

ANEXO III

Criterios para la presentación telemática de solicitudes y comunicaciones

1. El interesado accederá mediante el navegador a la dirección www.cmtabacos.es/ y seleccionará el formulario correspondiente.

2. Deberá cumplimentar los datos solicitados en el formulario.

3. En aquellos procedimientos en que se requiera, se deberán anexar los documentos que se consideren oportunos. Para evitar tiempos de transmisión excesivos, los documentos anexados no excederán de 2 megabytes.

4. Una vez cumplimentados los datos del formulario y seleccionados los ficheros a enviar mediante el procedimiento anterior, deberá pulsar el botón «firmar y enviar».

5. Una vez aceptada la comunicación, el sistema devolverá en pantalla los datos del documento presentado, junto con un número identificativo del Registro Telemático.

Asimismo, el sistema remitirá un correo con la información de registro a la dirección de correo asociada con la firma electrónica.

Una vez aprobada o denegada la solicitud, el sistema enviará a la dirección de correo del solicitante la resolución del Comisionado.

ANEXO IV

Requisitos para la obtención e instalación de un certificado de usuario clase 2CA, emitido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda

Para poder presentar determinadas solicitudes, escritos y comunicaciones, por vía telemática, ante el Comisionado para el Mercado de Tabacos, el interesado deberá proceder de la forma siguiente:

1. Podrán solicitar el certificado de usuario X.509.V3 las personas físicas que posean un documento nacional de identidad (DNI) o el número de identificación fiscal (NIF) suministrado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

2. Para la obtención del citado certificado de usuario se procederá de la siguiente forma:

a) El interesado deberá conectarse a la dirección <http://www.cert.fnmt.es/clase2/main.htm> y seleccionar las siguientes opciones:

Primera.—Descargar el certificado raíz de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda para la clase 2CA.

Con esta operación se obtiene el reconocimiento «de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda», mediante la incorporación de su clave pública en el navegador del usuario.

La huella digital del certificado raíz de la entidad emisora FNMT clase 2CA es la siguiente:

Con el algoritmo de «hash sha 1»
43 F9 B1 10 D5 BA FD 48 22 52 31 BO DO 08
2B 37 2F EF 9A 54

Con el algoritmo de «hash md5»
25 9D CF 5E B3 25 9D 95 B9 3F 00 86 5F 47
94 3D.

A continuación, se seleccionará la siguiente opción:

Segunda. Solicitud del certificado de usuario vía web.—En esta etapa se realizarán las siguientes operaciones:

Se generarán las claves pública y privada.

Se transmitirán a la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda la clave pública y el documento nacional de identidad o número de identificación fiscal del solicitante del certificado. La clave privada no sale del navegador.

La Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda almacenará los datos de la petición y devolverá un «código de solicitud de certificado».

b) Una vez obtenido el código de solicitud de certificado, el interesado deberá personarse en la sede central de Ministerio de Economía o en los siguientes centros directivos: Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, Dirección General del Tesoro y Política Financiera, en las Delegaciones Provinciales de los Ministerios de Economía y Hacienda, o en el Comisionado para el Mercado de Tabacos, para proceder a su identificación.

Si el titular del certificado es una persona física, deberá aportar:

Documento nacional de identidad

Código de solicitud de certificado obtenido conforme a lo dispuesto en la letra anterior.

Una vez identificado, el interesado procederá a firmar el modelo de solicitud de certificado.

El Comisionado para el Mercado de Tabacos transmitirá diariamente los certificados tramitados a la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda para que proceda a su emisión.

c) Pasadas cuarenta y ocho horas de la solicitud del certificado, el usuario deberá conectarse a la dirección <http://www.cert.fnmt.es/clase2/main.htm> y seleccionar la siguiente opción:

3. Descarga del certificado.—El interesado deberá incorporar al formulario el documento nacional de identidad o el número de identificación fiscal del titular del certificado y el código de solicitud de certificado obtenido en el apartado 1 de este anexo.

Con esta operación la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda descargará en el navegador del solicitante los datos públicos del certificado, a saber: datos identificativos propios del certificado y firma acreditativa de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda que, junto con la clave privada que posee en el navegador el titular del certificado, debidamente verificado e instalado, servirá para que éste sea operativo.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

7296 LEY 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo.

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 establece el artículo 33.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo.

PREÁMBULO

I

La Generalidad empezó a ejercer las competencias en materia de urbanismo en fecha 1 de octubre de 1978, con el Real Decreto 1385/1978, de 23 de junio, de Traspaso de las Competencias de la Administración del Estado, en el marco de una legislación urbanística preconstitucional constituida por el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y por los Reglamentos que lo desarrollaban.

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

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

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

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

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

II

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

Teniendo en cuenta la experiencia acumulada en estos años, la presente Ley pretende dar respuesta a las nuevas necesidades económicas y sociales y, en espe-

cial, a la nueva realidad que requiere que las Administraciones ejerzan las políticas de ordenación urbanística que les corresponden, en el marco de los principios constitucionales rectores de la política urbanística contenidos en los artículos 45 y 47 de la Constitución.

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

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

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

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

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

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

La presente Ley, mediante todos los elementos expuestos, pretende crear un marco de concertación y cooperación entre las Administraciones competentes en

materia urbanística y pretende que los asentamientos urbanos presenten, mantengan y potencien las facetas de cohesión social, desarrollo económico y concienciación medioambiental.

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

III

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

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

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

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

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

La presente Ley vincula el subsuelo a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público y, en los sectores físicamente continuos de suelo urbanizable, determina un mínimo del 45 por 100 de su superficie como suelo susceptible de aprovechamiento privado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los planes de ordenación urbanística municipal han de reservar, como mínimo, para la construcción de viviendas de protección pública, el suelo correspondiente al 20 por 100 del techo que, para uso residencial de nueva implantación, se califique tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La primera modalidad del sistema de actuación por reparcelación se denomina de compensación básica, y para llevarla a cabo es suficiente la iniciativa de propietarios que representen más del 50 por 100 de la propiedad de la superficie del polígono o sector. Para que dicha modalidad sea viable no es preciso que la Junta de Compensación expropie a los propietarios no adheridos, dado que todos quedan afectados por la reparcelación y, consecuentemente, aun no siendo miembros de la Junta, tienen también la obligación de contribuir a los gastos de urbanización.

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

En la modalidad de compensación por concertación, pueden tomar la iniciativa propietarios que representen, como mínimo, el 25 por 100 de la propiedad de la superficie del sector, que han de otorgar un convenio urbanístico con el Ayuntamiento, cuyo contenido debe incluir el proyecto de bases para el concurso de adjudicación de la gestión urbanística integrada. La Administración ha de realizar la expropiación de los propietarios no adheridos al convenio, siendo beneficiaria de la misma la persona concesionaria, que, previamente, debe haber redactado el proyecto de tasación conjunta, el de reparcelación e, incluso, la figura de planeamiento correspondiente. Así, la persona concesionaria es a la vez propietaria, empresa urbanizadora e, incluso, Gerente de la Junta de Compensación si llega a alcanzar la propiedad de más del 50 por 100 del sector o el polígono de actuación.

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

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

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

Como instrumentos de política de suelo y vivienda, en el título V, además de los programas de actuación urbanística municipal ya considerados, la Ley configura los patrimonios públicos de suelo, los derechos de tanteo

y retracto y el régimen de enajenación forzosa de propiedades.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Ley incorpora estímulos importantes para favorecer los procesos de legalización de las infracciones

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

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

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

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

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

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

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

La derogación de dicho Decreto Legislativo 1/1990, en particular, y de las disposiciones legales o de rango inferior en aquello que contradigan, se opongan o sean incompatibles con la Ley, en general, no puede entenderse de forma alguna, por razones obvias, como una pretensión de derogación del ordenamiento jurídico estatal en vigor por imperativo de la cláusula constitucional de supletoriedad, y tampoco como una pretensión de derogación de la legislación sectorial citada expresamente por la refundición.

TÍTULO PRELIMINAR

Del objeto y de los principios generales

CAPÍTULO I

Objeto de la Ley y atribución de competencias

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

1. El objeto de la presente Ley es la regulación del urbanismo en el territorio de Cataluña.

2. El urbanismo es una función pública que abarca la ordenación, transformación, conservación y control del uso del suelo, el subsuelo y el vuelo, su urbanización y edificación, y la regulación del uso, la conservación y la rehabilitación de las obras, edificios e instalaciones.

3. La actividad urbanística comprende:

- a) La asignación de competencias.
- b) La definición de políticas de suelo y de vivienda y los instrumentos para su puesta en práctica.

- c) El régimen urbanístico del suelo.
- d) El planeamiento urbanístico.
- e) La gestión y la ejecución urbanísticas.
- f) El fomento y la intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y de la edificación.
- g) La protección y la restauración, si procede, de la legalidad urbanística.
- h) La formación y la gestión del patrimonio público de suelo con finalidades urbanísticas.

Artículo 2. *Alcance de las competencias urbanísticas.*

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

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

CAPÍTULO II

Principios generales de la actuación urbanística

Artículo 3. *Concepto de desarrollo urbanístico sostenible.*

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

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

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

Artículo 4. *Participación en las plusvalías.*

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

Artículo 5. *Ejercicio del derecho de propiedad.*

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

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

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

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

Artículo 7. *Reparto equitativo de beneficios y cargas.*

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

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

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

2. Los Ayuntamientos pueden constituir voluntariamente Consejos Asesores Urbanísticos, como órganos locales de carácter informativo y deliberativo, a los efectos establecidos en el apartado 1.

3. Los procesos urbanísticos de planeamiento y gestión, y el contenido de las figuras del planeamiento y de los instrumentos de gestión, incluidos los convenios, están sometidos al principio de publicidad.

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

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

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

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

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

Artículo 9. *Directrices para el planeamiento urbanístico.*

1. Las Administraciones con competencias en materia urbanística han de velar para que las determinaciones y la ejecución del planeamiento urbanístico permitan alcanzar, en beneficio de la seguridad y el bienestar de las personas, unos adecuados niveles de calidad de vida, de sostenibilidad ambiental y de preservación ante los riesgos naturales y tecnológicos.

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

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

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

5. Las Administraciones urbanísticas han de velar para que la distribución en el territorio de los ámbitos destinados a espacios libres y a equipamientos se ajuste a criterios que garanticen su funcionalidad en beneficio de la colectividad.

Artículo 10. *Reglas de interpretación del planeamiento urbanístico.*

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

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

Artículo 11. *Nulidad de las reservas de dispensación.*

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

Artículo 12. Acción pública.

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

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

Artículo 13. Jerarquía normativa y coherencia del planeamiento urbanístico.

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

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

TÍTULO I**De las Administraciones con competencias urbanísticas****CAPÍTULO I****Disposiciones generales****Artículo 14. Ejercicio de las competencias urbanísticas.**

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

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

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

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

5. Las Administraciones implicadas en el desarrollo del planeamiento urbanístico pueden convenir la rea-

lización de auditorías urbanísticas para mejorar su capacidad de gestión, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento. El resultado de estas auditorías ha de ser de conocimiento general.

Artículo 15. Actuación de la Administración de la Generalidad respecto a los Entes Locales.

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

2. Si la Administración de la Generalidad ejecuta subsidiariamente las competencias urbanísticas locales, con los requisitos y los presupuestos establecidos en la legislación municipal y de régimen local, puede designar, para un plazo concreto, a un Gerente o una Gerente, o bien puede transferir las atribuciones necesarias de la Corporación Municipal a la correspondiente Comisión Territorial de Urbanismo, o a otra Entidad supralocal de su ámbito territorial, que ha de ejercerlas mediante una Comisión Especial, en la cual ha de tener representación el Ayuntamiento.

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

CAPÍTULO II**Órganos urbanísticos de la Generalidad****Artículo 16. Órganos y entidades urbanísticos especiales de la Generalidad.**

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

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

- a) El Consejero o Consejera titular del Departamento.
- b) La Comisión de Urbanismo de Cataluña.
- c) Las Comisiones Territoriales de Urbanismo.
- d) La Subcomisión de Urbanismo del Municipio de Barcelona.
- e) La Dirección General de Urbanismo.

3. El Instituto Catalán del Suelo, Entidad de Derecho Público sometida al régimen establecido en el punto primero del artículo 1.b) de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del estatuto de la Empresa Pública Catalana, es una Entidad Urbanística Especial de la Generalidad y actúa de acuerdo con lo establecido en los artículos 22 y 23.

4. Contra los actos y acuerdos, expresos o presuntos, de las Comisiones Territoriales de Urbanismo y del Director o Directora general de Urbanismo, incluidos los relativos a las resoluciones definitivas sobre planes y

demás instrumentos urbanísticos, puede interponerse recurso de alzada ante el Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas. Contra los actos y acuerdos del Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas y los del Gobierno de la Generalidad, se puede interponer recurso potestativo de reposición previo a la vía contencioso administrativa.

Artículo 17. *Comisión de Urbanismo de Cataluña.*

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

2. La composición de la Comisión de Urbanismo de Cataluña se establece por reglamento, el cual debe garantizar que sean representados en la misma los Departamentos y Entes Locales con competencias urbanísticas y que tengan participación en la misma personas de reconocido prestigio profesional o académico en materia de urbanismo, vivienda y medio ambiente. Los Alcaldes de los Ayuntamientos afectados han de ser convocados, con voz pero sin voto, a las sesiones en las cuales se consideren el primer establecimiento y las revisiones del plan de ordenación urbanística municipal y del programa de actuación urbanística municipal, sin perjuicio de otros supuestos que puedan ser regulados por reglamento.

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

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

Artículo 18. *Comisiones Territoriales de Urbanismo.*

1. Las Comisiones Territoriales de Urbanismo, en el marco legal de sus competencias, cumplen funciones de carácter informativo, consultivo, gestor y resolutivo, y, a instancia de los Ayuntamientos, cumplen también funciones interpretativas.

2. La composición de las Comisiones Territoriales de Urbanismo se determina por reglamento, con los mismos criterios establecidos en el artículo 17.2 para la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

Artículo 19. *Subcomisión de Urbanismo del Municipio de Barcelona.*

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

Artículo 20. *Dirección General de Urbanismo.*

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

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

3. La Dirección General de Urbanismo puede someter a consulta a las Comisiones Territoriales de Urbanismo los asuntos de competencia de las mismas que considere pertinentes.

Artículo 21. *Atribuciones de las Comisiones Territoriales de Urbanismo y de la Dirección General de Urbanismo.*

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

CAPÍTULO III

Entidades Urbanísticas Especiales y condición de administración actuante

Artículo 22. *Entidades Urbanísticas Especiales.*

1. El Instituto Catalán del Suelo es una Entidad Urbanística Especial de la Generalidad. También son entidades urbanísticas especiales los consorcios urbanísticos y las sociedades de capital íntegramente público de carácter local, si se configuran como tales al constituirse.

2. Las Entidades Urbanísticas Especiales pueden asumir competencias urbanísticas en materia de planeamiento y de gestión urbanísticos en los supuestos en los que operan como Administración actuante.

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

Artículo 23. *Condición de Administración actuante.*

1. La condición de Administración actuante corresponde:

a) A los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas en materia de planeamiento y gestión.

b) Al Instituto Catalán del Suelo, si lo determina el planeamiento urbanístico, si se determina en virtud del artículo 136.3 y en los casos en los que la Administración de la Generalidad se subroga en las competencias urbanísticas municipales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 152.2.

c) A los consorcios urbanísticos y a las sociedades de capital íntegramente público de carácter local, si lo determina un acuerdo expreso del Ayuntamiento, que ha de someterse a la publicidad requerida para la ejecutividad del instrumento urbanístico de planeamiento o de gestión de que se trate.

2. Las Entidades Urbanísticas Especiales, si operan como administración actuante, pueden formular cualquier figura de planeamiento urbanístico, formular, tramitar y aprobar definitivamente los correspondientes instrumentos de gestión, realizar el seguimiento de la gestión de los particulares o bien ejecutar el planeamiento directa o indirectamente, así como, en el caso de los consorcios urbanísticos, si lo determinan sus Estatutos, tramitar las figuras del planeamiento.

3. El Instituto Catalán del Suelo, si opera como Administración actuante, tiene derecho a recibir el suelo de cesión obligatoria y gratuita correspondiente al porcentaje aplicable sobre el aprovechamiento urbanístico del correspondiente ámbito de actuación, derecho de que también disfrutan, si lo decide el Ayuntamiento, las entidades a que se hace referencia en el apartado 1.c). En estos casos, el suelo cedido ha de integrarse en el respectivo patrimonio público de suelo, de acuerdo con los artículos 153 y siguientes.

TÍTULO II

Del régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 24. *Clasificación del suelo.*

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

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

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

Artículo 25. *Concepto de suelo urbano.*

Constituyen el suelo urbano:

- a) Los terrenos que, habiendo sido sometidos al proceso de integración en el tejido urbano, cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos o bien están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable.
- b) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, alcanzan el nivel de urbanización que éste determina.

Artículo 26. *Servicios urbanísticos básicos.*

1. Son servicios urbanísticos básicos:

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

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

Artículo 27. *Normas de aplicación directa al suelo urbano.*

1. Si un plan de ordenación urbanística municipal, dada la escasa complejidad urbanística del municipio, sólo delimita el suelo no urbanizable y el suelo urbano, éste último comprende los núcleos de población existentes que cuentan con los servicios urbanísticos básicos definidos en el artículo 26.1 o que se integran en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable.

2. En el supuesto a que se hace referencia en el apartado 1, las edificaciones comprendidas en el ámbito del suelo urbano no pueden tener más de tres plantas ni superar en altura la media de la de las edificaciones vecinas, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.

Artículo 28. *Concepto de núcleo de población.*

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

Artículo 29. *Concepto de solar.*

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

- a) Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico, o en cualquier caso, si éste no las especifica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados en el artículo 26.1 y confronten con una vía que cuente con alumbrado público y esté íntegramente pavimentada, incluida la zona de paso de peatones. No se aplica este precepto al suelo clasificado en el planeamiento urbanístico general como urbanizable o como no urbanizable que limite con carreteras y vías de conexión interlocal y con viales que delimiten el suelo urbano.
- b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.
- c) Que sean susceptibles de inmediata licencia porque no han sido incluidos en un plan de mejora urbana ni en un polígono de actuación urbanística pendientes de desarrollo.
- d) Que, para edificarlos, no tengan que cederse otros terrenos para abrir calles o vías de cara a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

Artículo 30. *Concepto de suelo urbano consolidado.*

Constituyen el suelo urbano consolidado:

- a) Los terrenos que tienen la condición de solar, de acuerdo con el artículo 29.
- b) Los terrenos a los cuales sólo falta, para alcanzar la condición de solar, completar o terminar la urbanización en los términos señalados en el artículo 29.a), tanto si han sido incluidos con esta finalidad en un polígono de actuación urbanística o en un plan de mejora urbana como si no lo han sido.

Artículo 31. *Concepto de suelo urbano no consolidado.*

Tiene la condición de suelo urbano no consolidado el suelo urbano que no tenga la condición de consolidado.

Artículo 32. *Concepto de suelo no urbanizable.*

1. Constituyen el suelo no urbanizable:

- a) Los terrenos que el plan de ordenación urbanística municipal clasifica como tales por razón de:

Primero.—La incompatibilidad con su transformación.
Segundo.—La inadecuación al desarrollo urbano.

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

2. La incompatibilidad de un terreno con su transformación, a efectos de lo establecido en el punto pri-

mero del apartado 1.a), puede derivar, entre otros, de los siguientes factores:

- a) Un régimen especial de protección aplicado por la legislación sectorial y por el planeamiento territorial.
- b) Las determinaciones de los planes directores, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56.
- c) Su sujeción a limitaciones o servitudes para la protección del dominio público.

3. La inadecuación de un terreno al desarrollo urbano, y la consiguiente clasificación como suelo no urbanizable, puede derivarse de:

- a) Que concurran en el mismo los valores considerados por la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y de valoraciones.
- b) El objetivo de garantizar la utilización racional del territorio y la calidad de vida, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbanístico sostenible definido en el artículo 3.

4. El valor agrícola de los terrenos que estén afectados por indicaciones geográficas protegidas o por denominaciones de origen puede fundamentar también la clasificación como suelo no urbanizable a que se hace referencia en el apartado 3.

Artículo 33. *Concepto de suelo urbanizable.*

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

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

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

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

CAPÍTULO II

Reservas para sistemas urbanísticos generales y locales

Artículo 34. *Sistemas urbanísticos generales y locales.*

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

2. Integran los sistemas urbanísticos locales los terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para las comunicaciones, para los equipamientos comunitarios y para los espacios libres públicos, si su nivel de servicio es un sector de suelo urbanizable delimita-

do o el conjunto de suelo urbano de un municipio, de acuerdo con lo establecido, en este último caso, en el plan de ordenación urbanística municipal o en el programa de actuación urbanística municipal.

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

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

5. El sistema urbanístico de espacios libres públicos comprende los parques, los jardines, las zonas verdes y los espacios para el recreo, el ocio y el deporte. La concreción de los elementos que integran este sistema ha de tener en cuenta la existencia de restos arqueológicos de interés declarado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9.3.

6. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos, si están comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación, pasan a titularidad pública mediante cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 150. Si es preciso adelantar la obtención de la titularidad pública, y la ocupación directa regulada en dicho artículo no es suficiente, se puede también efectuar una actuación aislada expropiatoria, subrogándose en este caso la Administración adquirente en los derechos y deberes de la persona que era propietaria de los mismos.

7. La adquisición de los terrenos reservados para sistemas urbanísticos que no estén comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación ha de efectuarse mediante la actuación expropiatoria que corresponda.

