación de apertura de la información pública, para la aprobación que corresponda, y no será precisa la provisional si resulta competente para la aprobación definitiva. En el primer plazo mencionado la comisión dará audiencia de diez días al Ayuntamiento de que se trate. Si una vez transcurrido el plazo anterior y habiéndose producido la información pública, la resolución no hubiera sido notificada al Ayuntamiento y al promotor, el plan se entenderá aprobado definitivamente por silencio administrativo.

2. Si una vez transcurrido el plazo de tres meses a que se refiere el artículo 6.4, la corporación o bien el organismo competente no han aprobado provisionalmente el plan, o bien no se hubiera publicado el edicto de apertura del plazo de información pública, el promotor podrá presentar la solicitud, acompañada de toda la documentación, ante la comisión de urbanismo.

3. En el primer caso previsto por el apartado precedente la comisión de urbanismo requerirá al Ayuntamiento o bien al organismo que hubiera aprobado inicialmente el plan, la entrega de las alegaciones producidas a lo largo del plazo de información pública, y a partir de ese momento dispondrá de cuatro meses para acordar la resolución definitiva y sin necesidad de la provisional, si resultara competente. Si transcurrido este plazo, la resolución no ha sido notificada se entenderá que el plan es aprobado definitivamente por silencio administrativo. Si la entrega de las alegaciones no se produce en los quince días siguientes al requerimiento, la comisión de urbanismo abrirá el período de información pública y se procederá en la forma antes establecida hasta la resolución definitiva.

4. En el segundo caso previsto en el apartado 2 la comisión de urbanismo abrirá el período de información pública y, si resultara competente, procederá a realizar la aprobación definitiva, sin necesidad de la provisional, tal como establece el apartado precedente.

Artículo 8.

1. En cualquier caso, si la promoción del plan parcial es de la Administración Pública o bien de empresas mixtas, la aprobación inicial habrá de resolverse en el plazo de los cuarenta y cinco días siguientes a la presentación; el plazo de información pública se puede reducir a quince días, mediante declaración previa de urgencia del Consejo Ejecutivo. El resto del trámite, la aprobación provisional y la definitiva, seguirá el procedimiento y los plazos fijados con carácter general por el artículo 6.

2. En estos supuestos se aplicarán las previsiones del artículo 7, con las modificaciones siguientes: En el caso de subrogarse porque no se ha producido la aprobación inicial, la comisión de urbanismo dispondrá del mismo plazo que el Ayuntamiento o bien que el órgano competente para adoptarla; si la subrogación tiene lugar porque la aprobación provisional no se ha producido, la comisión dispondrá de tres meses para adoptar la resolución definitiva, en caso de que resulte competente y no abrirá el período de información pública, o bien de cuatro meses contados a partir de la fecha de publicación del edicto correspondiente en el «Diario Oficial de la Generalidad» en el caso de que haya de realizarse la apertura del trámite mencionado.

SECCION SEGUNDA.—PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 9.

1. La tramitación de los proyectos de urbanización en términos municipales que poseen un planeamiento general, adaptado a la Ley de Reforma de la Ley del Suelo se sujetará a las reglas siguientes:

a) El acuerdo de aprobación inicial se tomará dentro de los treinta días siguientes a la presentación del proyecto. El acuerdo se remitirá, antes de transcurrir diez días desde la fecha de la adopción, al «Diario Oficial de la Generalidad» o al «Boletín Oficial» de la provincia, en su caso.

b) La información pública será de quince días.
c) Se podrá solicitar facultativamente el informe previo del Servicio Territorial de Urbanismo de la Generalidad que corresponda, que se entenderá emitido por el transcurso del plazo de un mes contado a partir de la entrada de un ejemplar del proyecto completo en el mencionado Servicio.

d) La aprobación definitiva, sin necesidad de trámite de aprobación provisional, será acordada por la Administración urbanística actuante que ha otorgado la aprobación inicial en los tres meses siguientes a la fecha de publicación; si una vez transcurrido este plazo, la resolución no ha sido comunicada, se entenderá que el proyecto es aprobado definitivamente por silencio administrativo.

e) Una vez aprobado definitivamente el proyecto, la Administración aprobante enviará, en el plazo de los diez días siguientes, un ejemplar de éste y una copia del expediente administrativo, ambos completos, a la comisión de urbanismo competente.

La comisión de urbanismo, en el mes siguiente a la recepción de estos documentos completos, podrá proponer al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas la suspensión de los efectos del acuerdo de aprobación definitiva, si correspondiera, por motivos de legalidad sustantiva o formal y de tramitación. En este supuesto se elevará la propuesta al Consejero y se notificará a la corporación municipal y al promotor.

f) Una vez acordada la suspensión se dará traslado director del acuerdo a la sala de lo contencioso-administrativo competente en los tres días siguientes, a los efectos previstos en los números 2 y siguiente del artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Si durante el mes a que hace referencia el párrafo segundo del apartado e) de este artículo no le ha sido notificado el acuerdo de la comisión de urbanismo, el Ayuntamiento estará facultado sólo por este hecho para ordenar la publicación del edicto correspondiente en el «Boletín Oficial» de la provincia o en el «Diario Oficial de la Generalidad», según corresponda.

2. Los proyectos de urbanización habrán de cumplir los pliegos generales de condiciones técnicas aprobados con carácter general por el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas y mínimamente los criterios que éstos contengan.

Artículo 10.

1. Si una vez transcurrido el plazo de treinta días a que se refiere el artículo 9.a), la Administración competente no ha tomado ningún acuerdo inicial, el promotor podrá presentar la solicitud, acompañada de toda la documentación, a la comisión de urbanismo competente que por subrogación tramitará el proyecto hasta que haya sido aprobado definitivamente.

2. Si una vez transcurrido el plazo de tres meses a que se refiere el artículo 9.d), la Administración competente no ha convocado la información pública el promotor podrá presentar la solicitud, acompañada de toda la documentación, a la comisión de urbanismo competente que por subrogación lo aprobará definitivamente, previa apertura de la información pública, en el plazo de los tres meses siguientes a la fecha de la publicación del edicto correspondiente; se producirá silencio administrativo positivo si, una vez transcurrido este plazo, la resolución no ha sido comunicada.

3. En ambos supuestos de este artículo la comisión dará una audiencia de diez días al Ayuntamiento de que se trate.

SECCION TERCERA.—ESTUDIOS DE DETALLE, PROYECTOS DE DELIMITACION DE POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION

Artículo 11.

1. Los estudios de detalle, los proyectos de delimitación de polígonos y unidades de actuación, los proyectos de reparcelación y las bases y los estatutos, en el sistema de compensación, se tramitarán de acuerdo con lo previsto en los artículos 9 y 10, salvo en lo que establecen el artículo 14 y el apartado que sigue.