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

1. El suelo reservado para sistemas urbanísticos generales que el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal incluya, a efectos de su gestión, en polígonos de actuación urbanística en suelo urbano o en sectores de planeamiento urbanístico derivado, queda clasificado como suelo urbano o como suelo urbanizable, según proceda, y se sujeta a las siguientes determinaciones:

a) Computa a efectos de determinar los sistemas urbanísticos locales, al servicio del correspondiente ámbito de actuación.

b) Se incorpora, si procede, en la parte correspondiente a la delimitación poligonal del sector.

2. Los sectores o polígonos de actuación urbanística que incluyen suelo reservado para sistemas urbanísticos generales pueden ser, en el supuesto a que se hace referencia en el apartado 1, físicamente discontinuos, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

3. La aplicación del sistema de reparcelación admite la discontinuidad de los polígonos de actuación a efectos de las cesiones obligatorias de suelo, tanto para sistemas locales como para el patrimonio público de suelo y vivienda, y de cara al reparto equitativo de la cesión y de las cargas y beneficios derivados de la ordenación. Si se trata de suelo urbano, en este supuesto, así como en los casos de transferencia de techo edificable entre distintas parcelas, es necesaria la aprobación de un plan de mejora urbana que lo justifique.

4. Los índices de edificabilidad bruta, los usos y las densidades a que se hace referencia en los apartados 4 y 6 del artículo 58 se aplican a la superficie total de cada sector.

5. El suelo susceptible de aprovechamiento privado en cada sector de suelo urbanizable se fija en función de la edificabilidad neta y de la intensidad de los usos previstos y en atención a la viabilidad económica de la operación, no pudiendo ser inferior, en los supuestos de sectores físicamente continuos, al 45 por 100 de la superficie total del sector, incluida la correspondiente al 10 por 100 de cesión obligatoria y gratuita de aprovechamiento a la Administración actuante.

CAPÍTULO III

Aprovechamiento urbanístico

Artículo 36. *Aprovechamiento urbanístico.*

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

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

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

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

Artículo 37. *Reglas de ponderación del aprovechamiento urbanístico.*

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

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

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

CAPÍTULO IV

Derechos y deberes de los propietarios

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

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

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

Artículo 39. *Usos del subsuelo.*

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

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

Artículo 40. *Limitaciones del derecho de aprovechamiento urbanístico.*

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado, en los supuestos regulados en el artículo 43, tienen derecho al 90 por 100, como mínimo, del aprovechamiento urbanístico del sector o polígono de actuación urbanística, referido a sus fincas.

2. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado tienen derecho al 90 por 100 del aprovechamiento urbanístico del sector, referido a sus fincas.

Artículo 41. *Derecho de edificación en suelo urbano.*

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

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

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

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

1. Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a ejecutar o acabar las obras de urbanización para que los terrenos adquieran la condición de solar, y a edificar,

bajo las condiciones establecidas en la presente Ley y en el planeamiento urbanístico, los solares resultantes. Los propietarios quedan sujetos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas en el plan de ordenación urbanística municipal, o bien en el programa de actuación urbanística municipal para ámbitos determinados.

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

Artículo 43. *Cesión de suelo con aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.*

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado han de ceder al Ayuntamiento, gratuitamente, el suelo correspondiente a los siguientes porcentajes sobre el aprovechamiento urbanístico de los ámbitos de desarrollo incluidos en planes de mejora urbana o en polígonos de actuación urbanística:

a) El 10 por 100 del aprovechamiento correspondiente a los nuevos usos que el plan de ordenación urbanística municipal posibilite, si la ordenación genera plusvalías inmobiliarias.

b) El 10 por 100 del aprovechamiento correspondiente a la edificabilidad adicional permitida por el plan de ordenación urbanística municipal, tanto la referida a los mismos usos como a nuevos usos.

2. Los porcentajes que se determinan en el apartado 1 son acumulativos y tienen como límite el 10 por 100 del aprovechamiento total del ámbito de actuación urbanística. Tanto la novedad de los usos como la edificabilidad adicional han de entenderse en relación al planeamiento urbanístico inmediatamente anterior.

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

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

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

b) Ceder al Ayuntamiento, de forma obligatoria y gratuita, todo el suelo reservado por el planeamiento urbanístico para los sistemas urbanísticos locales al servicio del ámbito de desarrollo en que estén comprendidos los terrenos, con las siguientes especificidades:

Primera.—En suelo urbano, el ámbito de actuación es el del polígono de actuación urbanística o el sector del plan de mejora urbana, que, de acuerdo con lo establecido en los artículos 34.2 y 35.3, pueden ser físicamente discontinuos.

Segunda.—En suelo urbanizable delimitado, el ámbito de actuación es el sector del plan parcial correspondiente.

c) Ceder al Ayuntamiento, de forma obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el planeamiento urbanístico general incluya dentro del ámbito de actuación en el que estén comprendidos los terrenos.

d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, sin perjuicio del derecho a resarcirse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y

suministro de energía eléctrica, con cargo a las empresas suministradoras, en la parte que, según la reglamentación específica de estos servicios, no deba ir a cargo de los usuarios.

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

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

2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado no incluido en ámbitos de actuación urbanística están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento, previamente a su edificación, únicamente los terrenos destinados a calles o cualquier tipo de vía de sistema de comunicación necesarios para que dicho suelo adquiera la condición de solar.

3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado no incluido en ámbitos de actuación urbanística están también obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento, previamente a la edificación, los terrenos destinados a ampliar viales, si la cesión se compensa por las condiciones de edificación diferenciales establecidas en los planes.

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

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

a) Ceder a la Administración actuante, gratuitamente, dentro del sector de suelo urbanizable en el que estén comprendidos los terrenos, el suelo necesario para edificar el techo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del sector.

b) Costear y, si procede, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores a la actuación urbanística, así como las obras para la ampliación o el refuerzo de estos sistemas necesarias como consecuencia de la magnitud de dicha actuación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento general.

2. El emplazamiento del suelo que deba cederse en virtud de lo establecido en el apartado 1.a) ha de concretarse en el proceso de reparcelación, o bien, si ésta es innecesaria, por acuerdo entre la Administración actuante y los propietarios afectados.

3. La cesión de suelo a que se hace referencia en el apartado 1.a) puede ser sustituida por su equivalente en otros terrenos fuera del sector en el supuesto de que la promoción urbanística deba dar lugar a un único establecimiento industrial, comercial u hotelero, o también en el supuesto de que se trate de mejorar la política de vivienda, debiéndose destinar en tales casos dicho equivalente a conservar o ampliar el patrimonio público de suelo. En ambos casos, el planeamiento urbanístico derivado ha de expresar, con carácter indicativo, la posición y el valor de los terrenos sustitutorios, que deberá precisarse en el proceso de reparcelación.

Artículo 46. *Participación de la Administración actuante en el coste de la urbanización.*

1. La Administración actuante participa en las cargas de urbanización de los terrenos con aprovechamiento

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

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

Artículo 47. Régimen de uso del suelo no urbanizable.

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

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

3. Queda permitido, en suelo no urbanizable, con los requisitos fijados en la presente Ley, reconstruir y rehabilitar las masías y casas rurales que sea preciso preservar y recuperar por razones arquitectónicas, históricas o paisajísticas y hayan sido incluidas por el planeamiento urbanístico en el catálogo a que se hace referencia en el artículo 50.2, con el fin de destinarlas a vivienda familiar, a un uso residencial turístico o de hostelería rural o a actividades de educación en el ocio.

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

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

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

c) Las infraestructuras de accesibilidad.

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

5. La autorización de las actuaciones específicas de interés público a las que se hace referencia en el apartado 4 ha de justificar debidamente que el ámbito de actuación no está sometido a un régimen especial de protección con el cual sean incompatibles, por razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por la existencia de riesgos naturales o por estar sujeto a limitaciones o servitudes para la protección del dominio público.

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

tibilidades y determinaciones de la normativa urbanística y sectorial aplicable:

a) Las construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, rústica.

b) Las construcciones destinadas a vivienda familiar directa y justificadamente asociadas a una de las actividades de explotación enumeradas en la letra a).

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

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

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

7. La autorización de obras y usos en suelo no urbanizable ha de garantizar en cualquier caso la preservación de dicho suelo respecto al proceso de desarrollo urbano y la máxima integración ambiental de las construcciones y las actividades autorizadas.

8. La autorización de las obras y usos en los casos regulados en los artículos 48, 49 y 50 está sujeta, previamente a la tramitación de la licencia urbanística municipal, al procedimiento que establecen dichos preceptos. La autorización de otras actuaciones urbanísticas permitidas en suelo no urbanizable está únicamente sujeta, desde un punto de vista urbanístico, a la licencia municipal.

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

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

1. Los proyectos de las actuaciones específicas de interés público a que se hace referencia en el artículo 47.4, si no están incluidas en un plan especial urbanístico, han de someterse a información pública por el Ayuntamiento, por un plazo de un mes, y han de incluir la siguiente documentación:

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

b) Un estudio de impacto paisajístico.

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

d) Un informe del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca, si el ámbito de actuación no está comprendido en un plan sectorial agrario.

e) Un informe de la Administración hidráulica, si la actuación afecta a acuíferos clasificados.

f) Los demás informes que exija la legislación sectorial.

2. La aprobación previa de los proyectos a que se hace referencia en el apartado 1 corresponde al Ayuntamiento y la aprobación definitiva corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo pertinente, que ha de adoptarla en el plazo de tres meses desde la presentación del expediente completo. El proyecto puede ser denegado, si procede, por los motivos establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 85. En cualquier

caso, la resolución debe fijar las medidas correctoras aplicables con el fin de evitar la degradación y la fragmentación de espacios agrarios y todos los condicionantes urbanísticos necesarios, cuyo cumplimiento deberá garantizarse adecuadamente. La evaluación de impacto ambiental se tramita de conformidad con la legislación sectorial específica, cuando es preceptiva.

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

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

1. Los proyectos de construcciones a que se hace referencia en el artículo 47.6.a), propias de una actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, rústica, han de someterse al procedimiento regulado en el artículo 48, si se superan los umbrales que se establezcan en el planeamiento urbanístico general, referidos a las características de los proyectos, a su ubicación y a su impacto potencial.

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

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

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

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

c) Cualquier otra actuación que afecte a restos arqueológicos de interés declarado o a acuíferos clasificados.

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

1. En suelo no urbanizable, los proyectos de reconstrucción o rehabilitación de masías y casas rurales y los proyectos de actividades de explotación de recursos naturales han de someterse a información pública por el Ayuntamiento, por un plazo de veinte días, y al informe de la comisión territorial de urbanismo competente, que debe emitirse en el plazo de dos meses. La correspondiente licencia sólo se puede otorgar si dicho informe es favorable.

2. El planeamiento urbanístico general o especial ha de identificar en un catálogo específico las masías y casas rurales susceptibles de reconstrucción o de rehabilitación y justificar las razones arquitectónicas, históricas o paisajísticas que determinan su preservación y su recuperación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.3.

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

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

1. Los materiales, los sistemas constructivos y la tipología aparentes de las edificaciones en suelo no urbanizable han de ser los propios del ámbito territorial donde estén emplazados.

2. Las licencias municipales para la edificación en suelo no urbanizable han de fijar las condiciones especiales que han de adoptarse, a cargo de los interesados, para la obtención de los suministros necesarios y el logro de los adecuados niveles de saneamiento, con las debidas garantías de seguridad, salubridad y no contaminación. En cualquier caso, se aplica a estas condiciones de edificación lo establecido para las edificaciones en suelo urbano en el artículo 41.3.

Artículo 52. Régimen de uso del suelo urbanizable.

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

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

Artículo 53. Régimen de uso provisional del suelo.

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

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

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

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

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

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

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

1. La autorización municipal de dar al suelo un uso provisional o de realizar en el mismo obras de carácter provisional requiere previamente la información pública por el Ayuntamiento, por un plazo de veinte días, y requiere el previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo correspondiente, que la ha de emitir en el plazo de dos meses. La autorización requiere también la aceptación por los propietarios de hacer cesar los usos y de desmontar o derribar las instalaciones y las obras cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a percibir indemnización de ningún tipo, y puede imponer la constitución de las garantías necesarias para asegurar la reposición del suelo y del espacio al estado anterior a la ejecución de dichos usos y obras.

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

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

TÍTULO III

Del planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Figuras del planeamiento urbanístico

Artículo 55. Tipos de planes de ordenación urbanística.

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

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

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

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

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

Artículo 56. Planes directores urbanísticos.

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

- a) Las directrices para coordinar la ordenación urbanística de un territorio de ámbito supramunicipal.
- b) Determinaciones sobre el desarrollo urbanístico sostenible, la movilidad de personas y mercancías y el transporte público.
- c) Medidas de protección del suelo no urbanizable, y los criterios para la estructuración orgánica de dicho suelo.
- d) La concreción de las grandes infraestructuras.
- e) La programación de políticas supramunicipales de suelo y vivienda, concertadas con los Ayuntamientos afectados en el seno de la tramitación regulada en el artículo 81.

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

- a) Los estudios justificativos.
- b) La memoria.
- c) La programación de las actuaciones para su aplicación.
- d) Las bases técnicas y económicas para su desarrollo.
- e) Los planos de información y ordenación.
- f) Las normas que se han de cumplir obligadamente.

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

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

Artículo 57. Planes de ordenación urbanística municipal.

1. Los planes de ordenación urbanística municipal son el instrumento de ordenación urbanística integral del territorio y pueden comprender un término municipal o más.

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

- a) Clasificar el suelo, para el establecimiento del correspondiente régimen jurídico.

b) Definir el modelo de implantación urbana y las determinaciones para el desarrollo urbanístico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.

c) Definir la estructura general que debe adoptarse para la ordenación urbanística del territorio y establecer las pautas para su desarrollo.

d) Determinar las circunstancias que pueden producir su modificación o revisión.

3. Los planes de ordenación urbanística municipal han de reservar para la construcción de viviendas de protección pública, con carácter general, como mínimo, el suelo correspondiente al 20 por 100 del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable. Sin embargo, las Comisiones Territoriales de Urbanismo, a propuesta municipal, pueden disminuir esta reserva en los sectores con densidades inferiores a veinticinco viviendas por hectárea que, por su tipología, no sean aptas para la construcción de viviendas protegidas.

Artículo 58. *Determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal.*

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

a) Clasifican el territorio en las clases de suelo definidas por la presente Ley y en los ámbitos o superficies que resulten necesarios en función de los objetivos de desarrollo y de la complejidad urbanística del municipio.

b) Establecen las determinaciones que corresponden a cada clase de suelo para conseguir la plena efectividad del respectivo régimen.

c) Desarrollan para cada clase de suelo la estructura general y el modelo del territorio, que ha de adecuarse a las determinaciones de los artículos 3 y 9.

d) Determinan los indicadores de crecimiento, población, recursos y desarrollo económico y social del sistema urbano que deban considerarse para decidir la oportunidad y la conveniencia de cada actuación, de acuerdo con los intereses públicos derivados del imperativo de utilización racional del territorio.

e) Incorporan previsiones sobre la disponibilidad de los recursos hídricos y energéticos.

f) Definen el sistema general de espacios libres públicos, que ha de responder, como mínimo, a la proporción de 5 metros cuadrados por cada 25 metros cuadrados de techo admitido por el planeamiento urbanístico para uso residencial.

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

a) Aplican las técnicas de calificación o zonificación del suelo y de reserva o afectación de éste para sistemas urbanísticos generales y locales, respetando en todo caso la proporción adecuada a las necesidades de la población.

b) Asignan usos detallados para cada zona.

c) Regulan los parámetros y los criterios de armonización formal y compositiva de las edificaciones.

d) Determinan los valores arquitectónicos, paisajísticos y medioambientales que deben ser protegidos en ellos.

e) Regulan el uso del subsuelo, de acuerdo con el artículo 39, para hacer factibles la prestación de los servicios y la implantación de las infraestructuras necesarias para la colectividad, respetando en todo caso los aprovechamientos privados que sean compatibles con éstos.

3. En suelo urbano consolidado, y en los ámbitos del suelo urbano no consolidado para los cuales deli-

miten polígonos de actuación, los planes de ordenación urbanística municipal:

a) Detallan la ordenación urbanística del suelo, fijan los parámetros urbanísticos necesarios para el otorgamiento de licencias de edificación y señalan las alineaciones y las rasantes. Por lo que respecta a la ordenación de volúmenes, se puede prever de forma alternativa y concretar, o bien mediante la reparcelación o bien en el momento del otorgamiento de licencias de edificación.

b) Precisan las características y el trazado de las obras de urbanización básicas, evalúan su coste y dividen su ejecución en etapas, con el suficiente nivel de detalle para permitir su ejecución inmediata, más unos criterios y un presupuesto orientativo de las demás obras y gastos de urbanización, sin perjuicio de la concreción que hagan los proyectos de urbanización complementarios. Las obras de urbanización básicas comprenden las relativas al saneamiento, la compactación y la nivelación de terrenos destinados a viales, incluido el paso de peatones, y las redes de suministro y distribución de agua, energía eléctrica y de conexión a las redes de telecomunicaciones.

4. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado para los cuales delimiten sectores sujetos a un plan de mejora urbana, los planes de ordenación urbanística municipal fijan los índices de edificabilidad bruta, las densidades y los usos principales y compatibles.

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

6. En suelo urbanizable delimitado, los planes de ordenación urbanística municipal concretan la delimitación de los sectores y, para cada uno de ellos, los índices de edificabilidad bruta, la densidad máxima, que en ningún caso puede superar las cien viviendas por hectárea, y los usos principales y compatibles.

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

a) Las magnitudes máximas o mínimas de las actuaciones urbanísticas permitidas, en función de los diferentes usos.

b) Las intensidades máximas de los usos urbanísticos.

c) Las conexiones con las infraestructuras exteriores.

d) Los niveles o porcentajes de suelo de cesión obligatoria y gratuita.

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

a) Regulan cada una de las calificaciones posibles, en coherencia con el nivel de conservación y protección pretendidos.

b) Regulan los parámetros básicos de las edificaciones admisibles.

c) Establecen los umbrales a los que se refiere el artículo 49.1.

d) Contienen, si procede, el catálogo al cual se refiere el artículo 50.2.

Artículo 59. *Documentación de los planes de ordenación urbanística municipal.*

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

a) La memoria descriptiva y justificativa del plan, con los estudios complementarios correspondientes.

b) Los planos de información y ordenación urbanística del territorio y de trazado de las redes básicas

de abastecimiento de agua, de suministro de gas y energía eléctrica, de comunicaciones, de telecomunicaciones y de saneamiento y las correspondientes a los demás servicios establecidos en el plan.

- c) Las normas urbanísticas.
- d) El catálogo de bienes a proteger, de acuerdo con el artículo 69.
- e) La agenda y la evaluación económica y financiera de las actuaciones a desarrollar.
- f) La documentación medioambiental adecuada y, como mínimo, el informe medioambiental.
- g) El programa de actuación urbanística municipal, si procede.

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

3. La memoria a que se hace referencia en el apartado 1.a) ha de integrar:

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

Artículo 60. *Programas de actuación urbanística municipal.*

1. Los programas de actuación urbanística municipal son la expresión de las políticas municipales de suelo y vivienda y contienen las previsiones y compromisos asumidos para el desarrollo de los planes de ordenación urbanística municipal correspondientes por lo que se refiere a la reforma y la mejora urbanas, a los equipamientos y a la generación de actividad económica, dentro del marco del desarrollo urbanístico sostenible.

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

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

4. La adopción de los programas de actuación urbanística municipal es de carácter potestativo. En todo caso, durante su vigencia, la observancia de las determinaciones que incluyen supone el nivel superior de ejercicio de las competencias municipales en materia de planeamiento urbanístico.

5. Los programas de actuación urbanística municipal son el marco de referencia adecuado para la con-

certación de actuaciones en materia de suelo y vivienda entre los Ayuntamientos y la Administración de la Generalidad.

6. Los programas de actuación urbanística municipal tienen una vigencia máxima de seis años, y han de referirse tanto a las actuaciones del sector público como a las de los particulares.

7. Los programas de actuación urbanística municipal pueden delimitar el suelo urbanizable y modificar los sectores previamente delimitados. En estos dos supuestos, han de contener las determinaciones propias de los planes de ordenación urbanística municipal y la documentación pertinente.

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

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

10. Los programas de actuación urbanística municipal han de concretar y distribuir la reserva de suelo que el correspondiente plan de ordenación urbanística municipal determine en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57.3, si el plan de ordenación no lo realiza.

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

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

Artículo 61. *Documentación de los programas de actuación urbanística municipal.*

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

- a) La memoria razonada de los objetivos que persiguen y de las medidas y los medios programados para lograrlos, en coherencia con el planeamiento de rango superior.
- b) La relación de las actuaciones programadas.
- c) El calendario de ejecución.
- d) La evaluación económica y financiera, y las disposiciones presupuestarias procedentes.
- e) Los estudios complementarios procedentes.
- f) Los planos de información, de delimitación y de esquemas de integración urbana de las actuaciones y, en su caso, los planos de ordenación y las normas para su aplicación.

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

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

Artículo 62. *Normas de planeamiento urbanístico.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 65. *Planes parciales urbanísticos.*

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

2. A efecto de lo establecido en el apartado 1, los planes parciales urbanísticos:

- a) Califican el suelo.
- b) Regulan los usos y parámetros de la edificación que han de permitir el otorgamiento de licencias.
- c) Señalan las alineaciones y rasantes.
- d) Definen los parámetros básicos de la ordenación de volúmenes, que puede adoptar una forma alternativa. En dicho caso, la opción escogida ha de concretarse en la reparcelación o en el momento de otorgar las licencias de edificación.
- e) Establecen las condiciones de gestión y los plazos para promover los instrumentos correspondientes y para ejecutar las obras de urbanización y edificación, sin perjuicio de que éstos puedan ser modificados por el programa de actuación urbanística municipal.
- f) Precisan las características y el trazado de las obras de urbanización básicas a las que se refiere el artículo 58.3.b), y evalúan su coste y dividen su ejecución en etapas, con el nivel suficiente de detalle para permitir su ejecución inmediata, y establecen unos criterios y un presupuesto orientativo de las demás obras y gastos de urbanización, sin perjuicio de la concreción superior de los proyectos de urbanización complementarios.

3. En los sectores de uso residencial, tanto si dicho uso es el principal como si es mixto con otros usos, los planes parciales urbanísticos han de reservar para zonas verdes y espacios libres públicos un mínimo de 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de techo edificable, con un mínimo del 10 por 100 de la superficie del ámbito de actuación, y han de reservar también para equipamientos de titularidad pública un mínimo de 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de techo, con un mínimo del 5 por 100 de la superficie del ámbito, además del suelo destinado a servicios técnicos, en su caso.

4. En los sectores de uso industrial o comercial, los planes parciales urbanísticos han de reservar para zona verde un mínimo del 10 por 100 de la superficie del ámbito y han de reservar para equipamientos un mínimo del 5 por 100 de dicha superficie y para áreas de protección de sistemas con finalidades de separación de usos, además del suelo destinado a servicios técnicos, en su caso.

5. Los Ayuntamientos, en ocasión de la tramitación de un plan parcial urbanístico, han de concretar las características del mobiliario urbano, el arbolado, el ajardinamiento, el pavimento de las aceras, el tipo de bordillos y de alumbrado y la señalización, de acuerdo con las prescripciones municipales pertinentes, con el fin de posibilitar su valoración y el coste ulterior por parte de los propietarios afectados.

Artículo 66. *Documentación de los planes parciales urbanísticos.*

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

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

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

Artículo 67. *Planes especiales urbanísticos.*

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

- a) Si son necesarios, en desarrollo de las determinaciones contenidas en los planes territoriales parciales y sectoriales y en el planeamiento urbanístico general, para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, para la recuperación y mejora del paisaje urbano, para la protección de los espacios fluviales, para la protección adicional del paisaje y de las vías de comunicación, para la mejora de ámbitos rurales, para la identificación y la regulación de las masías y casas rurales a las que se refiere el artículo 50.2, o para cualquier otra finalidad análoga.
- b) Para la ordenación del subsuelo, si no es objeto de otra figura del planeamiento urbanístico derivado.
- c) Para la implantación de cámpings y establecimientos de turismo rural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.6.e).

d) Para concretar la titularidad y el uso de los equipamientos comunitarios, en defecto del planeamiento urbanístico general.

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

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

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

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

Artículo 68. *Planes de mejora urbana.*

1. Los planes de mejora urbana tienen por objeto:

- a) En suelo urbano no consolidado, completar el tejido urbano o bien cumplir operaciones de rehabilitación, reforma interior, remodelación urbana, transformación de usos, reurbanización, ordenación del subsuelo o saneamiento de poblaciones y otras similares.
- b) En el suelo urbano consolidado, completar o terminar la urbanización, en los términos señalados en la letra b) del artículo 30, y regular la composición volumétrica y de fachadas.

2. Los planes de mejora urbana que tengan por objetivo la remodelación urbana, la transformación de usos o la reurbanización pueden determinar operaciones urbanísticas que supongan la reconversión del modelo urbanístico del ámbito del cual se trate, en cuanto la estructura, la edificación existente y los usos, o bien establecer la sustitución integral o parcial de las infraestructuras de urbanización y la implantación de nuevas infraestructuras, por razones de obsolescencia o de insuficiencia manifiesta de las existentes o por las exigencias del desarrollo económico y social.

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

- a) La posibilidad de aprovechamiento privado y, específicamente, de mantener o no, en todo o en parte, el aprovechamiento privado preexistente.
- b) El uso del subsuelo, vinculado al uso público y a la prestación de servicios públicos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39.

4. Los planes de mejora urbana que tengan por objetivo la realización de operaciones de mejora urbana no contenidas en el plan de ordenación urbanística muni-

cial requieren su modificación, previa o simultáneamente, a excepción de los supuestos en los que no se alteren ni los usos principales, ni los aprovechamientos y las cargas urbanísticas, ni la estructura fundamental del planeamiento urbanístico general.

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

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

7. Se aplica a los planes de mejora urbana lo establecido en los artículos 65 y 66 para los planes parciales urbanísticos, a excepción de lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del artículo 65 por lo que se refiere a la reserva de suelo.

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

Artículo 69. *Catálogos de bienes protegidos y ordenanzas municipales.*

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

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

CAPÍTULO II

Formulación y tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico

SECCIÓN 1.^a ACTOS PREPARATORIOS PARA LA FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS FIGURAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 70. *Suspensión potestativa de tramitaciones y licencias.*

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

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

Artículo 71. *Suspensión preceptiva de tramitaciones y licencias.*

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

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

Artículo 72. *Plazo de suspensión de tramitaciones y licencias.*

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

Artículo 73. *Consulta previa a la delimitación de suelo urbanizable.*

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

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

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

SECCIÓN 2.^a ATRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS SOBRE EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Subsección 1.^a *Formulación de las figuras del planeamiento urbanístico*

Artículo 74. *Formulación de figuras del planeamiento urbanístico general.*

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

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

3. Corresponde formular las normas de planeamiento urbanístico a la Dirección General competente en materia de urbanismo, de oficio, en los supuestos especificados en los artículos 62 y 63, o a propuesta de los Ayuntamientos.

Artículo 75. *Formulación de figuras del planeamiento urbanístico plurimunicipal.*

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

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

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

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

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

6. Varios Ayuntamientos de una comarca pueden acordar, en defecto de programas de actuación urbanística municipal propios, o en sustitución de los que haya, formular programas de actuación urbanística que abarquen la totalidad o parte de la comarca, con el contenido y la documentación que regulan los artículos 60 y 61 para los programas de actuación urbanística municipal. El acuerdo de formulación de los programas debe concretar los puntos a los que se refiere el apartado 3.

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

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

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

Artículo 76. *Formulación del planeamiento urbanístico derivado.*

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

Subsección 2.^a *Aprobación definitiva de las figuras del planeamiento urbanístico*

Artículo 77. *Competencias del Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas.*

1. Corresponde al Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas la aprobación definitiva de:

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

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

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

Primero.—Si han sido tramitados por las Comisiones Territoriales de Urbanismo.

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

Tercero.—Si el ámbito territorial del plan o programa afecta a más de una Comisión Territorial de Urbanismo.

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

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

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

Artículo 78. *Competencias de las Comisiones Territoriales de Urbanismo.*

Corresponde a las Comisiones Territoriales de Urbanismo la aprobación definitiva de:

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

b) Las figuras del planeamiento urbanístico derivado, en el supuesto de que no estén previstas en el correspondiente programa de actuación urbanística municipal o comarcal vigente o que el municipio no disponga de ningún programa de actuación urbanística.

c) Los planes y programas urbanísticos plurimunicipales cuya aprobación definitiva no corresponda al Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

d) Los planes parciales de delimitación cuya aprobación no corresponda al Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

Artículo 79. *Competencias de los Ayuntamientos.*

1. Corresponde a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 75.8, visto el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo competente, la aprobación definitiva de los planes especiales urbanísticos, de los planes de mejora urbana y de los planes parciales promovidos de acuerdo con las determinaciones de un programa de actuación urbanística municipal vigente, así como, en cualquier caso, los planes parciales urbanísticos de sectores de urbanización prioritaria.

2. De acuerdo con lo establecido en los artículos 77.1.d) y 78.d), corresponde al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas la aprobación definitiva de los planes parciales de delimitación urbanística.

SECCIÓN 3.^a PLAZOS DE FORMULACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN URBANÍSTICA DE LAS FIGURAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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

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

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

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

Artículo 81. *Tramitación de los planes directores urbanísticos.*

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

2. Los planes directores urbanísticos deben ponerse a información pública por el plazo de un mes. Finalizado

el plazo de información pública, los planes deben someterse, también por un mes, al trámite de información en los entes locales comprendidos en el respectivo ámbito territorial.

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

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

Artículo 82. *Tramitación de las normas de planeamiento urbanístico.*

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

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

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

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

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

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

b) La Comisión Territorial de Urbanismo correspondiente, si el ámbito territorial del plan abarca más de una comarca.

c) El Director o Directora general de Urbanismo, visto el informe de las Comisiones Territoriales de Urbanismo competentes afectadas, si el ámbito territorial del plan afecta más de una comisión y más de una comarca.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 84. *Tramitación de los planes parciales de delimitación.*

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

Artículo 85. *Informe de las Comisiones Territoriales de Urbanismo en la tramitación del planeamiento urbanístico derivado de aprobación municipal y comarcal.*

1. Una vez los planes especiales urbanísticos, los planes de mejora urbana y los planes parciales urba-

nísticos han sido objeto de aprobación inicial, en los supuestos a los que se hace referencia en el artículo 79.1, los Ayuntamientos deben solicitar informe a la Comisión Territorial de Urbanismo que corresponda, la cual ha de emitirlo y comunicarlo en el plazo de dos meses; de lo contrario, se entiende que el informe es favorable.

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

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

a) La coherencia con la planificación territorial, en lo referente al equilibrio territorial y a la organización correcta del desarrollo urbano.

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

c) La compatibilidad con el riesgo preexistente, de acuerdo con el Mapa de Protección Civil de Cataluña.

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

e) La adecuación a las políticas supramunicipales de suelo, de vivienda y de protección del patrimonio arquitectónico y cultural.

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

- a) La tramitación del planeamiento urbanístico.
- b) El sometimiento a las determinaciones propias del planeamiento urbanístico de rango superior.
- c) La adecuación a la legislación sectorial.
- d) La interdicción de la arbitrariedad.

5. Los informes a que se hace referencia en el apartado 1 deben expresar la inviabilidad del planeamiento en tramitación, en caso de que las deficiencias constatadas no sean susceptibles de enmienda.

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

Las Administraciones locales competentes, una vez aprobados definitivamente los planes urbanísticos derivados, deben entregar en el plazo de un mes a las Comisiones Territoriales de Urbanismo correspondientes, a efectos de información, coordinación y archivo, la documentación técnica y administrativa completa, sin perjuicio del régimen de comunicación de acuerdos regulado en la legislación municipal y de régimen local de Cataluña.

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

1. El plazo para adoptar la aprobación inicial de un plan urbanístico derivado es de dos meses desde la recepción de la documentación completa.

2. Los planes urbanísticos derivados y los proyectos de delimitación de suelo urbanizable promovidos a instancia de parte interesada no se pueden inadmitir a trá-

mite ni rechazar por falta de documentación, sino que debe acordarse su aprobación inicial o bien, si procede, la suspensión o denegación, que deben ser motivadas.

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

4. Las propuestas de promoción de un plan urbanístico derivado cuyo ámbito territorial abarque más de un municipio formuladas a instancia de parte interesada deben presentarse a cada uno de los Ayuntamientos afectados. Si éstas, en el plazo de un mes, no manifiestan su acuerdo para la tramitación conjunta, los promotores pueden presentar el plan al órgano competente según lo establecido en el artículo 83.2, el cual ha de adoptar la resolución inicial en el plazo de dos meses desde la recepción de la documentación completa; en caso de que haya acuerdo entre los Ayuntamientos, este plazo empieza a contar desde la notificación del acuerdo.

5. El acuerdo de aprobación provisional de un plan urbanístico derivado debe adoptarse en el plazo de dos meses desde la finalización del período de información pública establecido en el artículo 83.4, siempre que se disponga de la declaración de impacto ambiental pertinente, en los supuestos de que sea preceptiva. La Administración competente, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, dispone de un plazo de diez días para entregar el expediente completo al órgano al cual corresponda resolver su aprobación definitiva.

6. Las obras de urbanización que no tienen la consideración de básicas deben ser objeto de un proyecto de urbanización complementario aprobado por el Ayuntamiento, sin que sea preceptivo el trámite de información pública, salvo los supuestos de ocupación temporal y otros previstos en la legislación de expropiación forzosa.

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

8. La documentación de los proyectos de urbanización ha de comprender una memoria descriptiva de las características de las obras, el plano de situación debidamente referenciado y los planos de proyecto y de detalle, el pliego de prescripciones técnicas, las mediciones, los cuadros de precios y el presupuesto.

Artículo 88. *Subrogación de las Comisiones Territoriales de Urbanismo.*

1. Las Comisiones Territoriales de Urbanismo se subrogan de oficio, por razones de interés público, en la competencia municipal o supramunicipal para la formulación o tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico, si se produce un incumplimiento de los plazos establecidos. En caso de incumplimiento de los plazos de tramitación establecidos en el artículo 87, la subrogación se puede producir a instancia de los interesados.

2. La Comisión Territorial de Urbanismo que incoe un expediente de subrogación en virtud del apartado 1, debe conceder audiencia al órgano originariamente competente y requerirlo para que proceda a ejercer sus competencias; si en el plazo de un mes no las ha ejercido, debe reclamarle, una vez acordada la subrogación, que

le remita una copia certificada de la documentación que integre el expediente, que debe remitírsele en el plazo de los diez días siguientes a la reclamación.

Artículo 89. *Silencio administrativo positivo.*

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

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

3. En la tramitación de los planes urbanísticos derivados cuya aprobación definitiva corresponda a los Ayuntamientos o a los Consejos Comarcales, se entiende que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de dos meses desde la finalización del período de información pública, siempre que se disponga de la declaración de impacto ambiental pertinente, en los supuestos en los que sea preceptiva, y que haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 85.1 o que la Comisión Territorial de Urbanismo competente haya emitido el correspondiente informe.

4. En la tramitación de los planes urbanísticos derivados cuya aprobación definitiva corresponda, por subrogación, a una Comisión Territorial de Urbanismo, se entiende que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de dos meses desde la finalización del período de información pública, salvo que el órgano originariamente competente ya haya cumplido este trámite, siendo el plazo en tal caso de tres meses desde la recepción del expediente completo por la Comisión.

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

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

7. La notificación de la aprobación de los proyectos de urbanización complementarios debe efectuarse en el plazo de un mes desde la presentación de la documentación completa; de lo contrario, se entiende que

se aprueba por silencio administrativo. En caso de que se observen deficiencias, se otorga un plazo de quince días para enmendarlas, quedando interrumpido, mientras tanto, el plazo para adoptar y notificar la aprobación, que ha de efectuarse en el plazo de un mes una vez hayan sido enmendadas.

Artículo 90. Tipos de resoluciones definitivas sobre el planeamiento urbanístico.

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

- a) La aprobación pura y simple del planeamiento, o bien con prescripciones de carácter puntual que no exijan un nuevo trámite de información pública.
- b) La suspensión total o parcial del trámite de aprobación del planeamiento, por razón de deficiencias subsanables.
- c) La denegación motivada de la aprobación del planeamiento, por razón de vicios o defectos no enmendables.
- d) La devolución del expediente, si no es completo o carece de algún trámite.

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

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

Artículo 91. Desarrollo de los sectores urbanísticos en subsectores.

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

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

SECCIÓN 4.ª VIGENCIA Y REVISIÓN DE PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 92. Vigencia indefinida del planeamiento urbanístico.

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

Artículo 93. Revisión de los planes de ordenación urbanística municipal.

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

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

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

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

Artículo 94. Modificación de las figuras del planeamiento urbanístico.

1. La modificación de cualquiera de los elementos de una figura del planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación. No obstante, en caso de las modificaciones de los planes urbanísticos plurimunicipales cuya incidencia territorial quede limitada a un único término municipal, corresponde al Ayuntamiento afectado por la modificación acordar su aprobación inicial y su aprobación provisional.

2. Si la modificación de una figura del planeamiento urbanístico supone un incremento de techo edificable, deben incrementarse proporcionalmente los espacios libres y las reservas para equipamientos determinados en el artículo 65.3 y 4.

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

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

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

rales o locales, debe aprobarse por el Gobierno, si la competencia de aprobación definitiva de la figura de que se trate corresponde a la Administración de la Generalidad, o por el Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas, en los demás supuestos. En todo caso, es preciso el informe previo favorable del Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas o del Director o Directora general de Urbanismo, respectivamente, y el informe subsiguiente de la Comisión Jurídica Asesora.

2. La tramitación regulada en el apartado 1 ha de ser objeto de resolución definitiva en el plazo de dos meses desde la recepción del informe de la Comisión Jurídica Asesora. Si, transcurrido dicho plazo, no se ha adoptado resolución expresa alguna, se entiende denegada la modificación.

3. La tramitación regulada en el apartado 1 no se aplica a las modificaciones citadas que estén incluidas en el procedimiento de revisión de un plan de ordenación urbanística municipal, ni tampoco a los ajustes en la delimitación de los espacios citados que no alteren su funcionalidad, superficie y localización en el territorio.

4. Las propuestas de modificación reguladas en los apartados 1 y 3 deben justificar en la memoria pertinente, y mediante la necesaria documentación gráfica, que no se perjudican los aspectos cualitativos ni cuantitativos de los espacios afectados.

SECCIÓN 5.^a INICIATIVA Y COLABORACIÓN DE LOS PARTICULARES EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y EJERCICIO DEL DERECHO DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 96. *Iniciativa privada en la formulación de planes urbanísticos.*

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

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

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

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

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

2. Las garantías a las que se refiere el apartado 1.d) deben responder también de las sanciones que puedan imponerse por razón de infracciones urbanísticas en materia de ejecución de obras de urbanización y de las indemnizaciones que eventualmente corresponda satisfacer, que, en todo caso, deben actualizarse en función

del presupuesto de los proyectos complementarios de urbanización. En el supuesto de que sean ejecutadas, dichas garantías deben ser repuestas.

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

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

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

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

CAPÍTULO III

Efectos de la aprobación de las figuras del planeamiento urbanístico

SECCIÓN 1.^a PUBLICIDAD, EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 98. *Publicidad del planeamiento urbanístico.*

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

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

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

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

Artículo 99. *Certificados de aprovechamiento urbanístico.*

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

2. El certificado de aprovechamiento urbanístico a que se hace referencia en el apartado 1, si la finca objeto de consulta es edificable, tiene una vigencia de seis meses, a contar desde la notificación a los interesados. Sin perjuicio de las prescripciones de la legislación sectorial, es preceptivo otorgar las licencias de edificación que sean solicitadas en la forma establecida en la legislación de régimen local, dentro de este plazo de vigencia y que carezcan de defectos inenmendables, siempre que el proyecto se ajuste a las normas vigentes en el momento de la solicitud del certificado, de acuerdo con el con-

tenido de éste. En dicho supuesto, la solicitud de la licencia no se ve afectada por la suspensión potestativa de licencias regulada en el artículo 70.

Artículo 100. Ejecutividad del planeamiento urbanístico.

1. Las distintas figuras del planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Generalidad, son ejecutivas a partir de la publicación en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña» del acuerdo de aprobación definitiva y de las correspondientes normas urbanísticas. Por lo que se refiere al planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, es de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.

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

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

4. Los distintos Departamentos ejercen, de acuerdo con las disposiciones de los planes urbanísticos, las facultades que les correspondan según la legislación aplicable en razón de la materia.

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

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

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

3. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de un plan urbanístico derivado de iniciativa privada es requisito previo que se asegure la obligación de urbanizar mediante la constitución de la correspondiente garantía, por el importe del 12 por 100 del valor de las obras de urbanización.

SECCIÓN 2.^a EFECTOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE LAS CONSTRUCCIONES Y USOS PREEXISTENTES

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

1. Quedan fuera de ordenación, con las limitaciones señaladas en los apartados 2 y 3:

a) Las construcciones, instalaciones y usos que, por razón de la aprobación del planeamiento urbanístico,

queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita, derribo o cese.

b) Las construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico respecto a los cuales no sea posible la aplicación de las medidas de restauración reguladas en el capítulo II del título VII.

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

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

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

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

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

SECCIÓN 3.^a LEGITIMACIÓN DE EXPROPIACIONES POR RAZONES URBANÍSTICAS

Artículo 103. Legitimación de las expropiaciones.

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

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

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

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

5. El justiprecio de una expropiación llevada a cabo por razones urbanísticas puede ser constituido, si existe

acuerdo entre las partes, por una finca futura, que la Administración expropiadora o bien la persona beneficiaria de la expropiación deberá transmitir a la persona expropiada.

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

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

Artículo 104. *Supuestos legitimadores de las expropiaciones por razones urbanísticas.*

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

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

b) Para la ejecución de los sistemas urbanísticos de carácter público, de acuerdo con lo establecido en los artículos 34.7 y 107.

c) Para la constitución o la ampliación de patrimonios públicos de suelo y vivienda, de acuerdo con lo establecido en los artículos 154 y 155.

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

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

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

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

Tercero.—Que los propietarios de inmuebles no efectúen las obras de adaptación requeridas para la seguridad de las personas o las obras que estén determinadas en los planes, normas o proyectos de carácter histórico, arqueológico o artístico.

Cuarto.—Que se incumplan los deberes que conllevan las distintas modalidades del sistema de reparcelación.

Quinto.—Que se incumplan los deberes o condiciones impuestos a los propietarios en el supuesto de liberación de bienes de la expropiación regulado en el artículo 105.

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

3. Para el ejercicio de la potestad expropiatoria a que se hace referencia en los supuestos segundo, tercero, cuarto y quinto del apartado 1.e), es preciso haber efectuado su requerimiento a los propietarios, con expresa advertencia de los efectos expropiatorios.

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

1. La Administración actuante en una expropiación llevada a cabo por razones urbanísticas puede acordar la liberación justificada de determinados bienes, siempre que no estén reservados para dotaciones urbanísticas

públicas y quede garantizada la efectiva ejecución del planeamiento urbanístico.