2. Los acuerdos de aprobación de la constitución de las juntas de compensación se adoptarán en el plazo de los treinta días siguientes a la entrada de la documentación completa en el registro de la Administración actuante, y su ejecutividad se supeditará a la aprobación definitiva del proyecto de bases y de los estatutos de la Junta.

Si una vez transcurrido este plazo no se ha notificado al presidente de la Junta la resolución expresa, se entenderá que la aprobación ha sido concedida por silencio administrativo.

Artículo 12.

1. Cuando los planes parciales se presenten con la escritura de constitución de la Junta, las bases de compensación, los estatutos, el proyecto de compensación y los proyectos de urbanización se tramitarán todos ellos de manera simultánea, pero en expediente separados, de acuerdo con los artículos 6 y 7. En este caso los acuerdos de aprobación definitiva correspondientes a las corporaciones locales se supeditarán en su ejecutividad a la aprobación definitiva del plan parcial, salvo que la misma corporación fuese competente por tratarse de sectores de urbanización prioritaria.

2. En estos casos será necesaria la aceptación expresa de las dos terceras partes como mínimo de los propietarios que representen al menos el 80 por 100 de la propiedad del sector.

3. Una vez aprobado definitivamente el plan parcial, si el proyecto de urbanización se presenta con las bases de compensación, los estatutos y el proyecto de compensación, se tramitarán todos de forma simultánea de acuerdo con el artículo 9 y con lo establecido en los apartados precedentes.

4. En los casos de iniciativa pública, cuando el proyecto de reparcelación se presente juntamente con el plan parcial y el proyecto de urbanización, se tramitarán todos de forma simultánea, de acuerdo con el artículo 8, y las aprobaciones se condicionarán a lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

Cuando se presente el proyecto de reparcelación juntamente con el proyecto de urbanización, se procederá según prevé el apartado precedente.

SECCION CUARTA.—DESARROLLO POR SUBSECTORES

Artículo 13.

1. Los sectores de planeamiento parcial establecidos por los planes generales de ordenación o bien por normas subsidiarias de planeamiento podrán ser objeto de desarrollo, parcial por subsectores, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) Que el plan parcial se presente a trámite con un avance de plan referido a todo el sector que justifique la conveniencia y la oportunidad de la promoción, la coherencia de las redes viarias y de la ubicación de jardines, plazas, dotaciones y centros de interés público con el conjunto de todo el sector y el enlace con las redes generales y viarias que haya en funcionamiento. La iniciativa de particular en la tramitación del plan mantendrá las mismas condiciones de publicidad que la Ley del Suelo establece para el ámbito del sector.

b) Que la edificabilidad propuesta no supere la que les corresponda por el aprovechamiento medio del sector que sea objeto de actuación y se garantice la distribución equitativa de las cargas y de los beneficios del planeamiento.

c) Que dispongan de terrenos de cesión obligatoria y gratuita, en la proporción exigida por el planeamiento general y por esta Ley, en relación con la superficie del subsector y su aprovechamiento. Cuando no se puedan hacer efectivos estos suelos debido a las previsiones del avance, la cesión gratuita exigida podrá ser sustituida por la cesión de terrenos edificables, a cuenta de la posterior reparcelación, con la obligación de incorporar estos suelos, con esta concreta finalidad, al Patrimonio Municipal del Suelo.

2. En ningún caso podrán ser aprobados planes parciales de subsectores que comporten cesiones gratuitas proporcionalmente inferiores a las correspondientes por sectores enteros, según la normativa urbanística vigente y el apartado anterior.

3. La aprobación del avance del plan parcial para el conjunto del sector, una vez sometido a información pública, tiene los efectos que establece el artículo 28.3 de la Ley del Suelo.

4. La Memoria del plan parcial se complementará con un anexo específico, demostrativo de la conveniencia y viabilidad técnica, jurídica y económica de la actuación, y referido a las letras b) y c) del apartado 1.

5. Los terrenos a que hace referencia la letra c) del apartado 1 serán cedidos a la Administración inmediatamente después de la aprobación definitiva del plan parcial, y la publicación del edicto de este acuerdo no se hará hasta que se haya acreditado ante el organismo competente la adscripción de los bienes al Patrimonio Municipal del Suelo y con aquella finalidad.

SECCION QUINTA.—DISPOSICION COMUN

Artículo 14.

1. Cuando el promotor entienda que un plan parcial, un proyecto de urbanización, un estudio de detalle, una delimitación de polígono o unidad de actuación y el acto de constitución definitiva de las Juntas de compensación han sido aprobados por silencio administrativo, habrá de enviar un ejemplar completo del proyecto de que se trate a la comisión de urbanismo competente.

2. La comisión de urbanismo, en el mes siguiente a la recepción del proyecto completo, actuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 9.1.e) y f).

3. En todos los supuestos a que hace referencia el apartado 1 la comisión de urbanismo, a instancia de parte, ordenará la publicación y la notificación reglamentaria del acto presunto, excepto en el supuesto previsto en el apartado anterior.

TITULO III

Efectos de la clasificación jurídica del suelo

CAPITULO PRIMERO

Disposición común a los suelos urbano y urbanizable

Artículo 15.

1. Los planes generales y las normas subsidiarias definirán la densidad máxima de viviendas por hectárea para los sectores en los suelos urbanizables, sin sobrepasar los límites fijados por el artículo 75 de la Ley del Suelo.

2. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el general fijarán el número máximo de viviendas y contendrán las determinaciones necesarias para impedir que sea sobrepasado.

Este número máximo de viviendas servirá para la determinación de reservas para suelos de cesión obligatoria.

3. El planeamiento general justificará la ubicación de los sistemas en cada clase de régimen jurídico de suelo. En particular las previsiones para parques urbanos serán como mínimo de 5 metros cuadrados por habitante, sin perjuicio de las previsiones para jardines que hace el artículo 16.1.a), cuando el planeamiento hace uso de la facultad del artículo 18.4 sobre señalamiento de sistemas por los planes parciales.

CAPITULO II

Suelo urbano

Artículo 16.

1. A las reservas de suelo para sistemas en el suelo urbano que determinen los planes de urbanismo, ya sea para el servicio general de toda la población, o para el servicio del distrito, del polígono o de la unidad de actuación donde se sitúen, se les aplicará el régimen de cesiones siguiente:

a) La cesión para jardines, plazas y centros docentes y asistenciales será gratuita y obligatoria cuando los suelos estén reservados por los planes en el marco de una unidad de actuación, delimitada expresamente en el planeamiento, en la que los titulares de estos suelos encuentren la justa distribución de las cargas urbanísticas.

b) La cesión de suelo para calles y viales será gratuita y obligatoria y será ejecutada previamente a la edificación. La apertura y ensanchamiento de viales sobre solares o edificios en núcleos urbanos comportará también idéntica cesión cuando ésta sea compensada por las condiciones de edificación diferenciales previstas por los planes.