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

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

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

Artículo 107. *Procedimiento de tasación conjunta.*

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

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

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

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

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

e) La aprobación definitiva del proyecto de tasación conjunta supone la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes o derechos afectados. En consecuencia, el pago o depósito del importe de la valoración establecida en el proyecto de tasación conjunta habilita para proceder a ocupar la finca, sin perjuicio de la valoración por parte del Jurado de Expropiación de Cataluña,

en su caso, y de la tramitación de los recursos que correspondan respecto al justiprecio. La aprobación del documento que incorpora el acuerdo a que se hace referencia en el artículo 103.5 también habilita para proceder a ocupar las fincas.

Artículo 108. *Iniciación de un expediente expropiatorio por ministerio de la Ley.*

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

2. A efecto de lo establecido en el apartado 1, se entiende que la valoración se refiere al momento de la iniciación del expediente de valoración por ministerio de la Ley y que los intereses de demora se acreditan desde la presentación de la hoja de valoración por parte de los propietarios.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

Valoraciones y supuestos indemnizatorios

Artículo 109. *Valoración del suelo y supuestos indemnizatorios.*

1. La valoración del suelo y la de los demás bienes y derechos que la Administración deba expropiar deben

ajustarse a lo establecido en la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y valoraciones.

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

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

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

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

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

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

TÍTULO IV

De la gestión urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

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

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

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

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

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

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

Artículo 111. *Gestión urbanística integrada y gestión urbanística aislada.*

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

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

Artículo 112. *Polígonos de actuación urbanística.*

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

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

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

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

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

b) Que, dentro del mismo sector, estén equilibrados, unos respecto a otros, en lo referente a beneficios y cargas, y permitan realizar su reparto equitativo; a tal efecto, debe aplicarse, si procede, lo establecido en el artículo 91.b).

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

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

6. La delimitación de polígonos de actuación urbanística que sea necesaria para la cesión de terrenos para

calles y vías puede efectuarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 113. La cesión puede efectuarse mediante escritura pública otorgada por los propietarios, que deben someterla a aceptación del correspondiente Ayuntamiento.

Artículo 113. *Tramitación de los instrumentos de gestión urbanística.*

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

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

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

c) Los proyectos de reparcelación.

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Una vez aprobados definitivamente los proyectos de división poligonal, debe entregarse copia diligenciada de los mismos a la Comisión Territorial de Urbanismo competente.

3. Si, en la tramitación de los instrumentos de gestión a que se hace referencia en las letras b) y c) del apartado 1, se produce el acuerdo unánime de los propietarios afectados, que debe constar en documento público, corresponde su aprobación definitiva a la Administración actuante, que debe incorporar las enmiendas o prescripciones que sean procedentes. En tales supuestos, se prescinde de la aprobación inicial y no es necesario otro trámite que el de información pública, con audiencia simultánea a los demás interesados.

4. El silencio administrativo positivo se produce, en su caso, de acuerdo con la regla d) del apartado 2, y en este caso el plazo se computa desde la presentación del expediente completo a la Administración actuante.

5. Una vez aprobados definitivamente los Estatutos y bases de actuación a que se hace referencia en el apartado 1.b), la Administración actuante debe adoptar el acuerdo de aprobación de la constitución de las Juntas de Compensación, en el plazo de un mes desde la recepción de la documentación completa. En caso contrario, se entiende que la aprobación ha sido otorgada por silencio administrativo positivo.

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

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

- a) La totalidad de las obras de urbanización determinadas por el planeamiento urbanístico y por los proyectos de urbanización complementarios con cargo al sector de planeamiento urbanístico o al polígono de actuación urbanística, sin perjuicio, en su caso, de los supuestos regulados en el artículo 46.
- b) Las indemnizaciones procedentes por derribo de construcciones y destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que sean exigidos para la ejecución de los planes, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y valoraciones.
- c) Las indemnizaciones procedentes por el traslado forzoso de actividades.
- d) El coste de los anteproyectos, los planes parciales y los planes de mejora urbana, de los proyectos de urbanización complementarios y de los instrumentos de gestión urbanística.
- e) Los gastos de formalización e inscripción en los correspondientes Registros públicos de los acuerdos y operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística.
- f) Los gastos de gestión, debidamente justificados, bajo los principios de proporcionalidad y no enriquecimiento injusto.
- g) Las indemnizaciones procedentes por extinción de derechos reales o personales, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y valoraciones.
- h) Los gastos generados para la efectividad del derecho de realojamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2.

2. En el desarrollo de las modalidades del sistema de actuación urbanística por reparcelación, se reconoce el derecho de realojamiento a favor de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, siempre que cumplan las condiciones exigidas por la legislación protectora y no resulten adjudicatarios de aprovechamiento urbanístico de uso residencial superior a las superficies máximas establecidas en dicha legislación.

3. Corresponde a la Administración actuante la obligación de hacer efectivo el derecho de realojamiento a que se hace referencia en el apartado 2, de acuerdo con la normativa vigente, o bien, en su caso, a la persona concesionaria de la gestión urbanística integrada. Los gastos del traslado de dichos ocupantes y de los elementos accesorios que les afecten se computan como gastos de urbanización y van a cargo de la comunidad de reparcelación.

4. Los gastos de urbanización se reparten entre los adjudicatarios de las fincas resultantes de la reparcelación en proporción a su valor. Sin perjuicio de ello, deben regularse por Reglamento los supuestos en que los propietarios tienen la consideración de adjudicatarios, a todos los efectos económicos y jurídicos reales derivados de la reparcelación.

CAPÍTULO II

Sistemas de actuación urbanística

Artículo 115. *Sistemas de actuación urbanística.*

1. La ejecución o gestión del planeamiento urbanístico se efectúa mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación urbanística:

- a) De reparcelación.
- b) De expropiación.

2. El sistema de reparcelación a que se hace referencia en el apartado 1.a) incluye las siguientes modalidades:

- a) De compensación básica.
- b) De compensación por concertación.
- c) De cooperación.
- d) Por sectores de urbanización prioritaria.

3. La Administración competente, en ocasión de la aprobación del planeamiento urbanístico o, en su caso, de la delimitación del polígono de actuación urbanística, así como en el supuesto regulado en el artículo 113.1.d), debe decidir el sistema de actuación urbanística y la modalidad que es preciso aplicar, en función de las necesidades, los medios económico-financieros con que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren.

4. Los polígonos de actuación urbanística de iniciativa particular deben determinar el sistema de reparcelación, en las modalidades de compensación básica o compensación por concertación.

Artículo 116. *Obligación de pago de los gastos de urbanización y medidas en caso de incumplimiento.*

1. En las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, los propietarios tienen la obligación de pagar los gastos de urbanización, obligación que puede cumplirse mediante la cesión de terrenos edificables, situados dentro o fuera del polígono de actuación, excepto en el supuesto a que se hace referencia en el artículo 141.2.

2. En el sistema de reparcelación, el proyecto de reparcelación puede determinar, como alternativa a la expropiación de las fincas de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, el pago de los gastos de urbanización mediante solares situados dentro del polígono de actuación, respetando el principio de no discriminación. En las modalidades de compensación básica y de compensación por concertación, el proyecto debe contener la propuesta de adjudicación de las fincas que resulten de la misma a la Junta de Compensación, o bien, si es parte integrante, a la empresa urbanizadora; en la modalidad de cooperación, la propuesta de adjudicación se hace a favor de la Administración actuante, o bien, en su caso, de los concesionarios de la gestión urbanística integrada.

3. En las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, la Administración urbanística competente puede exigir el pago de las cuotas de urbanización por la vía de apremio, a propuesta de la Administración actuante o de la correspondiente Junta de Compensación.

4. En las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, si se incumple la obligación de urbanizar, o bien la de edificar, en el caso de que el planeamiento urbanístico la determine, la Administración, una vez declarado el incumplimiento, puede expropiar los terrenos de que se trate, y pueden ser beneficiarios de la expropiación la Administración actuante, si no tiene com-

petencia expropiatoria, la persona concesionaria de la gestión urbanística integrada o la correspondiente Junta de Compensación.

5. En las modalidades del sistema de actuación por reparcelación, si la conservación de las obras de urbanización es obligatoria, puede aplicarse, si se produjera su incumplimiento, la vía de apremio.

Artículo 117. *Entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Son entidades urbanísticas colaboradoras las Juntas de Compensación, las asociaciones administrativas de cooperación y las Juntas de Conservación. Todas ellas se constituyen mediante documento público y adquieren personalidad jurídica al efectuar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo.

2. Los acuerdos de los órganos de las entidades urbanísticas colaboradoras relativos a materias de carácter administrativo son susceptibles de recurso administrativo ante el respectivo Ayuntamiento.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras pueden constituirse de forma provisional, con una vigencia que no puede exceder el año, con la finalidad de formular la documentación e instar las tramitaciones necesarias para facilitar y agilizar su constitución definitiva.

4. Una vez constituida una Junta de Compensación, ésta puede someter al correspondiente Ayuntamiento el reparto entre los propietarios, en proporción a la superficie de cada propiedad, de los gastos previstos para la formulación de los proyectos de reparcelación y urbanización. La tramitación de la propuesta debe ajustarse a los trámites establecidos en el artículo 113. Todos los propietarios tienen la obligación de pagar las cuotas liquidadas en el plazo que esté establecido, de acuerdo con el principio de proporcionalidad, y puede aplicarse, si procede su incumplimiento, la vía de apremio.

CAPÍTULO III

Sistema de actuación urbanística por reparcelación

SECCIÓN 1.^a REPARCELACIÓN

Artículo 118. *Objeto de la reparcelación.*

1. El sistema de actuación urbanística por reparcelación puede tener por objeto repartir equitativamente los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística o regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación, de acuerdo con el plan de ordenación urbanística.

2. En virtud de la reparcelación, y una vez efectuada, si procede, la agrupación de las fincas afectadas, se adjudican a los propietarios las parcelas resultantes, en proporción a sus respectivos derechos, y se adjudican al Ayuntamiento y a la Administración actuante, en su caso, los terrenos y parcelas que les corresponden, de acuerdo con la presente Ley y con el planeamiento urbanístico.

3. La reparcelación supone la determinación de las indemnizaciones y compensaciones económicas adecuadas para hacer plenamente operativo el principio del reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

4. Deben regularse por Reglamento los requisitos y la tramitación de los proyectos de reparcelación económica, los de reparcelación voluntaria, los de regularización de fincas y los de reparcelación que afectan a una única persona propietaria o a varios propietarios en proindiviso, así como los supuestos en los que la reparcelación es innecesaria.

Artículo 119. *Inicio del expediente de reparcelación.*

1. El expediente de reparcelación se inicia cuando se aprueba la delimitación del polígono de actuación urbanística y debe ejecutarse mediante alguna de las modalidades del sistema de reparcelación.

2. La iniciación del expediente de reparcelación supone, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de las licencias a que se hace referencia en el artículo 70, en el ámbito del polígono de actuación urbanística, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación de la reparcelación.

Artículo 120. *Criterios de los proyectos de reparcelación.*

1. Los proyectos de reparcelación deben tener en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios, si no existe acuerdo unánime, es proporcional a la superficie de las respectivas fincas originarias en el momento de la aprobación definitiva de la delimitación del polígono de actuación urbanística. Sin embargo, si se trata de polígonos discontinuos, por razón de la inclusión de sistemas generales, es preciso tener en consideración su localización relativa, con vistas a la correspondiente ponderación de valor.

b) Las fincas resultantes se valoran de manera que decidan por unanimidad los propietarios afectados, bajo criterios objetivos y generales para todo el ámbito de actuación y en función del aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento urbanístico al polígono de actuación urbanística de que se trate, o bien, si no hubiera acuerdo, se valoran con sujeción a los criterios de la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y de valoraciones. En cualquier caso, la valoración de las parcelas resultantes debe tener en cuenta las reglas de ponderación establecidas en el artículo 37.

c) Debe procurarse que las parcelas resultantes que se adjudiquen estén situadas en un lugar cercano al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, sin perjuicio de que, si ello no es posible, se aplique la pertinente ponderación de valores.

d) Si la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permite adjudicarles parcelas independientes a todos ellos, el proyecto de reparcelación puede determinar una indemnización en metálico o, alternativamente, la adjudicación de las parcelas resultantes en proindiviso, salvo que la cuantía de los derechos no llegue al 15 por 100 de la parcela mínima edificable, caso en el que la adjudicación debe sustituirse necesariamente por una indemnización en metálico.

e) Las diferencias de adjudicación deben ser objeto de compensación económica entre los interesados, cuyo valor debe fijarse atendiendo al precio de las parcelas resultantes que les hubiera correspondido si la adjudicación hubiera sido posible.

f) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valoran con independencia del suelo, y su importe debe satisfacerse a los propietarios interesados con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización. El proyecto debe justificar los casos en que los gastos necesarios para dejar los terrenos libres y preparados para efectuar su urbanización son únicamente a cargo de los propietarios, de acuerdo con lo que se establezca por Reglamento.

g) Deben adjudicarse como fincas independientes las superficies que cumplan los requisitos de parcela mínima edificable y que tengan la configuración y características adecuadas para edificar en ellas conforme al planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo establecido

en el apartado 3. El suelo que no se ajuste a dichos requisitos también puede adjudicarse como finca independiente, a instancia de los interesados, si se logra formar una parcela mínima edificable al agruparla con otra finca que linde con ella, externa al ámbito de reparcelación y de calificación igual o compatible.

h) Debe tenerse en cuenta el valor diferencial que las parcelas destinadas a vivienda de protección pública pueden tener en relación con las de renta libre.

2. Deben regularse por Reglamento los supuestos en los que es innecesaria, en un proyecto de reparcelación, la nueva adjudicación de fincas, por razón de las circunstancias concurrentes, tanto en terrenos edificados como en terrenos no edificados, sin perjuicio de la regularización de lindes que proceda y de los efectos económicos y jurídicos reales de la reparcelación.

3. En suelo urbano, para facilitar los procesos de reforma interior y rehabilitación, los proyectos de reparcelación pueden adjudicar en régimen de propiedad horizontal edificaciones existentes que sean adecuadas al planeamiento urbanístico.

4. Los bienes de dominio público participan en el reparto de beneficios y cargas en los siguientes supuestos:

a) En el caso de que hayan sido obtenidos por expropiación, por razón de haberse avanzado su obtención de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.6.

b) En el caso de que hayan sido adquiridos por cualquier título oneroso o por cesión gratuita en una actuación no urbanística.

5. Los bienes de dominio público obtenidos gratuitamente en desarrollo de una actuación urbanística no dan lugar a atribución de aprovechamiento a la Administración titular. No obstante, si la superficie de estos terrenos de dominio público incluidos en un ámbito de actuación urbanística es superior a la que determina el plan de ordenación para la cesión gratuita y obligatoria con destino a dominio público, la Administración titular se integra con este exceso en la comunidad de reparcelación.

Artículo 121. *Efectos de la aprobación de los proyectos de reparcelación.*

El acuerdo de aprobación de un proyecto de reparcelación produce esencialmente los siguientes efectos económicos y jurídicos reales:

a) La cesión de derecho al municipio en el que se actúa, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, para que sean incorporados al patrimonio de suelo o para que se realice su afectación a los usos que determine el plan de ordenación urbanística.

b) La afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de reparcelación, así como, en su caso, al cumplimiento de la reserva realizada al amparo del artículo 46.

c) La subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas parcelas por las nuevas parcelas.

d) El disfrute de las exenciones tributarias establecidas en la legislación aplicable.

e) La extinción o transformación de derechos y cargas, de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo 122. *Certificación de los proyectos de reparcelación.*

1. El organismo competente para la aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación debe expedir su

certificación, de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria, con vistas a la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad.

2. En el supuesto de reparcelación voluntaria, la presentación de la escritura pública y la certificación del acuerdo de reparcelación son suficientes para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 123. *Comunidad de reparcelación e interesados.*

1. Integran la comunidad de reparcelación todos los propietarios de fincas comprendidas en un polígono de actuación urbanística sometido a reparcelación.

2. Además de los propietarios de las fincas afectadas, se consideran interesados en un expediente de reparcelación los titulares de los derechos que puedan resultar afectados por la resolución, así como los titulares de intereses legítimos susceptibles de afectación que se personen en el procedimiento y acrediten dicha condición.

SECCIÓN 2.^a MODALIDAD DE COMPENSACIÓN BÁSICA

Artículo 124. *Iniciativa y obligaciones.*

1. En la modalidad de compensación básica, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, ejecutan a su cargo la urbanización, en los términos y condiciones que sean determinados por el plan de ordenación urbanística o el acuerdo de aprobación del sistema de reparcelación, y se constituyen, mediante documento público, en Junta de Compensación.

2. La constitución de la Junta de Compensación a que se hace referencia en el apartado 1 no es obligada en los siguientes supuestos:

a) Si existe una única persona propietaria o bien una única comunidad en proindiviso, siempre que esta situación se mantenga mientras se ejecuten las obras de urbanización.

b) Si así lo acuerda el correspondiente Ayuntamiento, siempre que el proyecto de reparcelación voluntaria cumpla los requisitos y criterios de representación y actuación establecidos por Reglamento. No obstante, pueden constituir en cualquier momento una Junta de Compensación.

3. La iniciativa de la modalidad de compensación básica corresponde a los propietarios de fincas cuya superficie represente más del 50 por 100 de la superficie total del sector de planeamiento urbanístico o del polígono de actuación urbanística.

4. Los propietarios de fincas comprendidas en un polígono de actuación urbanística sometido a reparcelación que no hayan promovido el sistema pueden adherirse con igualdad de derechos y deberes a la Junta de Compensación que se constituya. De no incorporarse a la misma, la Junta de Compensación puede solicitar a la Administración la expropiación de sus fincas, caso en el que gozará de la condición de beneficiaria de la expropiación, o bien, la ocupación de dichas fincas a su favor, de acuerdo con lo establecido en el artículo 150, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.

5. En la modalidad de compensación básica, pueden incorporarse también a la Junta de Compensación, además de los propietarios, los promotores y empresas urbanizadoras que tengan que participar con los propietarios en la gestión del polígono de actuación urbanística, de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en los Estatutos y bases de actuación.

6. La Junta de Compensación, en la modalidad de compensación básica, tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. En todo caso, en el órgano rector de la Junta debe haber un representante de la Administración actuante.

Artículo 125. *Liberación de obligaciones.*

1. Si un sector de planeamiento urbanístico o un polígono de actuación urbanística sometido a reparcelación, en la modalidad de compensación básica, tiene por propietaria una única persona, ésta queda liberada de sus obligaciones una vez ha entregado los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, así como las obras de urbanización ejecutadas de conformidad con los proyectos aprobados.

2. En la modalidad de compensación básica, la liberación total o parcial de la persona propietaria única inicial y la cancelación consiguiente de las garantías prestadas por razón de la subrogación en su lugar de una Junta de Compensación o de conservación o de una tercera persona que la suceda en la propiedad, sólo tiene lugar si éstas asumen expresamente las obligaciones contraídas por la persona causante y formalizan las adecuadas garantías, una vez ésta ha cumplido con las obligaciones no susceptibles de subrogación.

3. La disolución de una Junta de Compensación, en la modalidad de compensación básica, puede acordarse si:

a) Ha cumplido con sus obligaciones y ha entregado las obras de urbanización, de conformidad con el proyecto aprobado.

b) La Administración competente ha recibido los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

c) Se ha pagado el justiprecio, una vez sea firme a todos los efectos, si la Junta es la beneficiaria de la expropiación.

4. Lo establecido en los apartados 1, 2 y 3, en lo que se refiere a la entrega de las obras de urbanización, se entiende sin perjuicio del silencio administrativo positivo que se haya producido en la tramitación de la recepción.

5. En el supuesto regulado en el presente artículo, si la conservación de las obras e instalaciones de la urbanización es obligatoria, el Ayuntamiento puede acordar de oficio, a partir del momento en que le son entregados, la constitución de una entidad urbanística de conservación, que sustituye a la persona propietaria única inicial o a la Junta de Compensación en cuanto a la obligación de conservación. Al finalizar el plazo obligatorio de conservación, debe repetirse el procedimiento de entrega y recepción de las obras e instalaciones de la urbanización por parte de la Administración competente.

6. En caso de que los promotores o propietarios iniciales de los terrenos incumplan las cesiones obligatorias definidas por los instrumentos de planeamiento y delimitadas para regularizar o legalizar parcelaciones ya existentes, las cesiones pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad a favor de la Administración competente sin consentimiento de la persona que sea su titular registral, mediante la documentación determinada en la legislación hipotecaria.

Artículo 126. *Potestades de las Juntas de Compensación sobre las fincas.*

1. En la modalidad de compensación básica, la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los Estatutos lo dispongan de otro modo, la transmisión a la Junta de los

inmuebles que sean afectados de los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a dicha modalidad. La afectación debe constar adecuadamente en el Registro de la Propiedad.

2. En la modalidad de compensación básica, las Juntas de Compensación actúan como fiduciarias, con pleno poder dispositivo sobre las fincas que pertenecen a los propietarios adheridos a la Junta, sin más limitación que las establecidas en los Estatutos.

Artículo 127. *Responsabilidades de las Juntas de Compensación. Vía de apremio y expropiación.*

1. En la modalidad de compensación básica, la Junta de Compensación es directamente responsable, ante el correspondiente Ayuntamiento, de la urbanización completa del sector de planeamiento urbanístico o del polígono de actuación urbanística y, si se establece expresamente, de la edificación de los solares resultantes.

2. En la modalidad de compensación básica, la Junta de Compensación puede solicitar al Ayuntamiento competente la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades endeudadas a la Junta por sus miembros.

3. En la modalidad de compensación básica, la Junta de Compensación es la beneficiaria de las expropiaciones que solicite al Ayuntamiento por razón del incumplimiento, por parte de los miembros de la Junta, así como de los propietarios que no se hayan adherido a la misma, de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley y el planeamiento urbanístico.

Artículo 128. *Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación.*

1. Todas las fincas incluidas dentro de un polígono de actuación urbanística sometido a reparcelación, en la modalidad de compensación básica, quedan afectadas al cumplimiento de los deberes impuestos por la presente Ley inherentes a dicha modalidad, aunque sus propietarios no se hayan adherido a la Junta de Compensación. La afectación debe constar adecuadamente en el Registro de la Propiedad.