2. La distribución equitativa de estas cargas, cuando las diferencias de aprovechamiento urbanístico entre fincas sobrepasen el 15 por 100 del aprovechamiento medio en la unidad de actuación y se haga declaración expresa de esta lesión, se efectuará mediante la reparcelación. Se establecerá igualmente idéntico procedimiento para la apertura y el ensanchamiento de viales cuando aquella lesión se produzca, y se delimitarán las unidades de actuación que sea preciso.

3. En todos los demás supuestos, o en las reservas para otros fines, la adquisición se efectuará mediante la expropiación. El justiprecio de la expropiación podrá, si es conveniente, ser resarcido por la parte que se estime de interés directo, según dispone el artículo 145 de la Ley del Suelo, por contribuciones especiales, una vez delimitado previamente el ámbito urbano beneficiario de la mejora.

CAPITULO III

Suelo urbanizable

Artículo 17

1. Por lo que respecta al suelo urbanizable programado y al apto para ser urbanizado, el régimen de cesiones es el siguiente:

a) De acuerdo con el número máximo de viviendas previsto, los planes parciales con fines residenciales reservarán los suelos de cesión obligatoria y gratuita para atender los fines y los destinos previstos en el artículo 13.2.b) c) y e) de la Ley del Suelo, en la proporción y cuantías que fija. Asimismo las reservas para cumplir los objetivos del apartado d) del mismo artículo se determinan en 6 metros cuadrados de techo por vivienda; en ningún caso esta superficie de suelo podrá ser inferior al 4 por 100 de la superficie del sector.

b) Cuando se trate de zonas que el planeamiento destina en exclusiva a usos comerciales, de oficina, industriales y de almacenaje no será preciso hacer previsión de suelo destinado a centros docentes. En este caso la reserva para otros servicios de interés público y social será el 4 por 100 de la superficie de la zona o sector.

c) Los suelos que los planes parciales señalen para calles, aceras y estacionamientos adyacentes a la vía pública son siempre de cesión obligatoria y gratuita.

d) Los particulares están obligados a ceder a la Administración actuante suelo en que se pueda edificar el techo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio del sector.

2. Los suelos reservados para todos los fines enunciados por las letras anteriores computan a efectos de la edificabilidad sectorial establecida por el plan general o por las normas subsidiarias, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15.2.

3. Los planes parciales incorporarán obligatoriamente el cálculo de este aprovechamiento medio cuando comprenda zonas de calificación diversa o cuando el planeamiento general prevea, en el ámbito del sector, reservas de terrenos para sistemas.

4. Por razones de interés público, la suma de las superficies mínimas de cesión obligatoria y de cesión gratuita previstas por este artículo podrán afectarse por los Ayuntamientos, en cada sector, a un único o a varios de los destinos que correspondan siempre que así se regule en el plan general para el conjunto de los sectores de un mismo cuatrienio. El programa de actuación garantizará que al final del cuatrienio las superficies resultantes para cada uno de los fines serán idénticas a las que resultarían de la aplicación individualizada de las cesiones anteriormente expuestas en cada sector.

Artículo 18.

1. Por lo que respecta al suelo urbanizable, los sistemas incluidos por el planeamiento general en los sectores de planeamiento parcial están sujetos al régimen de gestión siguiente:

Se les aplicará la cesión gratuita cuando se les otorgue el aprovechamiento medio del sector. Este aprovechamiento se acumulará al aprovechamiento urbanístico de las zonas, y se

determinará según la edificabilidad zonal ponderada cuando comprenda diversas zonas de calificación diferente; esta ponderación se hará teniendo en cuenta la proporción de las superficies de estas zonas en el sector y su valoración relativa, con las limitaciones establecidas por el artículo 19. Los polígonos que se delimiten incorporarán la parte de estos sistemas que les corresponda a efectos de su cesión.

Los suelos para estos sistemas pueden ser, en todos los casos, objeto de actuaciones aisladas mediante la expropiación; en ese caso no se aplicará lo que establece el apartado 4 de este artículo.

2. Por lo que se refiere a los suelos que según las normas subsidiarias son aptos para ser urbanizados, los propietarios de suelos afectados por sistemas pueden ofrecer la cesión gratuita de estos terrenos una vez incorporados en sectores del plan parcial, con las mismas condiciones de aprovechamiento previstas para suelos urbanizables programados de plan general. A tal objeto se delimitarán en las normas subsidiarias sectores de planeamiento y se determinarán las prioridades para desarrollarlos.

3. Por lo que respecta a los suelos urbanizables no programados los programas de actuación urbanística propondrán, de conformidad con el artículo 16.2.a de la Ley del Suelo, los sistemas de actuación adecuados para la efectividad de las reservas de suelo incluidas en cada actuación.

4. Los suelos ocupados por sistemas generales que sean adscritos a un sector determinado se sumarán al suelo de éste al efecto de incrementar las reservas mínimas para dotaciones exigidas por el artículo 17 de esta Ley, con las limitaciones establecidas en el artículo 19, siempre que así lo regule el planeamiento general. Los polígonos que se delimiten incorporarán la parte de estos sistemas que les corresponda a los efectos del presente artículo.

Artículo 19.

1. La inclusión en los sectores de sistemas previstos por el artículo 18, estará limitada de tal manera que la intensidad neta de edificación en cada zona del plan parcial, referida al suelo de provechamiento privado, no exceda en dos veces y media la edificabilidad zonal, una vez desarrollada la ordenación física prevista.

A tal objeto la memoria del planeamiento general contendrá la oportuna justificación del cumplimiento de esta limitación.

2. La cesión no se aplicará a los suelos para sistemas cuyo cómputo determine intensidades netas que sobrepasen los máximos establecidos. En este supuesto la Administración actuante expropiará estos sistemas y podrá hacer efectivo el justiprecio de la expropiación bien con cargo al 10 por 100 del aprovechamiento medio del sector, bien en efectivo.

3. En el cálculo del techo edificable de una zona, a efectos de determinar la edificabilidad neta, se considerará, además de la edificabilidad propia de la zona, la añadida en comensación de la cesión de sistemas.

4. Los estudios económico-financieros de los planes justificarán las previsiones adoptadas en relación con la forma de obtención de los sistemas, y en los supuestos de expropiación las previsiones de inversión municipal o de los Organismos competentes correspondientes a lo largo del plazo de previsión del planeamiento.

CAPITULO IV

Del aprovechamiento medio

Artículo 20.

1. La determinación del aprovechamiento medio por lo que respecta al suelo urbanizable programado se hará al redactar el plan general para cada uno de los sectores de planeamiento parcial.

2. El aprovechamiento de un sector comprende el aprovechamiento del conjunto de las zonas y el atribuido a los sistemas incluidos dentro del sector, de acuerdo con lo que dispone el artículo 19.

3. La cesión a la Administración actuante del 10 por 100 del aprovechamiento medio de un sector se hará en suelo edificable de cada una de las zonas del sector, de acuerdo con lo que determina el artículo 17.

4. El aprovechamiento de cada finca será el 90 por 100 del aprovechamiento medio del sector donde se localice referido a su extensión superficial.

Artículo 21.

El Ayuntamiento o la Administración actuante podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas para la ordenación de un plan parcial sin necesidad de iniciar la expropiación forzosa cuando se haya iniciado la tramitación del proyecto de reparcelación o de compensación y se garantice el aprovechamiento de las fincas ocupadas por la entrega de certificaciones de su aprovechamiento dentro del polígono, sin perjuicio de la percepción del interés fijado reglamentariamente.

Artículo 22.

1. Para calcular el valor del aprovechamiento medio de un sector se considerará el valor relativo de cada una de las zonas incluidas en el plan parcial, en el momento de la redacción del mismo.

Por lo que hace referencia a los sectores delimitados que incluyen zonas diferentes, la relación de valor entre éstos se hará considerando: a) la intensidad de los usos admitidos, b) la rigidez en la demanda del uso de cada zona en el momento de la tramitación del plan y c) las repercusiones admisibles del valor de suelo y de la urbanización. No se considerarán las revalorizaciones que se generen debido a la ubicación urbana diferencial de las fincas dentro de una misma zona.

2. El aprovechamiento medio para el conjunto de las zonas incluidas dentro de un sector será el resultado de ponderar, respecto a la superficie total de las zonas los valores relativos de cada una por su extensión.

Artículo 23.

El aprovechamiento correspondiente a los sistemas incluidos por el planeamiento general dentro de los sectores se distribuirá entre las zonas de éstos, según usos e intensidades de usos, en función de la extensión de cada una y de su valor relativo. Este aprovechamiento se añadirá al atribuido a cada zona según su calificación.

CAPITULO V

Valoraciones

Artículo 24.

1. Por lo que respecta a los suelos urbanizables o aptos para ser urbanizados, el aprovechamiento que servirá de base para determinar el valor urbanístico es el siguiente:

- El correspondiente al aprovechamiento medio del sector para sus zonas y sistemas incluidos.
- El correspondiente al 90 por 100 del aprovechamiento medio dentro del suelo urbanizable, a determinar en el expediente de justiprecio de la expropiación, para los sistemas no incluidos dentro de casa sector.

2. A los sistemas previstos en suelo no urbanizable se les aplicará el valor inicial.

TITULO IV

Ejecución de los planes de ordenación por sectores de urbanización prioritaria

CAPITULO PRIMERO

Determinación y requisitos

Artículo 25.

1. Serán sectores de urbanización prioritaria los suelos urbanizables programados de los planes generales o aquellos suelos aptos para ser urbanizados según normas subsidiarias, para usos residenciales, industriales u otros que sean objeto de esta declaración y delimitación. Esta actuación urbanizadora inmediata se justifica por la concurrencia de especiales circunstancias urbanísticas de localización y de contigüidad a los grandes sistemas urbanos de Cataluña, de presión urbanizadora o demográfica o de proximidad a explotaciones extractivas, industriales y otras análogas.

2. La declaración de sector de urbanización prioritaria será acordada por el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas a propuesta de las corporaciones municipales interesadas o de la Dirección General de Urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo o del ente metropolitano que corresponda. Cuando la iniciativa sea de la Dirección General de Urbanismo, se concederá audiencia de un mes a la Corporación Municipal y, en su caso, al mismo tiempo al ente metropolitano.

3. La declaración de sector de urbanización prioritaria determinará cuál será la Administración actuante que formulará los proyectos oportunos.

Artículo 26.

1. La propuesta de delimitación de los sectores de urbanización prioritaria se expondrá al público durante un mes y posteriormente se someterá a la Comisión de Urbanismo de la Generalidad o del ente metropolitano que corresponda.

2. La documentación del expediente de declaración de sector de urbanización prioritaria contendrá:

- El plano de localización a escala 1:5.000.
- La delimitación del ámbito sobre un plano topográfico a escala 1:1.000 como mínimo con la representación gráfica del estado físico de los terrenos y de la delimitación de las fincas.
- La relación de propietarios incluidos dentro de la delimitación.
- La descripción de los bienes y derechos en el ámbito delimitado.
- La determinación de la Administración actuante.
- La memoria justificativa de la actuación.

3. El acuerdo de declaración de ámbito de sector de urbanización prioritaria comporta la notificación y la inscripción de aquél en el Registro de la Propiedad, a los efectos previstos por el artículo 221 de la Ley del Suelo, y la notificación de la

declaración a los particulares propietarios de las fincas incluidas dentro de la delimitación, a los efectos previstos por el artículo 38.

Artículo 27.

1. Para que los terrenos puedan ser declarados de urbanización prioritaria habrán de reunir las condiciones específicas siguientes:

- Que se trate de suelos clasificados de urbanizables programados o aptos para ser urbanizados para usos residenciales y también industriales.
- Que no dispongan de obra urbanizadora ya ejecutada al amparo del planeamiento parcial.
- Que las edificaciones existentes no obstaculicen la gestión inmediata del sector por su importancia, estado de ocupación y uso.

2. En un mismo municipio no se podrán desarrollar simultáneamente dos o más sectores de urbanización prioritaria del mismo uso (residencial o industrial). Para proceder en un municipio a ulteriores declaraciones será condición indispensable que las obras de urbanización del sector del mismo uso ya declarado estén totalmente ejecutadas. Ello no obstante, los entes metropolitanos podrán desarrollar simultáneamente tantos sectores de urbanización prioritaria como municipios comprendan.

3. La extensión de las actuaciones de urbanización prioritaria será como mínimo de 3 hectáreas, y en ningún caso podrá sobrepasar la superficie necesaria para absorber el 30 por 100 de las necesidades del decenio en materia de vivienda. Estas necesidades de vivienda se calcularán en función de la estructura de edades y con independencia de las viviendas construidas.

CAPITULO II

Efectos

SECCION PRIMERA.—DISPOSICION COMUN

Artículo 28.

La declaración de sectores de urbanización prioritaria tiene por efecto específico la aplicación del régimen de gestión urbanística regulado por esta Ley y lleva implícita la declaración de interés inmediato de edificación en el plazo máximo de tres años contados a partir de la firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación. Comporta igualmente el interés inmediato de la ejecución de las obras de urbanización a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, en los plazos señalados reglamentariamente.

SECCION SEGUNDA.—EFECTOS PROCEDIMENTALES

Artículo 29.