2. En la modalidad de compensación básica, la Junta de Compensación debe formular un proyecto de reparcelación que reparta los beneficios y cargas derivados de la ordenación entre todos los propietarios del polígono de actuación urbanística.

3. Todos los propietarios a que se hace referencia en el apartado 2 integran la comunidad de reparcelación, incluidos los que no se hayan adherido a la Junta de Compensación, sin perjuicio de la facultad de la Junta de solicitar la expropiación de las fincas de estos últimos.

4. Las cuotas de urbanización, en un proyecto de reparcelación sometido a la modalidad de compensación básica, se fijan en función de los coeficientes asignados a las fincas resultantes del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 114.4. Las cuotas de urbanización que correspondan a los propietarios no adheridos, una vez aprobadas por el Ayuntamiento, a propuesta de la Junta de Compensación, son gestionadas como las derivadas de la modalidad de cooperación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 116.2.

5. Con relación a las cuotas de urbanización a que se hace referencia en el apartado 4, puede acordarse el pago de anticipos, tanto a cargo de los miembros de la Junta de Compensación como a cargo de los propietarios que no se hayan adherido a la misma.

6. La ejecución de una actuación urbanística por reparcelación sometida a la modalidad de compensación

básica no excluye la posibilidad, hasta que la Junta de Compensación no haya formulado el proyecto de reparcelación, de concertar con el correspondiente Ayuntamiento la concesión de la gestión urbanística integrada, de acuerdo con lo dispuesto en la sección 3.^a

SECCIÓN 3.^a MODALIDAD DE COMPENSACIÓN POR CONCERTACIÓN

Artículo 129. *Iniciativa.*

La iniciativa del proyecto de reparcelación, en la modalidad de compensación por concertación, corresponde a los propietarios de fincas cuya superficie represente más del 25 por 100 de la superficie total del sector de planeamiento urbanístico o del polígono de actuación urbanística de que se trate, quienes pueden promover la constitución de una Junta de Compensación, una vez concertada la modalidad con el correspondiente Ayuntamiento.

Artículo 130. *Formalización y requisitos de la concertación.*

1. La concertación de un proyecto de reparcelación entre el Ayuntamiento y los propietarios se configura como un Convenio urbanístico y debe formalizarse en documento público, una vez aprobado. El Convenio debe disponer la concesión por concurso, tramitado por el Ayuntamiento, de la gestión urbanística integrada del sector de planeamiento urbanístico o el polígono de actuación urbanística, y debe incorporar al mismo el correspondiente proyecto de bases.

2. El proyecto de bases del concurso a que se hace referencia en el apartado 1 debe especificar los documentos que la persona concesionaria debe redactar, los criterios de reparcelación, las obras que deben ejecutarse, el plazo de ejecución de las obras, las facultades de vigilancia que corresponden a la Administración, los factores que deben determinar la fijación de los precios de venta de los solares resultantes, los deberes de conservación y mantenimiento, los demás compromisos de la persona concesionaria, las penalizaciones por incumplimiento, los supuestos de resolución y caducidad, las garantías, el canon de la concesión, en su caso, y las demás circunstancias derivadas de la legislación de contratos aplicable o exigidas por Reglamento.

3. Las condiciones del proyecto de bases a que se hace referencia en el apartado 1 deben favorecer los aspectos que contribuyan al abaratamiento del suelo urbanizado resultante.

4. El proyecto de bases del concurso a que se hace referencia en el apartado 1 debe exigir la presentación de los avances que sean necesarios de los documentos especificados en el apartado 5, así como la presentación de un avance del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización y la repercusión de su coste en el valor de los terrenos edificables.

5. Los documentos que la persona concesionaria debe redactar, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 116.2, son el proyecto de tasación conjunta y el proyecto de reparcelación. La concesión puede incluir también la obligación de redactar la correspondiente figura de planeamiento urbanístico y el proyecto de urbanización complementario.

6. La persona concesionaria de la gestión urbanística integrada de un proyecto de reparcelación sometido a la modalidad de compensación por concertación tiene la condición de beneficiaria de la expropiación de los terrenos de los propietarios que no se adhieran a la Junta de Compensación y de los miembros de la Junta que incumplan sus obligaciones.

7. Corresponde a la persona concesionaria a que se hace referencia en el apartado 6 la ejecución de las obras de urbanización. Su retribución puede consistir en terrenos edificables o en solares, de acuerdo con lo establecido en el artículo 116.1 y 2.

8. Las bases y Estatutos de la Junta de Compensación, en la modalidad de compensación por concertación, deben regular la participación de la persona concesionaria en la comunidad de compensación, en su doble condición de propietaria y urbanizadora. En todo caso, si logra la propiedad de más del 50 por 100 de la superficie total de los terrenos, le corresponde la Gerencia de la Junta de Compensación.

Artículo 131. *Publicidad del Convenio.*

La propuesta del Convenio urbanístico a que se hace referencia en el artículo 130.1 debe ser sometida a información pública, junto con el proyecto de bases, por un plazo de veinte días, y simultáneamente debe conceder audiencia a los propietarios, mediante notificación personal, con advertencia de las especificidades de la modalidad de compensación por concertación y de los efectos expropiatorios que puede suponer. Dentro de este plazo, los propietarios pueden comprometerse, con las garantías que sean exigidas por Reglamento, a incorporarse a la Junta de Compensación, así como, en su caso, expresar su preferencia por el pago de las cuotas de urbanización mediante terrenos.

Artículo 132. *Convocatoria del concurso.*

1. Una vez finalizado el plazo de información pública regulado en el artículo 131, el Ayuntamiento debe aprobar o denegar el Convenio, y, en caso de aprobarlo, debe convocar el correspondiente concurso, cuyas bases deben ajustarse al proyecto contenido en el Convenio.

2. Es causa de denegación de la propuesta de Convenio a que se hace referencia en el artículo 131 el que, dentro del plazo de audiencia, los propietarios de fincas cuya superficie represente más del 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación promuevan la modalidad de compensación básica, con las garantías que sean exigidas por Reglamento.

3. A solicitud de los propietarios otorgantes del Convenio a que se hace referencia en el apartado 1, puede constituirse una Junta de Compensación provisional, la cual, si procede, puede formular la correspondiente figura de planeamiento derivado y el proyecto de urbanización complementario.

SECCIÓN 4.^a MODALIDAD DE COOPERACIÓN

Artículo 133. *Concepto.*

1. En la modalidad de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita. La Administración actuante ejecuta las obras de urbanización con cargo a dichos propietarios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 114. Asimismo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 116.2, puede exigirles el pago de anticipos y, en caso de impago de éstos y de las cuotas de urbanización acordadas, puede aplicarles la vía de apremio.

2. En la modalidad de cooperación, los propietarios pueden, a iniciativa propia o por acuerdo del Ayuntamiento, constituir asociaciones administrativas con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización y redactar el proyecto de reparcelación.

Artículo 134. *Iniciativa del proyecto de reparcelación.*

1. Corresponde formular el proyecto de reparcelación a:

a) Los propietarios de fincas cuya superficie represente más del 50 por 100 de la superficie total reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del sector de planeamiento urbanístico o del polígono de actuación urbanística.

b) La asociación administrativa de cooperación, si ha sido constituida dentro del plazo previsto en la letra a).

c) La Administración actuante, de oficio o a instancia o a propuesta de alguno de los propietarios afectados, si ni ellos ni la asociación administrativa de cooperación han ejercido su prioridad, o bien, habiendo formulado un proyecto y habiéndose apreciado defectos en el mismo no los subsanan dentro del plazo que se les conceda.

2. En el supuesto a que se hace referencia en el artículo 135, la formulación del proyecto de reparcelación corresponde a la persona concesionaria de la gestión urbanística integrada.

Artículo 135. *Posibilidad de concesión de la gestión urbanística integrada.*

1. La modalidad de cooperación puede desarrollarse mediante la concesión de la ejecución urbanística integrada. A tal efecto, la Administración actuante debe someter a información pública los rasgos básicos de la modalidad, por un plazo de un mes, con notificación individual a los propietarios afectados, y debe incorporar a la misma el proyecto de las bases que deben regir la contratación, que debe ajustarse a lo establecido en el artículo 130.2. Dentro de este plazo, los propietarios pueden expresar su preferencia por el pago de las cuotas de urbanización mediante terrenos.

2. Si no se aplica lo establecido en el artículo 116.2, la persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se hace referencia en el apartado 1 tiene la condición de beneficiaria de la expropiación de las fincas de los propietarios que dentro del plazo de información pública no expresen y garanticen, de acuerdo con lo establecido por Reglamento, su compromiso de participar en la ejecución y aquellas de los que incumplan ulteriormente sus obligaciones de pago de las cuotas de urbanización.

3. La persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se hace referencia en el apartado 1 debe formular el proyecto de tasación conjunta, en su caso, y el proyecto de reparcelación. La concesión puede incluir también la obligación de formular la figura de planeamiento derivado que sea necesario y el proyecto de urbanización complementario.

4. Corresponde a la persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se hace referencia en el apartado 1 la ejecución de las obras de urbanización.

SECCIÓN 5.^a SECTORES DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA**Artículo 136. *Concepto e iniciativa.***

1. Se entiende por sectores de urbanización prioritaria los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado para cualquier uso que sean objeto de la correspondiente declaración por la Administración competente. La actuación urbanizadora inmediata en estos sectores se justifica por la concurrencia de circunstancias especiales de carácter urbanístico, demográfico, de necesidad de desarrollo de los sistemas urbanos o, de acuerdo con el planeamiento territorial,

de necesidad de obtención inmediata de suelo urbanizado, en su caso.

2. La declaración de sector de urbanización prioritaria debe ser acordada por las Comisiones Territoriales de Urbanismo, a propuesta de las corporaciones municipales interesadas o, con el informe favorable del correspondiente Ayuntamiento, de la Dirección General de Urbanismo. Los Ayuntamientos que cuenten con un programa de actuación urbanística en vigor pueden también acordar la declaración de sector de urbanización prioritaria, de acuerdo con lo dispuesto en el programa, previo informe de la Dirección General de Urbanismo.

3. La declaración de sector de urbanización prioritaria debe determinar la Administración actuante que debe formular los proyectos pertinentes, tramitar y aprobar los instrumentos de gestión, percibir las cesiones de terrenos con aprovechamiento, tramitar y aprobar los expedientes de expropiación y de enajenación forzosa, en caso de incumplimiento de obligaciones, y aplicar, si procede, la vía de apremio.

4. Las propuestas de declaración de sector de urbanización prioritaria deben ser puestas a información pública por un plazo de un mes.

Artículo 137. *Documentación y publicidad de la declaración de sector de urbanización prioritaria.*

1. La documentación del expediente de declaración de sector de urbanización prioritaria se compone de una Memoria justificativa, de los datos de la estructura de la propiedad del suelo y de los planos pertinentes.

2. El acuerdo de declaración de sector de urbanización prioritaria debe notificarse a los propietarios de las fincas que estén incluidas en ella, con la advertencia de los efectos expropiatorios y de enajenación forzosa en caso de incumplimiento de obligaciones, así como de la aplicabilidad de la vía de apremio.

3. El acuerdo a que se hace referencia en el apartado 2 debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria, con indicación de la afectación de cada una de las fincas incluidas en el régimen específico de sector de urbanización prioritaria.

Artículo 138. *Efectos de la declaración de sector de urbanización prioritaria.*

1. La declaración de sector de urbanización prioritaria tiene por efecto específico la aplicación del régimen de gestión urbanística regulado por la presente Ley, supone la obligación e interés inmediato de la ejecución de las obras de urbanización básicas, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, así como supone la obligación de la edificación de los solares resultantes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 143.

2. En caso de declaración de un sector de urbanización prioritaria, la redacción del planeamiento derivado que sea necesario y del proyecto de urbanización complementario y la aprobación inicial del planeamiento deben producirse en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de publicación del acuerdo de declaración del sector en el correspondiente boletín oficial. Las obras de urbanización complementarias deben ejecutarse en el plazo que establezca el planeamiento derivado o el mismo proyecto de urbanización complementario.

Artículo 139. *Sistema de actuación urbanística y ámbito de referencia.*

1. En un sector de urbanización prioritaria, el sistema de actuación urbanística debe ser el de reparcelación por cooperación. La Administración actuante debe

formular de oficio el proyecto de reparcelación, que debe aprobarse definitivamente dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del planeamiento derivado, o bien, si el planeamiento había sido aprobado antes, dentro del siguiente año a la publicación del acuerdo de declaración del sector, y que puede contener las determinaciones establecidas en el artículo 116.2.

2. Cada sector de urbanización prioritaria constituye un único polígono de actuación urbanística.

Artículo 140. *Medidas en caso de incumplimiento.*

1. La Administración actuante puede redactar, en un plazo de tres meses desde la declaración de un sector de urbanización prioritaria, un proyecto de tasación conjunta referido a los terrenos que estén incluidos en el mismo y a los bienes y los derechos diferentes del suelo que gravan o se refieran a cada finca, con indicación de los que sean presumiblemente incompatibles con su destino urbanístico. El proyecto de tasación conjunta debe tramitarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 107.

2. Las valoraciones contenidas en el proyecto de tasación conjunta a que se hace referencia en el apartado 1, con las modificaciones que sean introducidas en el mismo, en su caso, en virtud de resolución del Jurado de Expropiación de Cataluña o de sentencia firme, constituyen la definición de los bienes y derechos, a efecto de la expropiación o enajenación forzosa. El proyecto de reparcelación debe fundamentarse en dichas valoraciones.

3. La certificación de los datos del proyecto de tasación conjunta a que se hace referencia en el apartado 1 corresponde a la Administración actuante.

4. Los efectos expropiatorios del proyecto de tasación conjunta a que se hace referencia en el apartado 1 operan a partir de la declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanización o de edificación.

Artículo 141. *Pago del coste de las obras por adelantado y mediante solares.*

1. Los propietarios, empresas u organismos obligados a costear las obras de urbanización de un sector de urbanización prioritaria deben pagarlas por anticipado en el plazo de un mes desde el pertinente requerimiento.

2. En caso de que el pago anticipado a que se hace referencia en el apartado 1 se efectúe voluntariamente mediante solares, éstos deben estar situados dentro del mismo sector de urbanización, y, de no existir acuerdo, es preciso atenerse a las normas de la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y valoraciones. El valor de la urbanización debe ser el determinado en el expediente, según el coste de las obras de urbanización básicas y del resto, de acuerdo con el planeamiento derivado y con los proyectos de urbanización complementarios.

Artículo 142. *Plazos de ejecución de la obra de urbanización básica.*

La declaración de sector de urbanización prioritaria puede modificar, si es preciso, las etapas de ejecución establecidas en el planeamiento preexistente, y debe establecer, en todo caso, el plazo para ejecutar la obra de urbanización básica, de acuerdo con el artículo

58.3.b). La Administración competente para aprobar la declaración puede acordar prorrogar este plazo.

Artículo 143. *Plazos de edificación.*

1. Las obras de edificación de un sector de urbanización prioritaria deben iniciarse en un plazo máximo de tres años desde la finalización de las obras de urbanización básica, una vez sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación.

2. La licencia de edificación de un sector de urbanización prioritaria se otorga, si es preciso, condicionada a la prestación de las garantías sobre las cuotas de urbanización que correspondan y a las demás condiciones que sean establecidas por Reglamento, y debe fijar el plazo de finalización de las obras de edificación.

Artículo 144. *Declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar o edificar.*

1. Procede la declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanizar y edificar que corresponden a los propietarios si éstos no depositan las cantidades requeridas para costear las obras o incumplen los plazos establecidos para la edificación, respectivamente. En el primer supuesto, corresponde hacer la declaración a la Administración actuante, una vez certificado el descubierto; en el segundo supuesto, corresponde su realización al Ayuntamiento competente, o bien, por subrogación, una vez requerido el Ayuntamiento, a la Dirección General de Urbanismo.

2. También procede la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar a que se hace referencia en el apartado 1 si la Administración actuante no ejecuta las obras de urbanización básica en los plazos establecidos. Si dicha Administración es el Ayuntamiento, corresponde acordar la declaración de incumplimiento a la Comisión Territorial de Urbanismo competente, una vez efectuado el requerimiento pertinente. En este caso, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas se subroga en la ejecución de la urbanización y la lleva a cabo mediante el Instituto Catalán del Suelo.

Artículo 145. *Efectos de la declaración de incumplimiento.*

1. La declaración de incumplimiento de los deberes de los propietarios regulada en el artículo 144 supone la aplicabilidad de la vía de apremio y legitima la administración para expropiar los terrenos según el valor que sea determinado en virtud del artículo 140.2.

2. Si en el plazo de dos meses desde la declaración de incumplimiento a que se hace referencia en el apartado 1 la Administración no ha optado por la expropiación, debe iniciar los trámites para la adjudicación de los terrenos mediante enajenación forzosa, de conformidad con la valoración citada en dicho apartado 1. La enajenación debe efectuarse mediante subasta o concurso público y puede convocarse con carácter restringido entre los propietarios afectados y las empresas urbanizadoras que operen en el mismo sector de urbanización que estén al corriente de sus obligaciones urbanísticas.

3. La persona adjudicataria de la licitación pública a que se hace referencia en el apartado 2 debe abonar los gastos de urbanización e iniciar las obras de edificación dentro de los seis meses siguientes a la adjudicación definitiva de los terrenos. En caso de incumplimiento de dichas obligaciones, la Administración com-

petente debe acordar la expropiación de la finca de que se trate.

4. La Administración actuante en un sector de urbanización prioritaria tiene la condición de beneficiaria de las expropiaciones acordadas en virtud del presente artículo.

CAPÍTULO IV

Sistema de actuación urbanística por expropiación

Artículo 146. *Ámbito de expropiación.*

1. El sistema de actuación urbanística por expropiación se aplica por sectores de planeamiento urbanístico o polígonos de actuación urbanística completos y abarca todos los bienes y derechos que estén incluidos en el mismo. La delimitación del ámbito de expropiación debe ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de los bienes y derechos afectados, de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa.

2. El sistema de actuación urbanística por expropiación tiene por objeto la ejecución del planeamiento urbanístico, así como, si procede, la edificación.

Artículo 147. *Efectos del sistema de expropiación sobre los bienes de dominio público.*

1. Si un ámbito de expropiación incluye bienes de dominio público a los que corresponda, según el planeamiento, un destino distinto al que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, la tramitación de la mutación demanial o la desafectación debe seguir el procedimiento determinado por la legislación que regula el patrimonio del Estado, el de la Generalidad o el de los entes locales, según a quien corresponda la titularidad del bien.

2. Los caminos rurales que se hallen comprendidos en un ámbito de expropiación se entiende que son de propiedad municipal, salvo prueba en contra.

3. Si un ámbito de expropiación supone la desaparición de vías urbanas, se entiende que éstas son transmitidas de pleno derecho al organismo expropiante y que quedan subrogadas por las nuevas vías que resulten del planeamiento.

Artículo 148. *Prohibición de construir en ámbitos de expropiación.*

En un ámbito de expropiación no puede efectuarse construcción nueva alguna ni pueden modificarse las construcciones existentes, salvo casos concretos y excepcionales, que requieren, además de la licencia municipal, la autorización previa del ente expropiante.

Artículo 149. *Formas de gestión por expropiación.*

En el sistema de actuación urbanística por expropiación, el Ayuntamiento competente puede cumplir la actividad de ejecución del planeamiento mediante:

- a) La gestión indiferenciada.
- b) La gestión a través de una entidad de Derecho público o una sociedad privada de capital íntegro del Ayuntamiento.
- c) El encargo de la gestión, mediante un Convenio de colaboración administrativa, a otra Administración pública territorial o a una entidad de Derecho público o una sociedad privada de capital íntegro de otra Administración pública territorial.
- d) La atribución a concesionarios, mediante un concurso cuyas bases fijen sus derechos y obligaciones.

CAPÍTULO V

Ocupación directa

Artículo 150. *Definición, tramitación y efectos.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos que, estando afectados por el planeamiento urbanístico a cualquier tipo de sistema urbanístico, general o local, deban incorporarse por cesión obligatoria al dominio público. La ocupación directa supone el reconocimiento de la Administración actuante del derecho de los propietarios a participar en el reparto justo de los beneficios y cargas en el seno de un sector de planeamiento o un polígono de actuación concretos.

2. Para tramitar la ocupación directa es preciso:

- a) Justificar su necesidad.
- b) Observar el principio de publicidad.
- c) Notificarlo individualmente a los afectados.
- d) Otorgar su acta de ocupación y certificar su contenido, con aplicación de las determinaciones de la legislación hipotecaria sobre la materia.

3. Los propietarios de los terrenos ocupados tienen derecho a ser indemnizados de los perjuicios causados por la ocupación anticipada y, además, a los cuatro años del otorgamiento del acta de ocupación directa, si no se ha aprobado definitivamente el correspondiente instrumento reparcelatorio, pueden advertir a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente para determinar el justiprecio, de acuerdo con el artículo 108.1 y 2. En este supuesto, la Administración actuante queda subrogada en la posición de los titulares originarios en el procedimiento reparcelatorio posterior.

4. La ocupación directa se tramita a partir de la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento o bien, del polígono de actuación, de forma que pueda concretarse el ámbito en cuya reparcelación los propietarios deben hacer efectivos sus derechos y obligaciones.

5. En el supuesto de ocupación de terrenos regulado en el presente artículo, los titulares de otros bienes y derechos que sean incompatibles con la ocupación tienen derecho a la indemnización que corresponda por razón de la ocupación temporal, sin perjuicio de su ulterior participación en el expediente reparcelatorio, mediante el pertinente reconocimiento administrativo.