1. La redacción y aprobación inicial del plan parcial y de los proyectos de urbanización necesarios para la ejecución de la obra urbanizadora se harán en el plazo de seis meses contados a partir de la fecha de publicación de la declaración en el «Diario Oficial de la Generalidad», y el edicto de información pública se enviará en el plazo de los diez días siguientes a la adopción del acuerdo.

2. La tramitación de estos planes parciales y proyectos de urbanización queda sujeta a lo que establecen los artículos 6, 7, 8, 9 y 10, sin que sea precisa la aprobación provisional prevista en el apartado 4 del artículo 6, ya que corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva después de la información pública. La subrogación por la Comisión de Urbanismo competente se producirá de oficio en los supuestos que transcurran el plazo indicado en el punto anterior y los plazos previstos en los artículos mencionados de esta Ley sin que se hayan producido los correspondientes actos administrativos.

3. Una vez aprobados definitivamente el plan parcial y los proyectos de urbanización el Ayuntamiento enviará un ejemplar de cada uno y una copia del expediente administrativo, completos, a la Comisión de Urbanismo competente, en el plazo de los diez días siguientes a la aprobación definitiva. La Comisión de Urbanismo, dentro del mes siguiente a la recepción de estos documentos completos, actuará de acuerdo con lo que establece el artículo 9.1.e) y f).

SECCION TERCERA.—EFECTOS DE GESTION

Artículo 30.

1. El sistema de actuación en los sectores de urbanización prioritaria será el de cooperación.

2. Las actuaciones en sectores de urbanización prioritaria requieren la reparcelación de las fincas, excepto en los casos de renuncia expresa de los particulares o de propietario único.

3. El proyecto de reparcelación, redactado de oficio por la Administración actuante, será aprobado definitivamente en el plazo de doce meses desde la aprobación definitiva del plan parcial o bien desde la fecha de publicación en el «Diario Oficial de la Generalidad» de la declaración de sector de urbanización prioritaria, si el plan estuviera ya aprobado antes de la fecha de la declaración.

Artículo 31.

1. Los ámbitos de los sectores de urbanización prioritaria constituirán un único polígono de actuación.

2. Si el plan parcial es aprobado y contiene más de un polígono de actuación, la declaración de sector de urbanización prioritaria comportará la modificación de esta división, a efectos de lo previsto en el apartado precedente.

3. La ocupación de los terrenos destinados a viales y a servicios técnicos antes de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación da lugar a la indemnización reglamentaria por el periodo comprendido entre la ocupación y la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

SECCIÓN CUARTA.—REGISTRO DE SUELOS DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA.

Artículo 32.

1. La Administración actuante formalizará en el plazo de tres meses, a partir de la descripción de bienes y derechos anexa a la declaración, el Registro de Suelos de Urbanización Prioritaria. Simultáneamente redactará un proyecto de tasación conjunta de los terrenos sujetos a la declaración anterior que incluya los valores urbanísticos de los terrenos y la valoración de los bienes y derechos distintos a los del suelo que haya en cada finca y que sean en la reparcelación presumiblemente incompatibles con su destinación urbanística. Estas valoraciones se incluirán en el mencionado registro.

2. El proyecto de tasación conjunta se someterá después del periodo de información pública, a la Comisión de Urbanismo, que lo aprobará o modificará, sin perjuicio de la intervención del Jurado Provincial de Expropiación, de acuerdo con el artículo 138 de la Ley del Suelo. Las modificaciones de las valoraciones propuestas por el proyecto de tasación conjunta, hechas durante la tramitación o bien como consecuencia de recursos, alterarán las valoraciones establecidas en el Registro de Suelos de Urbanización Prioritaria.

3. Estas valoraciones constituyen la base de partida del proyecto de reparcelación en el momento de la definición de derechos y fundamentan la valoración a inscribir en el Registro Municipal de Solares, que de manera obligatoria se abrirá para aquellos ámbitos.

Artículo 33.

El proyecto de tasación conjunta aprobado por la Comisión de Urbanismo competente causará los efectos expropiatorios previstos por la Ley del Suelo a partir de la declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanización o de edificación; se podrá proceder a la ocupación urgente de los terrenos, una vez hecho el depósito establecido por el artículo 138 de aquella Ley.

Artículo 34.

1. En el transcurso del plazo mencionado en el apartado 1 del artículo 32, siempre que ya esté aprobado definitivamente el plan parcial, los propietarios incorporados podrán proponer a la Administración actuante, Ayuntamiento, Instituto Catalán del Suelo, o Empresas mixtas que se constituyan con fines de urbanización la sustitución de la obligación de pago de los gastos de urbanización por la cesión de terrenos edificables en el mismo sector. La base de valoración del suelo y de la urbanización no podrá sobrepasar el porcentaje máximo admitido como valor protegible del suelo y de la urbanización a los efectos del régimen de viviendas de protección oficial y según el módulo en vigencia en el momento del acuerdo. El valor de la urbanización será el que se determine en el expediente según el coste de los proyectos de urbanización. La determinación de los solares edificables correspondientes a la Administración se hará sin incluir las superficies de suelo de cesión obligatoria y gratuita del polígono objeto del plan parcial que le correspondiera por la parte cedida en compensación.

2. Los solares obtenidos por la Administración mediante la aplicación de este artículo son edificables aunque la reparcelación no sea aprobada definitivamente.

Artículo 35.

No podrán acogerse a lo dispuesto en el artículo anterior los propietarios para los que las afectaciones de terrenos por cesión obligatoria y gratuita sobrepasen en quince puntos el porcentaje medio de suelos de cesión del sector.

CAPÍTULO III

Urbanización

Artículo 36.

1. Las obras de urbanización serán realizadas por la Administración actuante. Los propietarios de terrenos o las Empresas u Organismos que costeen las obras de urbanización estarán obligados a depositar en el plazo de un mes contado desde la fecha del requerimiento, las cantidades a cuenta de la obra urbanizadora a realizar en los seis meses siguientes, todo ello sin perjuicio de las medidas especiales sobre créditos a la urbanización que se establezcan.

2. La Administración urbanística actuante contribuirá a costear la obra urbanizadora en un porcentaje igual al 10 por 100.

3. Podrán ser objeto de expropiación las fincas de los particulares que en el plazo fijado por el apartado 1 de este artículo no hayan realizado el depósito necesario para costear la urbanización que les corresponda o que no hayan ofrecido a la Administración actuante a los Organismos y Empresas mencionadas en el artículo 33 los solares que les correspondan en pago de su coste.

Artículo 37.

1. Se determinará reglamentariamente el plazo para la ejecución total de las obras de saneamiento, de compactación y de nivelación de terrenos viales, colocación de aceras en las calles, red de suministro y distribución de agua y red de distribución eléctrica, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Si el plan parcial y el proyecto de urbanización están ya aprobados en el momento de la declaración de ámbito de urbanización prioritaria, esta declaración podrá modificar los plazos de ejecución, que contarán a partir de su publicación. El resto de la obra urbanizadora podrá ejecutarse simultáneamente a la edificación.