TÍTULO V

De los instrumentos de la política de suelo y vivienda

CAPÍTULO I

Programación

Artículo 151. *Programas de actuación urbanística municipal y comarcal.*

1. Los programas de actuación urbanística municipal y comarcal, además de contener lo establecido en el artículo 60, pueden prever reservas de terrenos de posible adquisición, referidas a cualquier clase de suelo, para constituir o ampliar el patrimonio municipal y comarcal de suelo y vivienda.

2. A las reservas de terrenos de posible adquisición, previstas por el programa de actuación urbanística municipal y comarcal, es aplicable, si procede, lo establecido en el artículo 108.

Artículo 152. *Definición de programas específicos en defecto del programa de actuación urbanística municipal.*

1. El Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas puede definir operaciones concretas, en materia de suelo y vivienda, que afecten a intereses supramunicipales, si no existe programa de actuación urbanística municipal. Dichas operaciones deben promoverse en un tiempo determinado, mediante programas específicos, que deben formalizarse en Convenios con los correspondientes Ayuntamientos.

2. La inobservancia de los programas específicos a que se hace referencia en el apartado 1, previos requerimiento y declaración de incumplimiento, posibilita que el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, mediante el Instituto Catalán del Suelo, pueda subrogarse.

CAPÍTULO II

Patrimonios públicos de suelo y vivienda

SECCIÓN 1.^a DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 153. *Patrimonios públicos de suelo y vivienda.*

1. La Administración de la Generalidad y los Ayuntamientos constituyen los respectivos patrimonios de suelo y vivienda.

2. El patrimonio público de suelo y vivienda está constituido por los edificios y el suelo susceptibles de cumplir las finalidades especificadas en el apartado 4, tanto si es su titular una Administración territorial como si lo son las entidades urbanísticas especiales.

3. El patrimonio público de suelo y vivienda de la Generalidad se constituye a través del Instituto Catalán del Suelo. Las Administraciones territoriales que también tengan competencias urbanísticas pueden constituir su patrimonio mediante una entidad urbanística especial, si así lo acuerdan.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 156.2, el patrimonio de suelo y vivienda de los entes públicos se destina a las siguientes finalidades:

a) Prever, poner en marcha y desarrollar, técnica y económicamente, la expansión de las poblaciones y la mejora de la calidad de vida.

b) Hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada.

c) Intervenir en el mercado inmobiliario para abaratar el precio del suelo urbanizado y facilitar la adquisición de sistemas urbanísticos.

d) Formar reservas para proteger y tutelar el suelo no urbanizable.

5. La Administración y la disposición del patrimonio público de suelo y vivienda deben vincularse al logro de las finalidades determinadas en el apartado 4.

Artículo 154. *Proyecto de delimitación para la adquisición por expropiación de reservas de suelo para el patrimonio público de suelo.*

1. La adquisición por expropiación de las reservas de suelo a que se hace referencia en el artículo 151 debe llevarse a cabo con la tramitación previa de un proyecto de delimitación para el patrimonio público de suelo, ajustado al procedimiento establecido para aprobar los planes de ordenación urbanística municipal y de acuerdo con lo establecido en el artículo 146.

2. El proyecto de delimitación puede tramitarse simultáneamente con el de tasación conjunta, sin per-

juicio de las especificidades procedimentales de cada uno de los proyectos, y puede tramitarse también simultáneamente con el programa de actuación urbanística municipal.

3. Con independencia de las viviendas de protección pública destinadas a reposición, debe hacerse la reserva de un mínimo del 25 por 100 del total de viviendas previstas en las delimitaciones para nuevas ofertas de viviendas de protección pública, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 155.2.

Artículo 155. *Finalidades específicas para los terrenos expropiados.*

1. Los terrenos efectivamente expropiados en ejecución de los proyectos de delimitación deben ser integrados por el planeamiento general en los correspondientes sectores, en el momento oportuno, de acuerdo con el artículo 3.

2. En el supuesto de que se trate de terrenos expropiados en suelo urbanizable no delimitado y en suelo no urbanizable no sometido a protección especial, es preciso que se constate el compromiso de la Administración expropiante de poner a disposición del mercado inmobiliario, en régimen de protección pública, todas las viviendas resultantes, mediante alquiler, derecho de superficie u otras fórmulas admitidas en Derecho que conlleven la titularidad pública del suelo, como mínimo, a lo largo de treinta años desde la primera utilización de las viviendas.

SECCIÓN 2.^a PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA

Artículo 156. *Constitución del patrimonio municipal de suelo y vivienda.*

1. Los Ayuntamientos que cuenten con un programa de actuación urbanística municipal deben constituir su patrimonio municipal de suelo y vivienda. También pueden constituirlo los Ayuntamientos que lo acuerden voluntariamente.

2. El suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, se incorpora al patrimonio municipal de suelo y vivienda. Si los terrenos son de uso residencial, deben destinarse a la finalidad especificada en el artículo 153.4.b), mediante un régimen de protección pública.

3. En el caso de que, por razones tipológicas, el producto inmobiliario de uso residencial resultante no se adecue a las determinaciones establecidas para las viviendas de protección pública, debe aplicarse lo establecido en el artículo 45.3. Si esta alternativa no es posible, la Administración actuante debe destinar el producto que obtenga de la enajenación a la finalidad a que se hace referencia en el apartado 2, o bien, puede permutar por suelo adecuado el suelo recibido por cesión.

4. El volumen del patrimonio municipal de suelo y vivienda debe ajustarse tanto a las necesidades previstas por el plan de ordenación municipal y por el programa de actuación urbanística municipal como los medios económicos de cada Ayuntamiento.

5. El suelo con aprovechamiento urbanístico que, por cesión obligatoria y gratuita, reciban otros Ayuntamientos no especificados en el apartado 1, queda vinculado y sujeto a las mismas finalidades y limitaciones establecidas para los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo y vivienda.

Artículo 157. *Patrimonio separado.*

1. Los bienes que integran el patrimonio municipal de suelo y vivienda constituyen un patrimonio separado de los demás bienes municipales.

2. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación y gestión de los bienes del patrimonio municipal de suelo y vivienda deben destinarse a su conservación y ampliación.

3. La adscripción o aportación de los bienes del patrimonio municipal de suelo y vivienda a entidades urbanísticas especiales no supone alteración alguna del régimen establecido en la presente Ley.

SECCIÓN 3.^a CESIÓN Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS Y CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE**Artículo 158. *Cesión y enajenación de terrenos.***

1. Los planes de ordenación y los programas de actuación urbanística municipales pueden dar prioridad a unas finalidades sobre otras, entre las especificadas en el artículo 153.4, a excepción de lo dispuesto en el artículo 156.2. Dentro del marco establecido por estos preceptos, las Administraciones pueden ceder y enajenar los terrenos del patrimonio público de suelo y vivienda.

2. Las cesiones y enajenaciones de terrenos a que se hace referencia en el apartado 1 deben ajustarse a los requisitos establecidos en la legislación aplicable en cada caso, con observancia de las peculiaridades derivadas de su finalidad urbanística.

Artículo 159. *Cesión.*

1. Todas las cesiones de terrenos a título gratuito quedan condicionadas a que sean efectivamente destinados a atender necesidades de vivienda de carácter social o finalidades de equipamiento comunitario, a generar actividad económica en áreas deprimidas o a gestionar las reservas determinadas en el artículo 153.4.d).

2. El órgano competente para acordar la cesión a que se hace referencia en el apartado 1 debe concretar y justificar su destino. El compromiso de los adquirentes de respetar este destino debe hacerse constar en el documento público de cesión.

Artículo 160. *Enajenación.*

1. La enajenación de terrenos del patrimonio público de suelo y vivienda requiere un concurso público, salvo en los casos de enajenación directa regulados en el artículo 161.

2. La enajenación de terrenos del patrimonio público de suelo y vivienda por precio inferior al resultante de la valoración de los terrenos debe ajustarse a lo establecido en el artículo 159.1.

Artículo 161. *Enajenación directa.*

1. La enajenación de terrenos del patrimonio público de suelo y vivienda puede hacerse directamente a favor de la entidad urbanística especial de la Administración territorial titular, así como en los siguientes casos:

a) Si se destinan a entidades de carácter benéfico y social y a promotores públicos para construir viviendas protegidas.

b) Si se destinan a personas con niveles de ingresos bajos, en operaciones de conjunto aprobadas por la Administración competente.

c) Si la licitación pública queda desierta o bien fallida por incumplimiento de las obligaciones de los adju-

catarios, en el plazo de un año, siempre que los adquirentes asuman las mismas obligaciones.

2. En todos los casos especificados en el apartado 1 la enajenación debe llevarse a cabo por el precio resultante de la correspondiente valoración.

3. El documento público en que conste la enajenación directa a que se hace referencia en el presente artículo debe establecer el destino final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las demás limitaciones y condiciones que la Administración considere convenientes.

Artículo 162. *Derecho de superficie.*

1. La Administración de la Generalidad, los entes locales, las entidades urbanísticas especiales y las demás personas jurídicas de Derecho público, dentro del ámbito de las respectivas competencias, así como los particulares, pueden constituir el derecho de superficie en terrenos de los que sean propietarios para destinarlos a construir viviendas, establecer servicios complementarios o realizar instalaciones industriales, logísticas y comerciales u otras edificaciones determinadas en los planes de ordenación.

2. La titularidad de los terrenos a que se hace referencia en el apartado 1 corresponde a los superficiarios por el plazo que establezca el acto de constitución del derecho de superficie. El plazo no puede exceder en caso alguno, en lo que se refiere a los particulares, lo establecido como máximo en la legislación civil de Cataluña.

3. En el caso de que los terrenos a que se hace referencia en el apartado 1 integren el patrimonio público de suelo y vivienda, la constitución onerosa o gratuita del derecho de superficie debe ajustarse a lo establecido en los artículos 158, 159, 160 y 161. Si el uso de estos terrenos es el residencial, las edificaciones deben ser destinadas necesariamente a viviendas de protección pública; en los demás casos, deben observarse las finalidades especificadas en las letras a) y c) del artículo 153.4.

4. Los aspectos sustantivos del derecho de superficie no regulados en el presente artículo, incluida la extinción, así como los aspectos procedimentales de dicho derecho, son los regulados en la legislación que les sea de aplicación.

CAPÍTULO III**Enajenación de bienes inmuebles por las entidades urbanísticas especiales****Artículo 163. *Enajenación de bienes inmuebles por las entidades urbanísticas especiales.***

1. Los terrenos enajenados por las entidades urbanísticas especiales deben ser edificados en los plazos fijados en el acto de enajenación y no son susceptibles de su enajenación a terceros por actos inter vivos si no se han cumplido las obligaciones de edificación fijadas. La entidad enajenante debe garantizar el cumplimiento de dichas obligaciones, configurándolas como condiciones resolutorias expresas en la escritura de enajenación.

2. La enajenación de las parcelas que sean propiedad del Instituto Catalán del Suelo puede hacerse directamente, previo anuncio de la enajenación en dos de los periódicos de más difusión de la comarca y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en el que se ubique, para promover la concurrencia de ofertas.

CAPÍTULO IV

Derechos de tanteo y retracto**Artículo 164. Delimitación de áreas.**

1. A efectos de constituir o incrementar el patrimonio municipal de suelo y vivienda y facilitar el cumplimiento de sus objetivos, los Ayuntamientos que cuenten con un programa de actuación urbanística municipal en vigor pueden delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedan sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, que corresponde al propio Ayuntamiento, a las entidades urbanísticas especiales o a la Administración actuante.

2. En la delimitación de las áreas a que se hace referencia en el apartado 1 deben concretarse los tipos de fincas cuya transmisión queda sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, que pueden ser los terrenos sin edificar, tanto los que son solares como los que no lo son, y los terrenos con edificaciones ruinosas o totalmente desocupadas. La delimitación de áreas puede referirse también a suelo clasificado como no urbanizable, a efectos de lo establecido en el artículo 153.4.d).

3. El acuerdo de delimitación de las áreas a que se hace referencia en el apartado 1 puede declarar su sujeción al ejercicio de los derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que los transmisores las hayan adquirido de los promotores. En el segundo caso, es preciso también que la transmisión se proyecte o perfeccione antes de transcurrido un año desde la finalización del edificio.

4. Si el ámbito delimitado de un área ha sido previamente integrado, en todo o en parte, dentro de las previsiones de un programa de rehabilitación, el correspondiente acuerdo de delimitación puede establecer que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarca incluso las fincas edificadas de acuerdo con la ordenación aplicable, tanto si la transmisión se proyecta y verifica en conjunto como si se realiza de forma fraccionada, y tanto si es en régimen de propiedad horizontal como si no lo es.

5. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto es de seis años a contar desde la fecha de aprobación del proyecto de delimitación del área.

6. Los propietarios de bienes afectados por las delimitaciones de áreas a que se hace referencia en el presente artículo deben notificar la decisión de enajenarlos de conformidad con el procedimiento que esté establecido por Reglamento.

7. La falta de acreditación de haberse notificado según el Reglamento la enajenación de bienes afectados por delimitaciones de áreas impide la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada.

Artículo 165. Garantías de cumplimiento de las limitaciones de los regímenes de protección pública de viviendas.

Con vistas a garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, mientras esté vigente la correspondiente calificación, el Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas y los Ayuntamientos pueden delimitar áreas en las que tanto las primeras como las posteriores transmisiones onerosas de viviendas queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 164, al ejercicio del derecho de venta a carta de gracia o a cualquier otra garantía regulada por la legislación aplicable.

Artículo 166. Procedimiento de delimitación de áreas.

1. La delimitación de las áreas a que se hace referencia en los artículos 164 y 165 puede efectuarse directamente en el planeamiento urbanístico o en el programa de actuación urbanística municipal, así como mediante el procedimiento de delimitación de polígonos en desarrollo de lo que determinen el planeamiento urbanístico o el programa de actuación urbanística. Los propietarios afectados deben ser notificados individualmente y deben cumplirse los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

2. El acuerdo de delimitación del área debe inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante la correspondiente certificación emitida por el Secretario o Secretario del Ayuntamiento o la Comisión Territorial de Urbanismo competente. A estos efectos, el acuerdo debe incluir una descripción de las fincas afectadas que sea suficiente para efectuar su identificación registral.

CAPÍTULO V

Obligación de edificar y urbanizar y consecuencias del incumplimiento de dicha obligación**Artículo 167. Obligación de edificar.**

1. El planeamiento urbanístico o el programa de actuación urbanística municipal pueden fijar los plazos para iniciar obligatoriamente la edificación de los solares en los sectores, polígonos y áreas concretas que determinen.

2. Tienen la consideración de solares, a efecto de lo establecido en el apartado 1, las fincas susceptibles de ser edificadas inmediatamente, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, en las que existan construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al paraje, siempre que el planeamiento o el programa de actuación urbanística municipal lo determine para los ámbitos citados en el apartado 1.

3. Los propietarios deben iniciar la edificación a que estén obligados en los plazos establecidos y acabarla en los plazos fijados por la licencia municipal.

Artículo 168. Modificación y prórroga de los plazos para edificar.

Los plazos establecidos para edificar no se alteran aunque en su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y son prorrogables si el Ayuntamiento lo acuerda motivadamente, por razones de política de suelo o vivienda.

Artículo 169. Registro Municipal de Solares sin Edificar.

1. Los Ayuntamientos que cuenten con programa de actuación urbanística municipal vigente pueden crear el Registro Municipal de Solares sin Edificar, de conformidad con las disposiciones de la presente Ley y del Reglamento que la desarrolle.

2. El Registro Municipal de Solares sin Edificar tiene por objeto la inscripción de las declaraciones de incumplimiento de la obligación de edificar referidas a solares concretos. El Registro es público, y cualquier persona puede obtener certificados de las inscripciones que consten en el mismo.

3. Los asientos en el Registro de la Propiedad de los acuerdos relacionados con el Registro Municipal de Solares sin Edificar deben ajustarse a lo establecido en la legislación hipotecaria.

Artículo 170. *Inscripción del incumplimiento de la obligación de edificar.*

1. La declaración del incumplimiento de la obligación de edificar corresponde a los Ayuntamientos, de acuerdo con lo establecido por Reglamento.

2. La obligación de edificar se incumple si no se inicia la edificación y si no se termina en los plazos fijados por la licencia otorgada o en los fijados por sus prórrogas.

Artículo 171. *Consecuencias de la inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar.*

1. La inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar supone la iniciación del expediente de enajenación forzosa o de expropiación, en el que debe determinarse el justiprecio del solar mediante procedimiento individualizado o por tasación conjunta.

2. La inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar produce, a lo largo de dos años, los siguientes efectos:

a) El Ayuntamiento puede expropiar el solar de oficio para su edificación.

b) El Ayuntamiento puede expropiar el solar a instancia de entidades urbanísticas especiales, si son beneficiarias de la expropiación.

c) El Ayuntamiento puede someter la finca o el solar a enajenación forzosa mediante la correspondiente subasta, con el procedimiento que se establezca por Reglamento. Si la subasta es declarada desierta, debe convocarse nuevamente, en el plazo de seis meses, con una rebaja del tipo de licitación de un 25 por 100. Si la segunda subasta queda también desierta, el Ayuntamiento, en el plazo de los seis meses siguientes, puede adquirir el solar por el citado precio.

3. Si, en el plazo de dos años, no se ha llevado a cabo la expropiación de la finca o si, tras quedar desierta, por segunda vez, la licitación pública el solar no es adquirido por el Ayuntamiento en los seis meses siguientes, queda en suspenso el régimen de enajenación forzosa durante un año. Una vez transcurrido este plazo de un año, si la persona propietaria no ha iniciado o continuado la edificación o no ha garantizado el cumplimiento de la obligación de edificar, cualquier persona puede solicitar al Ayuntamiento la expropiación de la finca, de la cual será beneficiaria. El derecho a la adquisición debe determinarse por la prioridad de la solicitud.

4. La Administración actuante puede aplicar el régimen de polígono con sistema de expropiación a todos o a parte de los solares incluidos en el Registro Municipal de Solares sin Edificar.

5. La inclusión en el Registro Municipal de Solares sin Edificar de una finca en la que exista alguna de las construcciones a que se hace referencia en el artículo 167.2 no supone la situación de venta forzosa hasta que han transcurrido dos años de la inscripción, siempre que en este plazo los propietarios no hayan iniciado o continuado las obras de rehabilitación o edificación, así como si no han terminado dichas obras en el plazo fijado por la licencia.

Artículo 172. *Efectos de la enajenación forzosa.*

1. La enajenación de una finca incluida en el Registro Municipal de Solares sin Edificar, por expropiación o por subasta, se produce con todas las cargas vigentes cuando no impidan el ejercicio de la obligación de edificar de acuerdo con el planeamiento urbanístico, siempre que dichas cargas hayan sido constituidas por un título anterior a la notificación, y a la anotación en el Registro de la Propiedad, de la declaración de incum-

plimiento de la obligación de edificar. En tales casos, del precio a pagar por el adquirente es preciso descontar el valor de las cargas que graven la finca y subsistan en la misma. El adquirente debe asumir expresamente, en la escritura de adquisición, el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con las cargas expresadas.

2. Las cargas posteriores a la fecha de la notificación a que se hace referencia en el apartado 1 o las que sean incompatibles con la obligación de edificar quedan extinguidas de pleno derecho por el hecho de la transmisión, y los registradores de la propiedad deben proceder a su cancelación a solicitud de los interesados, de acuerdo con la legislación hipotecaria. Los derechos personales que afecten a la finca e impliquen su ocupación se extinguen previa la correspondiente indemnización, y sin perjuicio del derecho de realojamiento, si corresponde.

3. Si son los propietarios los que se proponen iniciar o terminar la edificación, el otorgamiento de la licencia supone también la extinción definitiva de los arrendamientos y demás derechos personales, en los mismos términos a que se hace referencia en el apartado 2, sin perjuicio del derecho de retorno regulado por la legislación de arrendamientos urbanos, y previa tramitación que le corresponda, que debe establecerse por Reglamento.

4. El pago o depósito de la indemnización a que se hace referencia en el apartado 2 debe ser siempre previo a la cancelación y al ulterior desalojo del derecho de que se trate.

Artículo 173. *Obligaciones de los adquirentes.*

Los adquirentes de solares están obligados a iniciar o reanudar la edificación en el plazo el año a partir de la fecha de presa de posesión de la finca o de la obtención o la actualización, en su caso, de la licencia municipal pertinente.

Artículo 174. *Consecuencias del incumplimiento por los adquirentes de la obligación de edificar.*

1. Si los adquirentes incumplen la obligación de edificar, previa la correspondiente declaración, el propietario o propietaria anterior puede ejercer el derecho de recuperación en el plazo de tres meses desde la notificación de dicha declaración. La recuperación de la finca implica, a elección de la persona titular de las cargas, la rehabilitación de las cargas que habían sido canceladas, previa devolución de las indemnizaciones percibidas, o bien el mantenimiento de la situación con las cargas canceladas.

2. En el caso de que no se ejerza el derecho de recuperación a que se hace referencia en el apartado 1, el inmueble pasará nuevamente a la situación de venta forzosa.

Artículo 175. *Requisitos para enajenar inmuebles en situación de venta forzosa.*

Los propietarios de inmuebles en situación de venta forzosa, mientras ésta subsista y no se hayan iniciado los trámites de expropiación o licitación pública, pueden enajenarlos directamente, si previamente los compradores asumen ante el Ayuntamiento el compromiso de edificar de acuerdo con el Plan de Ordenación Urbanística Municipal. En este supuesto, es preciso suspender la situación de venta forzosa, pero no se cancela la inscripción hasta, no se acredite el cumplimiento de la obligación que tienen los adquirentes de edificar.

Artículo 176. Obligación de garantizar el cumplimiento de las obligaciones.