2. En caso de que se distingan etapas de ejecución, el plazo reglamentario se aplicará desde la aprobación del proyecto de urbanización, y las obras se llevarán a cabo cumpliendo las previsiones del plan de etapas del plan parcial.

Artículo 38.

1. La no ejecución de la obra urbanizadora básica en los plazos reglamentarios o el hecho de que los propietarios no depositen en el plazo de un mes cualquier cantidad a cuenta solicitada por la Administración para ejecutar la urbanización darán lugar a la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar.

Si la obra urbanizadora se halla suficientemente avanzada y se prevé la finalización en los seis meses siguientes, el periodo de urbanización básica podrá prorrogarse durante estos seis meses. Esta prórroga será concedida por la Dirección General de Urbanismo siempre que le sea solicitado antes del vencimiento del plazo y previo informe de los servicios técnicos municipales y de la Comisión de Urbanismo competente. Una vez finalizado este plazo no cabrán más prórrogas.

2. La declaración de incumplimiento de la obligación de los particulares de costear la urbanización en los plazos fijados, la efectuará la Administración actuante, y si ésta no la hiciera, la Dirección General de Urbanismo.

3. La declaración de incumplimiento cuando la Administración actuante sea el Ayuntamiento, la hará la Comisión de Urbanismo. En este caso la Dirección General de Urbanismo, el Instituto Catalán del Suelo o bien el Ente metropolitano se subrogarán en la ejecución de la urbanización.

Artículo 39.

La declaración de incumplimiento del deber de costear la urbanización tendrá los efectos siguientes:

a) Legitimará a la Administración para llevar a cabo la expropiación de los terrenos. El valor de expropiación será el que se haya inscrito en el Registro Municipal de Solares o el previsto por el artículo 32.1, incrementado en ambos supuestos por los costos de urbanización que los particulares acrediten haber abonado.

b) Si en el plazo de dos meses la Administración no opta por la expropiación, iniciará los trámites para la adjudicación de los terrenos mediante enajenación forzosa de conformidad con la valoración señalada por la letra a). En la subasta pública los propietarios del sector dispondrán de derecho preferente para su adjudicación.

Artículo 40.

1. La Administración urbanística actuante, en primer lugar, y el Instituto Catalán del Suelo, en segundo, tienen derecho de preferencia en las subastas de terrenos afectados por el incumplimiento de las obligaciones.

2. A esta subasta a la que no podrá acudir el propietario de los terrenos que haya incumplido la obligación de urbanizar, podrá presentarse cualquier persona física o jurídica. El adjudicatario de la subasta iniciará las obras de edificación en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de adjudicación definitiva de los terrenos. En caso de incumplimiento de esta obligación, la Administración actuante y el Instituto Catalán del Suelo procederán a la expropiación de la finca por un valor igual al establecido en el Registro Municipal de Solares.

CAPÍTULO IV

Edificación

Artículo 41.

Si los planes parciales que desarrollan los sectores de urbanización prioritaria incorporan los planos con los envoltorios de las edificaciones que se proyecten susceptibles de aprovechamiento privado y el plano parcelario, la aprobación definitiva del plan parcial y la del proyecto de reparcelación, cuando fuere necesaria, comportará la concesión de las licencias de

parcelación y de edificación correspondientes, que serán ejecutivas desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, una vez hayan sido presentados los proyectos de ejecución ante el Ayuntamiento, momento en que se producirá el devengo de las tasas preceptivas.

Las edificaciones serán realizadas en los plazos de edificación previstos por el artículo 42.

El ejercicio por los Organos correspondientes de las competencias sobre protección de la legalidad urbanística será inexcusable en los casos en que o bien los proyectos o bien las obras no se adecuasen a las condiciones de edificación y de uso del suelo previstas por el plan parcial y esta inadecuación constituyera una infracción urbanística grave y manifiesta.

Artículo 42.

El plazo para comenzar la edificación es de tres años a partir del momento en que el acto aprobatorio del proyecto de reparcelación sea firme en vía administrativa, aun cuando no esté acabada o en ejecución la obra urbanizadora básica, salvo lo dispuesto en el artículo 40.2. Cuando sea preciso, la licencia se otorgará condicionada a las garantías sobre las cuotas de urbanización que correspondan y a otras condiciones establecidas reglamentariamente.

TITULO V

De la intervención en el uso del suelo y de la edificación

CAPITULO PRIMERO

De la caducidad y de las prórrogas de las licencias

Artículo 43.

1. Las licencias se concederán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo y de la presente Ley, de los planes de ordenación urbana, de los programas de actuación urbanística y, en su caso, de las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento y otras figuras de planeamiento.

2. Todas las licencias habrán de prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas.

3. La caducidad de la licencia se producirá por transcurso de ambos plazos sin haber comenzado las obras o bien sin haberlas acabado una vez advertido el titular por la administración actuante antes de uno o tres meses de la conclusión de los plazos mencionados, respectivamente, salvo que la licencia ya contenga explícitamente esta advertencia.

4. La caducidad de la licencia será declarada por el Organismo competente para conceder las licencias y determinará el archivo de las actuaciones.

5. Una vez caducada la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión de la concesión.

6. Las prórrogas de ambos plazos, con solicitud previa del titular de la licencia antes de dos o cinco meses de la conclusión de los previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, respectivamente, se entenderá que son concedidas «ope legis» por la mitad del plazo de que se trate, y será válida la ordenación vigente en el momento en que la licencia fue concedida, aunque se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias en casos de prórroga del plazo de finalización de las obras. La prórroga de las licencias no podrá ser válidamente solicitada si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo a que se refiere la solicitud. La solicitud y la consiguiente obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras no comportan, por sí mismas, la prórroga del plazo para acabarlas. La prórroga para acabar las obras sólo podrá ser solicitada y obtenida si se ha hecho la cobertura de aguas del edificio.

7. Si una vez transcurridos los plazos de prórroga «ope legis», las obras no han sido comenzadas o acabadas la licencia caducará sin necesidad de previo aviso y, para comenzarlas o acabarlas, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, salvo en los casos en que se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias.

8. Los plazos para la ejecución de las obras enunciadas en el artículo 178 de la Ley del Suelo, en caso de que las normas urbanísticas las ordenanzas de edificación o la reglamentación análoga de las figuras de planeamiento no los determinasen, serán los siguientes:

- a) Un año para comenzar las obras, y
- b) Tres años para acabarlas.

En ambos casos los plazos se contarán desde la fecha de notificación de la licencia al promotor de ésta. En el caso previsto por el artículo 41 ambos plazos se contarán desde la fecha del pago de las tasas preceptivas.

CAPITULO II

De los certificados sobre aprovechamiento urbanístico

Artículo 44.

1. En los municipios con planeamiento general adaptado a la Ley de Reforma de la Ley del Suelo y, en su caso, a la presente Ley, los particulares podrán solicitar informes de apro-

vechamiento urbanístico, referidos a una finca concreta presentando la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento.

2. Esta información se establecerá además de las restantes medidas de publicidad de los planes.

3. Los Ayuntamientos expedirán los certificados de estos informes en el plazo de un mes, contado desde el Registro de la solicitud, al objeto de no incurrir en los supuestos de negligencia a que hace referencia el artículo 218 de la Ley del Suelo. Estos certificados serán emitidos por el Secretario general de la Corporación y por orden y con el visto bueno de la Alcaldía.

4. Estos informes de aprovechamiento urbanístico se referirán necesariamente a los aspectos siguientes, respecto a la finca de que se trate:

- a) Si el suelo es urbano, urbanizable o no urbanizable.
- b) El uso del suelo, la altura, el volumen y la situación de la edificación, la ocupación máxima de la parcela y el aprovechamiento del subsuelo.
- c) Si es solar o no y, en su caso, los servicios que falta para serlo.
- d) El planeamiento general, el especial y el parcial y el estudio de detalle, a cuyas determinaciones esté sujeta la finca, con expresión del polígono o de la unidad de actuación en su caso, y de si falta o no proyecto de urbanización.
- e) Si hay suspensión de la concesión de licencias, bien como consecuencia de ser necesario un proyecto de reparcelación o de compensación, bien por haber sido acordada expresamente.
- f) Si es posible o no obtener licencia ajustada a los parámetros de la letra b), condicionada o no a la ejecución simultánea de obras de urbanización.
- g) Si la revisión del planeamiento está en curso.

5. En caso de que el informe se solicite acompañado de documentación gráfica, éste habrá de referirse a ella.

6. Si resultara del certificado que la finca es edificable, en el plazo de los cuatro meses siguientes a la notificación al interesado será preceptivo conceder licencia sobre proyecto ajustado al certificado, en caso de que la devolución del proyecto no fuera procedente y que la licencia fuera solicitada dentro de este plazo; lo dicho anteriormente será válido aun cuando con posterioridad a la notificación del certificado se hubiera aprobado definitivamente una nueva ordenación urbanística o se hubiese acordado la suspensión de la concesión de licencias.

7. El requerimiento para subsanar deficiencias, previsto en la reglamentación de servicios de las Corporaciones Locales, únicamente podrá ser formulado una vez, y no impedirá la aplicación de lo establecido cuando la subsanación se haya producido en los quince días siguientes al requerimiento.

CAPITULO III

De los edificios y de los usos disconformes

Artículo 45.

1. La situación urbanística de fuera de ordenación comporta, para los edificios y las instalaciones anteriores a la aprobación del planeamiento con cuyas determinaciones resultasen disconformes, las limitaciones señaladas por el artículo 60, 2 y 3 de la Ley del Suelo únicamente cuando estas determinaciones dieran lugar, por razón del planeamiento, a la expropiación, a la cesión gratuita o bien a la demolición del edificio. Por lo que respecta a los aumentos de volumen, se aplicarán las determinaciones del nuevo planeamiento.

2. Cuando las nuevas determinaciones del planeamiento no diesen lugar a lo señalado en el apartado anterior, la autorización o la denegación de las obras enumeradas en el artículo 60.2 de la Ley del Suelo dependerá del hecho de que sea compatible con la reglamentación de las condiciones básicas de aquí.

3. En cuanto al uso, en tanto no resulte incompatible con el nuevo planeamiento, podrá mantenerse el existente, si bien, en caso de que éste fuese industrial, habrá de adaptarse a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que para cada zona establezca la nueva reglamentación.

4. En todos los casos las disposiciones transitorias del nuevo planeamiento contendrán las oportunas previsiones para resolver todas las cuestiones que las determinaciones urbanísticas planteen frente a las preexistencias, y de acuerdo con este artículo

CAPITULO IV

De la modificación de los proyectos de obras

Artículo 46.

1. Cuando una vez concedida una licencia, en el curso de la ejecución de las obras se modificase la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, por razón de higiene, de salubridad y de habitabilidad de las viviendas, las obras no serán detenidas durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto si la solicitud correspondiente va acompañada de un anexo comprensivo de la justificación y de la certificación correspondientes del Arquitecto director de las obras, que se responsabilizará de la legalidad de las alteraciones que se introduzcan, y de un aval bancario equivalente al 3 por 100 del presupuesto inicial para garantizar

la ejecución de las medidas de protección de la legalidad urbanística en caso de que la modificación no fuera legalmente autorizable.

2. No se aplicará lo previsto en el apartado precedente si la modificación tiene por objeto aumentar el número de viviendas autorizadas o bien comporta alteración de las normas sobre uso del suelo, altura volumen, situación de las edificaciones y ocupación máxima permitida de las parcelas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Las cesiones del suelo fijadas por esta Ley se aplicarán a los planes parciales que se aprueben inicialmente tres meses después de la entrada en vigor de esta Ley, respetando, sin embargo, las condiciones mínimas de dimensión y de forma previstas reglamentariamente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—1. Los planes generales que a la entrada en vigor de esta Ley no estén todavía adaptados a la Ley de Reforma de la Ley del Suelo habrán de adaptarse a ambos textos legales mediante revisión, y se habrá de formular y tramitar un plan general o una norma subsidiaria, según corresponda reglamentaria y urbanísticamente cualquiera que sea el instrumento de planeamiento objeto de la adaptación y de la revisión.

2. Los planes generales que ya están adaptados a la Ley de Reforma de la Ley del Suelo a la entrada en vigor de la presente Ley habrán de adaptarse a ésta, al ser revisados cuatrienalmente sus programas de actuación.

3. Las normas subsidiarias de planeamiento que ya están adaptadas a la Ley de Reforma de la Ley del Suelo a la entrada en vigor de la presente Ley habrán de adaptarse a ésta al ser revisadas.

Segunda.—1. Los efectos del apartado 1 de la disposición transitoria primera alcanzarán a los planes generales y normas subsidiarias en tramitación si a la entrada en vigor de la presente Ley la aprobación inicial aún no hubiese sido acordada en los respectivos expedientes.

2. Los efectos del apartado 2 de la disposición transitoria primera no alcanzan a las revisiones de los programas de actuación que estén en tramitación a la entrada en vigor de la presente Ley.