Están obligados a garantizar el cumplimiento de la obligación de edificar tanto los adjudicatarios de la subasta y los beneficiarios de la expropiación como los propietarios de la finca incluida en el Registro Municipal de Solares sin Edificar que pretendan cumplir esta obligación directamente o mediante un tercer adquirente.

Artículo 177. Destino de la parte en exceso del precio de los solares.

Cuando en una licitación pública se alcance un precio superior a la valoración del solar consignada en el Registro Municipal de Solares sin Edificar, la diferencia corresponde al Ayuntamiento, el cual debe destinar su importe a las necesidades del patrimonio municipal de suelo y vivienda.

Artículo 178. Incumplimiento de la obligación de urbanizar.

La declaración, a cargo del Ayuntamiento, de que los promotores o la Junta de Compensación han incumplido la obligación de urbanizar, en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico, supone la suspensión de los efectos del planeamiento en ejecución, hasta que la persona o la entidad responsable garanticen la totalidad del importe presupuestado de las obras pendientes de ejecutar, sin perjuicio de que la Administración pueda acordar el cambio del sistema de actuación o el cambio de modalidad de este sistema, o bien pueda modificar el planeamiento urbanístico, previos los correspondientes trámites.

TÍTULO VI

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

CAPÍTULO I

Licencias y parcelaciones urbanísticas

SECCIÓN 1.^a LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 179. Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a licencia urbanística previa, en los términos establecidos en la presente Ley, en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas municipales, todos los actos de transformación o utilización del suelo o el subsuelo, de edificación, construcción o derribo de obras.

2. Quedan sujetas a la licencia urbanística las siguientes actuaciones:

- Las parcelaciones urbanísticas.
- Las obras de construcción y edificación de nueva planta, y las de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes.
- La demolición total o parcial de las construcciones y las edificaciones.
- Las obras puntuales de urbanización no incluidas en un proyecto de urbanización.
- La primera utilización y ocupación, y el cambio de uso, de los edificios e instalaciones.
- Los movimientos de tierra y las obras de desmontaje o explanación en cualquier clase de suelo.

g) La autorización de obras y usos de forma provisional, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley.

h) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

i) La acumulación de residuos y el depósito de materiales que alteren las características del paisaje.

j) La construcción o instalación de muros y vallas.

k) La apertura, pavimentación y modificación de caminos rurales.

l) La instalación de casas prefabricadas e instalaciones similares, sean provisionales o permanentes.

m) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.

n) La tala de masas arbóreas, vegetación arbustiva o árboles aislados, en los supuestos en que lo exija el planeamiento urbanístico.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

p) Las instalaciones y actuaciones que afecten al subsuelo.

q) La instalación de líneas eléctricas, telefónicas u otras similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier tipo.

r) Todas las demás actuaciones en que lo exijan el planeamiento o las ordenanzas municipales.

3. No están sujetas a la licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los planes y proyectos debidamente aprobados ni las parcelaciones o la división de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.

4. Las ordenanzas municipales, en los términos establecidos en la normativa de régimen local y en función de la entidad de las obras o actuaciones a realizar, pueden sustituir la necesidad de obtener la licencia urbanística por una comunicación previa de la persona interesada a la Administración municipal. Las licencias se otorgan sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean preceptivas de acuerdo con la legislación de régimen local o sectorial.

Artículo 180. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas deben otorgarse de acuerdo con lo establecido en la presente Ley, el planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales.

2. La competencia y el procedimiento para otorgar y denegar las licencias urbanísticas se ajustan a lo establecido en la legislación de régimen local. El sentido positivo del silencio administrativo en la materia se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 y en el marco de lo establecido en la legislación aplicable sobre procedimiento administrativo común.

3. El expediente para otorgar la licencia urbanística debe incorporar los informes de carácter técnico y jurídico. El informe previo del Secretario o Secretaria del Ayuntamiento es preceptivo, siempre que los informes anteriores sean contradictorios en la interpretación de la normativa urbanística aplicable. También lo es en los supuestos de falta de otra asistencia letrada. Todas las denegaciones de licencias urbanísticas deben ser motivadas.

4. En el caso de que la licencia urbanística establezca un reajuste de enajenaciones y rasantes, no pueden alterarse las características físicas de las parcelas ni sus aprovechamientos urbanísticos. Este reajuste debe efectuarse mediante un acto de replanteo, al que deben ser citados todos los propietarios afectados.

5. La ordenación de volúmenes, de acuerdo con los parámetros fijados por el planeamiento, puede concretarse con la licencia urbanística, si no ha sido determinada por el planeamiento urbanístico o la reparcelación. En tales casos, es necesaria la documentación específica que determine el Reglamento.

Artículo 181. Caducidad de las licencias urbanísticas.

1. Todas las licencias urbanísticas para ejecutar obras deben fijar un plazo para empezarlas y otro para terminarlas, en función del principio de proporcionalidad. Si las licencias no los fijan, el plazo para empezar las obras es el año y el plazo para terminarlas es de tres años.

2. La licencia urbanística caduca si, al finalizar cualquiera de los plazos a que se hace referencia en el apartado 1, o las correspondientes prórrogas, no se han empezado o terminado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia debe incorporar la correspondiente advertencia.

3. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no pueden iniciarse ni proseguir si no se solicita y obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.

4. Los titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de comienzo como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen, en virtud de la Ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados en los artículos 70 y 71.

5. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente debe declararlo y acordar el archivo de las actuaciones, de oficio o a instancia de terceros y previa audiencia del titular.

Artículo 182. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

1. Los actos especificados en el artículo 179.1 y promovidos por órganos del Estado o la Generalidad o por entidades de Derecho público que administren bienes estatales o autonómicos deben estar igualmente sujetos a licencia municipal, con las excepciones previstas por la legislación sectorial. La misma sujeción abarca los actos de las entidades locales que no tengan la competencia para otorgar la licencia.

2. El Consejero o Consejera competente por razón de la materia puede acordar, por razones de urgencia o interés público excepcional que lo exijan, remitir al correspondiente Ayuntamiento el proyecto de que se trate, para que, en el plazo de un mes, notifique la conformidad o disconformidad de éste con el planeamiento urbanístico en vigor. En caso de disconformidad, el Departamento interesado debe remitir el expediente al Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas, que debe elevarlo al Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña. El Gobierno debe decidir si es procedente ejecutar el proyecto de forma inmediata y con exención de la licencia y, en este caso, debe ordenar la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento urbanístico, de acuerdo con la tramitación establecida en la presente Ley.

3. El Ayuntamiento sólo puede acordar la suspensión de obras cuando se pretenda llevarlas a cabo en ausencia o contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento urbanístico y sin la decisión del Gobierno sobre la procedencia de ejecutar el proyecto. La suspensión debe comunicarlo al órgano redactor del proyecto y al Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas.

4. En los supuestos de obras del Estado, el procedimiento es el regulado por la legislación aplicable. Con carácter previo al acuerdo del Consejo de Ministros, el Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas debe emitir el correspondiente informe.

SECCIÓN 2.^a PARCELACIONES URBANÍSTICAS**Artículo 183. Parcelación urbanística.**

1. Se entiende por parcelación urbanística:

a) Toda división simultánea o segregación sucesiva de terrenos en dos o más lotes, en cualquier clase de suelo, que, por razón de las características físicas de los terrenos, de su delimitación por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, facilite o tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones o instalaciones para destinarlas a usos urbanos.

b) Toda operación que tenga las mismas finalidades que las especificadas en la letra a) en que, sin división o segregación de fincas, se enajenen o arrienden partes indivisibles de una determinada finca, con la incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos.

c) La constitución de asociaciones o sociedades en las que la calidad de ser su miembro o tener participaciones o acciones de las mismas incorpore el derecho de utilización exclusiva a que se hace referencia en la letra b).

2. Respecto a las partes concretas a que se refiere el apartado 1.b) y c), deben concurrir las condiciones de tamaño y descripción que exijan racionalmente la modificación del uso rústico de la matriz de donde procedan.

3. Se considera ilegal toda parcelación que facilite o tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones o usos que no estén permitidos en suelo no urbanizable.

Artículo 184. Licencia de parcelación.

1. Toda parcelación urbanística debe ser objeto de licencia, salvo la contenida en el proyecto de reparcelación y demás excepciones reguladas por Reglamento.

2. Para hacer efectivo lo establecido en el apartado 1, deben someterse a previa fiscalización municipal toda división o segregación sucesiva de terrenos. Si la operación prevista es una parcelación urbanística, debe autorizarse o denegarse en función del cumplimiento o no de la normativa urbanística. En caso contrario, el Ayuntamiento declara innecesaria la licencia de parcelación, sin perjuicio de que la división o segregación de terrenos deba ajustarse a las condiciones específicas de la legislación sectorial.

Artículo 185. Requisito necesario para otorgar escrituras y para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El otorgamiento de escrituras y otros documentos públicos con relación a las operaciones que son objeto de los artículos 183 y 184 y la inscripción de dichos documentos en el Registro de la Propiedad deben ajustarse a lo establecido en la legislación aplicable en materia de régimen del suelo y la legislación hipotecaria, y debe acreditarse que se dispone de la licencia de parcelación, o bien de la declaración de que ésta no es necesaria.

Artículo 186. Presunción de parcelación urbanística.

Se presume que existe parcelación urbanística en toda división o segregación sucesiva de terrenos, así como en las operaciones por las que se adjudican en propiedad o arrendamiento cuotas indivisas de un terreno con derecho de uso privativo exclusivo, cuando no se acredite la obtención de la licencia previa.

Artículo 187. *Requisitos previos a la parcelación urbanística y efectos del incumplimiento.*

1. Sólo pueden efectuarse parcelaciones urbanísticas y, consiguientemente, otorgar licencias de parcelación si previamente se ha aprobado un Plan de Ordenación Urbanística Municipal o, en su caso, un plan de mejora urbana que lo desarrolle, cuando afecte a suelo urbano, o si, previamente, se ha aprobado el plan parcial del correspondiente sector para el suelo urbanizable. En suelo no urbanizable no pueden efectuarse, en ningún caso, parcelaciones urbanísticas.

2. Los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones del presente artículo o del régimen de indivisibilidad urbanística de los terrenos, que regula el artículo 188, nunca pueden considerarse solares, ni está permitida su edificación, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de protección de la legalidad urbanística que correspondan.

Artículo 188. *Indivisibilidad de parcelas y fincas.*

1. Son indivisibles:

a) Las parcelas que el correspondiente planeamiento urbanístico determine como mínimas con vistas a la constitución de fincas independientes.

b) Las parcelas cuya dimensión sea igual o menor a la determinada como mínima en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes son adquiridos por los propietarios de terrenos contiguos, con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuya dimensión sea menor que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre el citado mínimo pueda segregarse con la finalidad especificada en la letra b).

d) Las parcelas edificables en una proporción determinada de volumen en relación con su área cuando se construya el correspondiente volumen en toda la superficie, o bien, en el supuesto de que se edifique en una proporción menor, la parte restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las excepciones indicadas en la letra c).

e) Las fincas en suelo no urbanizable cuya dimensión sea inferior al doble de las mínimas de cultivo o producción forestal definidas para cada ámbito territorial, salvo la aplicabilidad de las excepciones indicadas en las letras b) y c), en su caso.

2. La indivisibilidad de las fincas debe hacerse constar en las escrituras y demás documentos públicos de segregación, agrupación o transmisión de fincas, así como en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación aplicable.

3. En los supuestos especificados en las letras b), c) y e) del apartado 1, la eficacia de las operaciones de segregación se condiciona a la formalización simultánea o sucesiva en escritura pública de las operaciones de agrupación.

CAPÍTULO II

Órdenes de ejecución y supuestos de ruina

Artículo 189. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación y órdenes de ejecución.*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones e instalaciones deben cumplir los deberes de uso, conservación y rehabilitación establecidos en la presente Ley, la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y la legislación sectorial. Están incluidas en

estos deberes la conservación y rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas.

2. Los propietarios o la Administración deben hacerse cargo del coste derivado de los deberes a que se hace referencia en el apartado 1, de acuerdo con la legislación aplicable en cada caso y teniendo en cuenta el exceso sobre el límite de los deberes de los propietarios cuando se trate de obtener mejoras de interés general.

3. Los Ayuntamientos deben ordenar de oficio o a instancia de cualquier persona interesada la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se hace referencia en el apartado 1. Las órdenes de ejecución deben ajustarse a la normativa de régimen local, con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa y previa audiencia de las personas interesadas.

4. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución a que se hace referencia en el apartado 3 habilita a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas de ejecución forzosa:

a) La ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada.

b) La imposición de multas coercitivas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 217.2, que puede reiterarse hasta cumplir la obligación de conservación.

5. El incumplimiento de la orden de ejecución a que se hace referencia en el apartado 3 habilita a la Administración, asimismo, a incluir la finca en el Registro Municipal de Solares sin Edificar, a efectos de lo establecido en el artículo 171 y artículos concordantes.

Artículo 190. *Declaración de estado ruinoso.*

1. Si una construcción o parte de una construcción está en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, debe declararlo, previa audiencia de los propietarios y residentes, salvo que una situación de peligro inminente lo impidiera.

2. Se declara el estado ruinoso de una construcción o parte de una construcción en los siguientes supuestos:

a) Si los daños suponen la necesidad de una verdadera reconstrucción del edificio porque no son reparables técnicamente por los medios normales.

b) Si el coste de las obras de reparación necesarias para cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad, en el caso de viviendas u otras similares para otros usos, es superior al 50 por 100 del coste de una construcción de nueva planta de características similares a la existente, en cuanto a tamaño y uso.

c) Si es preciso ejecutar obras imprescindibles para la estabilidad de la edificación y seguridad de las personas, no autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor.

3. La declaración de ruina legal que afecta a un edificio que no está catalogado no es objeto de un procedimiento de catalogación y no está declarado como bien cultural, supone para los propietarios la obligación de rehabilitarlo o derribarlo, a su elección, en el plazo fijado por el Ayuntamiento y sin perjuicio de la aplicación de la ejecución subsidiaria a cargo de los propietarios, en su caso.

4. En el caso de una declaración de ruina legal que afecte a un edificio catalogado, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien cultural, corresponde a la Administración competente la determinación de los efectos de la declaración de ruina, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

5. Si existe urgencia y peligro en la demora de una declaración de ruina legal de un edificio, el Ayuntamiento o el Alcalde o Alcaldesa, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, debe disponer lo que sea necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y el desalojo de sus ocupantes, así como respecto al apuntalamiento o derribo total o parcial del inmueble.

TÍTULO VII

De la protección de la legalidad urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 191. *Procedimientos de protección de la legalidad urbanística.*

1. Todas las acciones u omisiones que presuntamente supongan vulneración de las determinaciones contenidas en la presente Ley o en el planeamiento urbanístico, sujetas a sanción de conformidad con lo establecido en la presente Ley y el Reglamento que la desarrolle, deben dar lugar a las actuaciones administrativas necesarias para aclarar los hechos y, subsiguientemente, o bien directamente, si no se requiere información previa, a la incoación de un expediente de protección de la legalidad urbanística.

2. La incoación de un expediente de protección de la legalidad urbanística puede comportar la instrucción y resolución de un procedimiento, o de más de un procedimiento, que tengan por objeto, conjunta o separadamente, la imposición de sanciones, la adopción de medidas de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado y la determinación de los daños y perjuicios causados. El procedimiento de reposición debe tramitarse separadamente en los supuestos regulados en los artículos 197 y 198.

Artículo 192. *Órganos competentes y legislación aplicable a los procedimientos de protección de la legalidad urbanística.*

1. La tramitación de los expedientes de protección de la legalidad urbanística debe ajustarse a lo establecido en la legislación reguladora del ejercicio de la potestad sancionadora, con las especificidades indicadas en la presente Ley.

2. En el caso de que las medidas de restauración y determinación de daños y perjuicios se adopten mediante procedimientos específicos, éstos deben ajustarse a lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común, con las especificidades indicadas en la presente Ley.

3. El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas ejerce la potestad de protección de la legalidad urbanística respecto a presuntas infracciones graves y muy graves, en el caso de que el órgano municipal competente no incoe el expediente correspondiente dentro de los diez días siguientes a la comunicación previa, o bien, en supuestos de urgencia constatada expresamente en la notificación, dentro de los tres días siguientes. En tales supuestos, la adopción de medidas provisionales corresponde al Director o Directora general de Urbanismo.

Artículo 193. *Inspección urbanística.*

1. La inspección urbanística debe ser ejercida por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas

y por los órganos de la Administración local, en el marco de las competencias respectivas y de acuerdo con la legislación vigente.

2. Los informes resultantes de las inspecciones urbanísticas que efectúen los órganos de la Generalidad u otros entes locales deben ser comunicados en todos los casos a los Ayuntamientos de los municipios donde se hayan producido los hechos.

3. Se reconoce la condición de autoridad al personal al servicio de las entidades públicas a que se hace referencia en el apartado 1 a quien se encomiende expresamente el ejercicio de la inspección urbanística. En el ejercicio de dicha actividad, el personal de las administraciones competentes puede inspeccionar toda clase de obras e instalaciones; los hechos que constate este personal tienen valor probatorio, de acuerdo con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 194. *Caducidad de los procedimientos.*

1. Los procedimientos de protección de la legalidad urbanística caducan si, transcurrido el plazo máximo de seis meses para dictar resolución, ésta no ha sido dictada y notificada. Este plazo queda interrumpido en los supuestos a que se hace referencia en la legislación de procedimiento administrativo común, y por todo el tiempo que sea necesario para hacer las notificaciones mediante edictos, si procede.

2. Si la resolución del expediente de protección de la legalidad urbanística no corresponde al ente que lo ha incoado, el plazo de caducidad es de ocho meses y el órgano competente debe recibir la documentación completa dos meses antes, como mínimo, de la finalización del plazo.

Artículo 195. *Medidas provisionales.*

Una vez incoado un expediente de protección de la legalidad urbanística, el órgano competente puede adoptar cuantas medidas provisionales crea necesarias para garantizar la eficacia de la resolución final. El acuerdo de adopción debe ser motivado. Dichas medidas incluyen, con carácter enunciativo y no exhaustivo, tanto la suspensión de las obras que regula el capítulo II como la retirada de los materiales y la maquinaria a cargo del titular de las obras.

Artículo 196. *Colaboración del Registro de la Propiedad en la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística.*

1. Los acuerdos administrativos en materia de protección de la legalidad urbanística regulados por la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y de valoraciones se constatan en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

2. Los órganos competentes en materia urbanística, según lo dispuesto en la presente Ley, pueden, aparte de lo establecido en el apartado 1, instar al Registro de la Propiedad a practicar el asiento que corresponda respecto a los siguientes actos administrativos:

a) La suspensión de actos de edificación o de uso del suelo o subsuelo efectuados sin licencia u orden de ejecución, o bien sin ajustarse a las condiciones que se establezcan en la misma.

b) La suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y la paralización de las obras iniciadas a su amparo.

c) La declaración de lesividad de una licencia u orden de ejecución.

d) La anulación administrativa de una licencia u orden de ejecución o la resolución administrativa dictada en ejecución de una sentencia que haya declarado la anulación.

e) El acuerdo de derribo y reposición del suelo al estado anterior a la ejecución de las obras constitutivas de la infracción.

f) La resolución que, para fincas hipotecarias determinadas, constate que quedan fuera de ordenación los edificios o instalaciones.

g) La resolución administrativa que acuerde la ejecución forzosa de los actos adoptados en virtud de la presente Ley.

h) Las resoluciones que pongan fin a un procedimiento de protección de la legalidad urbanística.

CAPÍTULO II

Órdenes de suspensión de obras y licencias. Restauración de la realidad física alterada.

Artículo 197. *Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización.*

1. Si los actos de edificación o uso del suelo y subsuelo que especifica el artículo 179 se efectúan sin licencia u orden de ejecución o no se ajustan a las condiciones que se señalan, el Alcalde o Alcaldesa, una vez incoado el expediente de protección de la legalidad urbanística, debe dictar una primera resolución de suspensión provisional e inmediata de estos actos, y debe ratificar o modificar la resolución de suspensión provisional dentro de los cinco días posteriores al vencimiento del plazo de audiencia de diez días que se otorga a los afectados al notificarles la primera resolución.

2. En el caso de ratificación de la resolución de suspensión se requiere a la persona interesada para que, en el plazo de dos meses contados a partir de la correspondiente notificación, solicite la licencia pertinente o, si procede, ajuste las obras a la licencia u orden de ejecución, salvo que éstas sean manifiestamente ilegales. Este requerimiento también procede cuando las obras no autorizadas o no ajustadas a las condiciones señaladas ya se han ejecutado.

3. Si, una vez requerida la suspensión provisional al Ayuntamiento, el Alcalde o Alcaldesa no la decide dentro de los diez días siguientes, o bien, en casos de urgencia constatada expresamente en la notificación, dentro de los tres días siguientes, puede acordarla el Director o Directora general de Urbanismo, siempre que se trate de actuaciones sin licencia o sin orden de ejecución, o bien cuando se constate la concurrencia de inicios de infracción urbanística muy grave en las actuaciones que no se ajusten a la licencia u orden de ejecución otorgadas. En tales supuestos, corresponde al Director o Directora general de Urbanismo la ratificación o modificación de la suspensión provisional que hubiera acordado.

Artículo 198. *Restauración de la realidad física alterada.*

1. Transcurrido el plazo de dos meses establecido en el artículo 197 sin haberse solicitado la correspondiente licencia, o sin haberse ajustado las obras o actuaciones a las condiciones señaladas, el Ayuntamiento, mediante la resolución del procedimiento de reposición, debe acordar el derribo de las obras, a cargo de la persona interesada, y debe impedir definitivamente los usos a que podían dar lugar. Debe proceder de la misma forma si las obras son manifiestamente ilegales o si la licencia se deniega porque su otorgamiento sería

contrario a las prescripciones del ordenamiento urbanístico.