Tercera.—Los órganos a que se atribuye la competencia para aprobar definitivamente el plan general o la norma subsidiaria del planeamiento municipal podrán señalar un plazo no inferior a un año para formular las figuras de planeamiento general o bien para revisarlas y adaptarlas a la Ley de Reforma de la Ley del Suelo y a la presente Ley, y en caso de incumplimiento pueden subrogarse sin más trámite en las competencias municipales para formular y tramitar los proyectos correspondientes.

Cuarta.—1. Si a la entrada en vigor de la presente Ley las adaptaciones de los planes generales a la Ley de Reforma de la Ley del Suelo ya hubieran sido aprobadas inicialmente, se aplicarán las disposiciones transitorias segunda, tercera y cuarta del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de 9 de abril de 1976, en tanto no hayan sido aprobadas definitivamente.

2. Se aplicarán igualmente las mismas disposiciones transitorias mientras no se hayan adaptado y revisado los planes generales considerados en el apartado 1 de la disposición transitoria primera.

3. Pese a lo establecido en los dos apartados precedentes, las disposiciones contenidas en los títulos I y IV y en la sección cuarta del capítulo II del título II se aplicarán de forma inmediata al entrar en vigor la presente Ley.

Quinta.—1. Lo establecido en el capítulo I del título II se aplicará a las suspensiones de licencias acordadas después de la entrada en vigor de la presente Ley.

2. Lo establecido en el capítulo II del título II, excepto la sección cuarta, se aplicará a los planes y a los proyectos que, siendo de iniciativa particular, se presenten en el Registro de entrada del Órgano competente para tramitarlos después de la entrada en vigor de la presente Ley. En caso de iniciativa pública, la aplicación de esta Ley, por lo que se refiere a este apartado abarcará los planes y proyectos cuya decisión de formulación se decida después de la entrada en vigor de la presente Ley.

3. Las disposiciones del título V se aplicarán de forma inmediata al entrar en vigor la presente Ley, y desde ese mismo momento se aplicará el artículo 43 a todas las licencias que se concedan.

Sexta.—En tanto el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas no haya aprobado los criterios y los pliegos generales de condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, antes de la aprobación definitiva de éstos por los Ayuntamientos, cuando les corresponda, según prevé el artículo 9, será preceptivo el informe previo del Servicio Territorial de Urbanismo de la Generalidad que corresponda, que se entenderá emitido por el transcurso del plazo de un mes contado a partir de la entrada en un ejemplar del proyecto completo en el mencionado Servicio.

Séptima.—Los proyectos de urbanización que se promuevan en términos municipales carentes de planeamiento o con planeamiento no adaptado a la Ley del Suelo se tramitarán de acuerdo con lo previsto en los artículos 6, 7 y 8 de la presente Ley.

Octava.—1. En los seis meses siguientes a la aprobación

definitiva de las adaptaciones del planeamiento general a la Ley de Reforma de la Ley del Suelo y a la presente Ley o bien a la aprobación definitiva de la primera figura de planeamiento general para municipios que no posean ninguna, los Ayuntamientos elaborarán un plano refundido, referido a todo el término municipal, de escala adecuada, en el que se representarán las clasificaciones urbanísticas, la estructura orgánica del territorio, la división en sectores en suelo urbanizable, la zonificación y la ubicación de usos y, específicamente para suelo urbano, se indicarán las normas y las ordenanzas básicas de aplicación, según las zonas.

2. Los municipios que ya tengan definitivamente aprobado el planeamiento general adaptado a la Ley de Reforma de la Ley del Suelo elaborarán el mencionado plano en los seis meses siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley.

Novena.—En tanto los Ayuntamientos de más de 12.000 habitantes no dispongan de sectores de urbanización prioritaria en ejecución, en distribución suficiente según el plan territorial general para afrontar las exigencias del proceso urbanizador inmediato, la declaración de sector de urbanización prioritaria efectuada por el Consejero para los Ayuntamientos de menos de 12.000 habitantes tendrá carácter excepcional. En estos supuestos, la iniciativa corresponderá exclusivamente a la Dirección General de Urbanismo previa audiencia de un mes de la corporación municipal e informe de la Comisión de Urbanismo o Ente metropolitano competente.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—En todo lo que no haya sido modificado por la presente Ley, continuará en vigor lo dispuesto por la legislación urbanística vigente.

Segunda.—El Consejo Ejecutivo, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, aprobará los preceptos reglamentarios necesarios para su desarrollo.

Tercera.—El Consejo Ejecutivo, en el mes siguiente a la entrada en vigor de esta Ley, aprobará la tabla de vicencias correspondientes.

Cuarta.—El Consejo Ejecutivo, en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta Ley aprobará el Código Urbanístico Catalán.

Por tanto ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, cooperen a su cumplimiento y que los Tribunales y Autoridades a los que corresponda la hagan cumplir. Palacio de la Generalidad, 9 de enero de 1984.

JORDI PUJOL

XAVIER BIGATA I RIBE

Presidente de la Generalidad de Cataluña

Consejero de Política Territorial y Obras Públicas

(«Diario Oficial de la Generalidad», número 389, de 18 de enero de 1984.)

3142

RESOLUCIÓN de 30 de noviembre de 1983 del Servicio Territorial de Industria de Gerona, por la que se autoriza y declara la utilidad pública en concreto de la instalación eléctrica que se cita.

Visto el expediente incoado en estos Servicios Territoriales de Industria a instancia de «Hidroeléctrica del Ampurdán, Sociedad Anónima», con domicilio en Figueras, calle San Pablo, número 46, solicitando autorización y declaración en concreto de utilidad pública para el establecimiento de una línea de A. T. y estación transformadora y cumplidos los trámites reglamentarios ordenados en los capítulos III del Decreto 2617/1966, sobre autorización de instalaciones eléctricas, y en el capítulo III del Reglamento, aprobado por Decreto 2619/1966, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas, y de acuerdo con lo ordenado en la Ley de 24 de noviembre de 1939, sobre ordenación y defensa de la industria,

Estos Servicios Territoriales de Industria de la Generalidad de Gerona, a propuesta de la Sección correspondiente, han resuelto:

Autorizar a la Empresa «Hidroeléctrica del Ampurdán, Sociedad Anónima» la instalación de la línea de A. T. a estaciones transformadoras «Mas Carreras» y «Barrio de San Sebastián»:

Línea de A. T.

Origen de la línea: Apoyo número 49 de la línea de A. T. a Ventalló

Final de la misma: PP. TT. proyectados.

Término municipal: Ventalló.

Tensión en KV. 10.

Tipo de línea: Aérea, trifásica, de un solo circuito.

Longitud en kilómetros: 0,986.

Conductores: Aluminio-acero de 31,10 milímetros cuadrados de sección.

Expediente: 5/5/81-A.

Estación transformadora

Tipo: Intemperie.

Transformador: Uno de 50 KVA en cada estación y relaciones de 25/0,230-0,127 y 10/0,220-0,127 KV, respectivamente.