2. Si, en el supuesto a que se hace referencia en el apartado 1, el Ayuntamiento no acuerda el derribo de las obras en el plazo de un mes, o bien si, una vez acordado, la persona interesada no ejecuta el acuerdo en el plazo de un mes desde la fecha de adopción, el Alcalde o Alcaldesa puede acordar o ejecutar, respectivamente, la medida de reposición.

3. Si, en el supuesto regulado en los apartados 1 y 2, no se produce la correspondiente actuación municipal, el Director o Directora general de Urbanismo, en el caso de presuntas infracciones urbanísticas graves, o el Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas, en el caso de presuntas infracciones urbanísticas muy graves, una vez efectuado el pertinente requerimiento, debe acordar o ejecutar, según proceda, la medida de reposición.

Artículo 199. *Prescripción de la acción de reposición.*

Los requerimientos para legalizar las obras o actuaciones llevadas a cabo sin licencia o para ajustarlas a la licencia otorgada, así como los acuerdos de derribo de las obras no legalizables, pueden adoptarse mientras no hayan transcurrido seis años, a contar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 219.2, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 202.

Artículo 200. *Revisión de licencias y órdenes de ejecución.*

1. Las licencias y órdenes de ejecución cuyo contenido sea contrario a las determinaciones de la presente Ley y de los planes y normas de ordenación urbana deben ser revisadas, siguiendo el procedimiento pertinente entre los que están establecidos para la revisión de los actos en vía administrativa.

2. El Director o Directora general de Urbanismo puede instar la incoación de los expedientes de revisión, mediante petición razonada efectuada al Ayuntamiento, si concurren los requisitos establecidos por la legislación de procedimiento administrativo común.

3. Si las obras autorizadas se hallan en curso de ejecución, el órgano competente para acordar la incoación del expediente de revisión debe suspender la ejecutividad del acto administrativo y ordenar la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, si concurren causas de nulidad de pleno derecho. En el caso de actos anulables es preciso aplicar el procedimiento para los casos de suspensión administrativa previa de acuerdos establecido en la Ley del Estado reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa.

4. El Ayuntamiento debe acordar, si procede, mediante el pertinente procedimiento de reposición de la realidad física alterada, el derribo de las obras llevadas a cabo, siempre sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 201. *Efectos de la incoación de expedientes de revisión de licencias en las cédulas de habitabilidad y las licencias de primera ocupación.*

1. La suspensión de efectos de licencias otorgadas y la incoación de expedientes de revisión administrativa de las mismas supone la suspensión de la tramitación de las cédulas de habitabilidad y las licencias de primera ocupación.

2. El otorgamiento de cédulas de habitabilidad por razón de la primera ocupación de las viviendas y el suministro de servicios para el equipamiento de los edificios deben ajustarse a lo establecido en la legislación en materia de vivienda.

Artículo 202. Actos nulos.**1. Son nulos de pleno derecho:**

a) Los actos de parcelación, urbanización, edificación y uso del suelo y subsuelo que se lleven a cabo sin licencia u orden de ejecución en terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes públicas o espacios libres de edificación de carácter público, así como los que se lleven a cabo en terrenos clasificados como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto en el artículo 32.1.a), primero.

b) Las licencias u órdenes de ejecución que se otorguen con infracción de las determinaciones de la presente Ley o de los planes y normas de ordenación urbana, respecto a los terrenos a que se hace referencia en la letra a).

2. Las medidas reguladas en los artículos 197 a 201 referentes a la adopción de acuerdos de derribo y revisión son aplicables en los supuestos especificados en el apartado 1, sin limitación de plazo.

CAPÍTULO III**Disciplina urbanística. Infracciones urbanísticas y sanciones****SECCIÓN 1.^a INFRACCIONES URBANÍSTICAS****Artículo 203. Clasificación de las infracciones urbanísticas.**

1. Son infracciones urbanísticas todas las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente Ley.

2. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves, de acuerdo con la presente Ley y con las especificaciones reglamentarias pertinentes para su correcta identificación.

Artículo 204. Actuaciones que vulneran el ordenamiento jurídico.

La vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico se produce mediante actuaciones sin licencia o sin orden de ejecución, así como mediante actuaciones que no se ajustan a las condiciones de estos actos administrativos.

Artículo 205. Infracciones urbanísticas muy graves.

Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) Los actos de parcelación urbanística, urbanización, uso del suelo y el subsuelo y edificación contrarios al ordenamiento jurídico urbanístico que se lleven a cabo en suelo no urbanizable objeto de algún régimen de protección especial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32.2, así como en terrenos reservados, en cualquier clase de suelo, en sistemas generales o bien en zonas verdes, espacios libres y zonas deportivas públicas.

b) La tala o derribo de árboles que suponga la desaparición de espacios boscosos o de arboledas protegidos por el planeamiento urbanístico.

c) La vulneración, en más de un 30 por 100, en cualquier clase de suelo, de los parámetros imperativos establecidos en el planeamiento urbanístico relativos a densidad de viviendas, número de establecimientos, techo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las fincas o parcelas.

d) La división o segregación de terrenos en suelo no urbanizable objeto de algún régimen de protección especial, en contra de las determinaciones de la presente Ley.

Artículo 206. Infracciones urbanísticas graves.

Son infracciones urbanísticas graves:

a) Los actos tipificados en el artículo 205.a) que se lleven a cabo en suelo no urbanizable no sometido a régimen de protección especial alguno, en suelo urbanizable no delimitado y en terrenos reservados por el planeamiento a sistemas locales de comunicación y equipamientos comunitarios.

b) El incumplimiento, en suelo urbano y suelo urbanizable delimitado, de las determinaciones urbanísticas sobre urbanización, usos del suelo y subsuelo y parcelación urbanística.

c) La vulneración, en más de un 10 por 100 y hasta un 30 por 100, en cualquier clase de suelo, de los parámetros imperativos a que se hace referencia en el artículo 205.c).

d) El incumplimiento del deber de conservación de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, letreros e instalaciones en general, en condiciones de seguridad.

e) La tala o derribo de árboles integrantes de espacios boscosos o arboledas protegidos por el planeamiento urbanístico que no suponga la desaparición de dichos espacios o arboledas.

f) La división o segregación de terrenos en suelo no urbanizable que no sea objeto de régimen de protección especial alguno, o bien en suelo urbanizable no delimitado, en contra de las determinaciones de la presente Ley.

g) Los supuestos tipificados en el artículo 209.1.

Artículo 207. Infracciones urbanísticas leves.

Son infracciones urbanísticas leves:

a) El incumplimiento, en suelo urbano y suelo urbanizable delimitado, de las determinaciones urbanísticas sobre régimen de indivisibilidad de fincas y edificación.

b) La vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico en suelo no urbanizable no sujeto a protección especial y en suelo urbanizable sin planeamiento parcial definitivamente aprobado, en los siguientes supuestos:

Primero. En materia de uso del suelo y subsuelo, si la actuación no supone realizar edificaciones e instalaciones fijas.

Segundo. En materia de edificación, si la actuación consiste en la construcción de elementos auxiliares o complementarios de un uso o edificación preexistentes legalmente implantados.

c) La vulneración, hasta un 10 por 100, en cualquier clase de suelo, de los parámetros imperativos a que se hace referencia en el artículo 205.c).

d) El incumplimiento del deber de conservación de los terrenos, urbanizaciones, edificaciones, letreros e instalaciones en general, en condiciones de salubridad y decoro público.

e) Los actos a que se hace referencia en los artículos 205 y 206 que sean legalizables y se ajusten a lo establecido en el artículo 208.

f) Los actos de propaganda de urbanizaciones, mediante anuncios, carteles, vallas publicitarias, folletos o cartas, por medios informáticos o cualquier otro sistema de divulgación o difusión que no expresen los datos referentes a la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o que incluyan indicaciones susceptibles de inducir a error a los consumidores.

g) La tala o derribo de árboles sin la correspondiente licencia urbanística, si la exigen el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales.

Artículo 208. *Infracciones urbanísticas leves por legalización efectiva.*

1. Los actos tipificados como infracciones graves o muy graves en los artículos 205 y 206 que sean legalizables constituyen infracción urbanística leve si, antes que recaiga la resolución sancionadora en el correspondiente procedimiento, los presuntos infractores han instado en la debida forma, ante la Administración competente, la legalización, y ésta se ha aprobado o autorizado.

2. A efectos de lo que se determina en el apartado 1, la tramitación del expediente de protección de la legalidad urbanística se suspende una vez se acredita ante el instructor o instructora que se ha presentado la solicitud de legalización, hasta que dicha solicitud se resuelva, con interrupción de los plazos de caducidad y prescripción.

3. Las divisiones o segregaciones de terrenos que, en cualquier clase de suelo, carezcan de la declaración previa de que la licencia de parcelación es innecesaria, se entiende que quedan legalizadas si se solicita y obtiene dicha declaración.

4. A efectos de lo establecido en el apartado 1, las sanciones procedentes por infracción leve se aplican en la cuantía máxima, si se trata de supuestos regulados en el artículo 205, y en la cuantía media, si se trata de supuestos regulados en el artículo 206.

5. En los supuestos regulados en el artículo 207, si los actos son legalizables y se cumplen las determinaciones establecidas en el apartado 1, se aplica la sanción en la cuantía mínima.

Artículo 209. *Restauración voluntaria de la realidad física o jurídica alterada.*

1. Los actos tipificados como infracciones muy graves en el artículo 205 que no sean legalizables constituyen infracción urbanística grave si los presuntos infractores proceden a la reposición de la realidad física o jurídica al estado anterior a la alteración, mediante las operaciones materiales o jurídicas pertinentes.

2. En el supuesto regulado en el apartado 1 se aplica la sanción de cuantía media entre el grado mínimo y el medio.

3. A efectos de lo que se determina en el apartado 1, la decisión de proceder a la restauración de la realidad física o jurídica alterada debe acreditarse antes de la resolución del correspondiente procedimiento y debe garantizarse, de acuerdo con lo que esté determinado por Reglamento, en una cuantía no inferior al 50 por 100 del presupuesto de restauración.

4. Una vez acreditada la decisión de proceder a la restauración de la realidad física o jurídica alterada, se suspende la tramitación del expediente, tal como establece el artículo 208.2.

5. Las actuaciones materiales que sea necesario ejecutar para la restauración de la situación física o jurídica alterada deben ser autorizadas con esta finalidad exclusiva.

6. Lo establecido en el presente artículo se aplica también a las infracciones tipificadas como graves y leves en los artículos 206 y 207. En el supuesto de infracción grave es aplicable la sanción en el grado mínimo, y en el supuesto de infracción leve es aplicable la sanción en el grado medio.

Artículo 210. *División en propiedad horizontal constitutiva de infracción.*

La división en propiedad horizontal que tenga por objeto el incremento de viviendas o el número de esta-

blecimientos en contra de las determinaciones del planeamiento también constituye infracción urbanística de parcelación y se sanciona según la clasificación que corresponda.

SECCIÓN 2.^a SANCIONES

Artículo 211. *Cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas leves se sancionan con una multa de 300 a 3.000 euros.

2. Las infracciones urbanísticas graves se sancionan con una multa de 3.001 a 30.000 euros.

3. Las infracciones urbanísticas muy graves se sancionan con una multa de 30.001 a 1.500.000 euros.

4. El importe de las sanciones debe incrementarse hasta la cuantía del beneficio obtenido por los infractores, si éste es superior.

Artículo 212. *Graduación de las sanciones.*

A fin de graduar las sanciones que deben aplicarse, además de los criterios incluidos en los principios reguladores de la potestad sancionadora, es preciso atenderse a la gravedad con que la infracción afecta a los bienes e intereses protegidos por el ordenamiento urbanístico, la gravedad del riesgo creado, el grado de culpabilidad de cada uno de los infractores, la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción y la viabilidad de la legalización de la infracción cometida.

SECCIÓN 3.^a PERSONAS RESPONSABLES A EFECTOS DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 213. *Personas responsables a efectos del régimen sancionador.*

1. Son responsables, a efectos del régimen sancionador regulado en la presente Ley, todas las personas físicas o jurídicas que incurran en infracción urbanística con las respectivas conductas, obras y actuaciones, o bien mediante el incumplimiento de sus obligaciones u órdenes de las que sean destinatarias.

2. A efectos de la responsabilidad por infracción urbanística, se consideran promotores los agentes, gestores o impulsores de la actuación, si no son los propietarios.

3. En las obras que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas deben ser sancionados, con las multas que determina la presente Ley, los propietarios, promotores, constructores o empresarios de las obras y los técnicos directores de su ejecución.

4. Los agentes responsables se determinan de acuerdo con las definiciones utilizadas por la legislación sobre ordenación de la edificación.

5. Las multas que se impongan a sujetos distintos como consecuencia de una misma infracción tienen entre sí carácter independiente, salvo en el supuesto de que la obligación prevista legalmente corresponda a varias personas conjuntamente, quienes deben responder solidariamente de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

SECCIÓN 4.^a COMPETENCIAS

Artículo 214. *Órganos competentes.*

1. Los órganos locales competentes para resolver los procedimientos sancionadores, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 2 y 3, son los siguientes:

a) El Alcalde o Alcaldesa, en el caso de infracciones leves y graves.

b) El Pleno del Ayuntamiento, en el caso de infracciones muy graves.

2. Si el importe de la multa que contiene la propuesta de resolución de un procedimiento sancionador es superior a 300.000 euros e inferior a 600.000 euros, la autoridad competente para resolver el procedimiento es el Director o Directora general de Urbanismo, previo informe de la Comisión Territorial de Urbanismo competente. En el caso de que la multa sea de un importe superior, la autoridad competente es el Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

3. En el supuesto de que la potestad de protección de la legalidad urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 192.3, sea ejercida por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, la competencia para la resolución del procedimiento sancionador se atribuye según lo dispuesto en el apartado 2.

Artículo 215. *Percepción de las multas impuestas.*

1. El importe de las multas impuestas tanto por las autoridades locales como por los órganos de la Administración de la Generalidad a propuesta de aquéllas es percibido por los correspondientes entes locales.

2. La Administración de la Generalidad percibe el importe de las multas cuando ejerce la potestad sancionadora.

3. El importe de los ingresos de la administración en virtud de las sanciones establecidas en la presente Ley se destina al patrimonio público de suelo y vivienda.

Artículo 216. *Infracciones conexas.*

En el caso de que sobre un mismo sujeto se instruya un expediente sancionador por más de una infracción entre las que exista conexión de causa y efecto, debe serle impuesta una única sanción, que debe tener en cuenta el resultado final perseguido y debe ser fijada en la cuantía máxima.

Artículo 217. *Multas coercitivas por incumplimiento de las resoluciones de restauración y demás acuerdos.*

1. Finalizado el plazo determinado para que la persona interesada lleve a cabo las actuaciones de reposición del subsuelo, suelo o vuelo al estado anterior a la comisión de la infracción, si dichas actuaciones no se han llevado a cabo, la Administración competente debe optar, en el plazo máximo de un mes, entre la ejecución subsidiaria o el otorgamiento de un nuevo plazo para que la persona inculpada realice las actuaciones que sean necesarias, y así sucesivamente, y puede imponer multas coercitivas por el incumplimiento de los plazos fijados por una cuantía de 300 a 3.000 euros.

2. Pueden imponerse multas coercitivas, en los términos fijados en el apartado 1, en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de órdenes de ejecución urbanística.

b) Incumplimiento de órdenes de suspensión de actos de parcelación, urbanización, uso del suelo y edificación.

c) Incumplimiento de cualquier medida cautelar acordada en materia de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 218. *Actuaciones constitutivas de infracción al amparo de licencia u orden de ejecución.*

1. Si las actividades constitutivas de infracción urbanística se realizan al amparo de una licencia u orden

de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no puede imponerse sanción alguna mientras no se anule el acto administrativo que las autoriza. El procedimiento de anulación interrumpe el plazo de prescripción de la infracción cometida.

2. Si la anulación de una licencia es consecuencia de la anulación del correspondiente instrumento de planeamiento, no debe imponerse sanción alguna a las personas que actúen al amparo de dicha licencia.

Artículo 219. *Prescripción de infracciones y sanciones urbanísticas.*

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los seis años, las graves prescriben a los cuatro años y las leves prescriben a los dos años.

2. El plazo de prescripción fijado en el apartado 1 empieza a contar el día en que se ha cometido la infracción, salvo los casos en que se persista de forma continuada en la conducta constitutiva de infracción o en los casos en que el hecho único constitutivo de infracción se prolongue en el tiempo. En estos casos el plazo de prescripción se computa a partir de la finalización o cese de la actividad ilícita.

3. Las sanciones impuestas por las infracciones urbanísticas prescriben a los tres años si son muy graves, a los dos años si son graves y al año si son leves.

4. Las órdenes de restauración de la realidad física alterada y las obligaciones derivadas de la declaración de indemnización por daños y perjuicios prescriben a los seis años.

5. Los plazos de prescripción fijados en los apartados 3 y 4 empiezan a contar al día siguiente en que alcanza firmeza en vía administrativa la resolución por la que se impone la sanción u obligación.

6. Los plazos de prescripción establecidos en los apartados 1 y 4 no son aplicables en los supuestos regulados en el artículo 202.1, que en todos los casos son susceptibles de sanción y de la acción de reposición sin limitación de plazo.

7. En los supuestos regulados en los artículos 208.1 y 209.1 los plazos de prescripción de la infracción y las reglas de competencia aplicables son los correspondientes a la gravedad de la infracción originaria.

Disposición adicional primera.

1. Las Comisiones de urbanismo de Barcelona, Girona, Lleida y Tarragona se denominan, desde la entrada en vigor de la presente Ley, Comisiones Territoriales de Urbanismo.

2. El Gobierno puede modificar, por Decreto, el nombre y alcance territorial de las Comisiones Territoriales de Urbanismo, así como su composición y la de la Comisión de Urbanismo de Cataluña.

Disposición adicional segunda.

El Ayuntamiento de Barcelona y la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona tienen las competencias urbanísticas que les atribuye la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta Municipal de Barcelona, que prevalecen sobre las que determina la presente Ley.

Disposición adicional tercera.

Los municipios que no cuentan con alguna figura de planeamiento general en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley y los que cuentan con delimitaciones de suelo urbano sin normas urbanísticas deben formular un Plan de Ordenación Urbanística Municipal y tramitarlo en el plazo de un año. Si no lo hacen

así, el Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas, previo el correspondiente requerimiento, puede ordenar que la Dirección General de Urbanismo se subrogue en la formulación del Plan de Ordenación Urbanística Municipal. En tal caso, la tramitación corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo competente.

Disposición adicional cuarta.

1. El planeamiento urbanístico debe tener en cuenta las determinaciones que contiene la legislación sectorial en relación con el territorio y que, en consecuencia, limitan, condicionan o impiden la urbanización, edificación, utilización y división o segregación de fincas.

2. Corresponde a los órganos o Departamentos que tienen la respectiva competencia sectorial de velar por la adecuación del planeamiento urbanístico a las determinaciones de la legislación sectorial mediante la emisión de los informes preceptivos, su representación en los órganos colegiados con competencia urbanística y las demás acciones y medios establecidos en la legislación aplicable.

Disposición adicional quinta.

1. Los profesionales que intervienen en la preparación y redacción de las figuras del planeamiento urbanístico, en calidad de funcionarios, de personal laboral o de profesionales liberales contratados a tal efecto, deben tener la titulación y facultades adecuadas, de acuerdo con la legislación aplicable, para cumplir las tareas encargadas. La identidad y titulación de los profesionales que intervienen en las mismas deben constar, en todo caso, en el expediente de tramitación de la figura de que se trate.

2. Todos los profesionales que intervienen en la redacción de figuras de ordenación urbanística al servicio de una entidad pública, sea cual sea su vinculación jurídica con la Administración, tienen la obligación de guardar secreto profesional. Mientras duren dichas tareas no pueden intervenir en trabajos de iniciativa particular relacionados con el sector afectado por la figura de ordenación urbanística de que se trate.

3. La contratación de profesionales liberales para cumplir las tareas a que se hace referencia en el apartado 1, si corresponde a la Administración o a una entidad pública, o si más del 50 por 100 de la actuación está financiado con fondos públicos, se somete a la legislación sobre contratos de las Administraciones Públicas.

Disposición adicional sexta.

1. Las Administraciones Públicas deben adoptar, en el plazo máximo de dos años, los acuerdos necesarios para incorporar a su patrimonio público de suelo y vivienda el suelo y los edificios susceptibles de ser destinados a las finalidades especificadas en la presente Ley.

2. Las Administraciones competentes en materia de urbanismo tienen la capacidad de instar la incorporación a su patrimonio del suelo o los edificios situados dentro de su ámbito competencial urbanístico de los que sea titular otra Administración que no hayan sido incorporados al mismo.

Disposición adicional séptima.

Los plazos que el artículo 15 de la Ley 14/1984, del 20 de marzo, del Síndico de Agravios, establece para la intervención del Síndico de Agravios en cuestiones urbanísticas deben entenderse adaptadas a los plazos establecidos en la presente Ley para la prescripción de las infracciones y la acción de reposición.

Disposición transitoria primera.

El régimen urbanístico del suelo establecido en la presente Ley es aplicable desde el momento de la entrada en vigor, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Mientras no se produzca la adaptación a la presente Ley del planeamiento general vigente, el suelo urbano incluido en virtud de dicho planeamiento en polígonos o unidades de actuación y en sectores de desarrollo mediante un plan especial de reforma interior u otros tipos de planeamiento derivado pasa a tener la condición de suelo urbano no consolidado, del mismo modo pasa a tenerla el suelo urbano que, con la finalidad de poder ser edificado, debe ceder terrenos para calles o vías. Es suelo urbano consolidado todo suelo en el que concurren las condiciones establecidas en el artículo 30.

b) Se entiende por planeamiento urbanístico inmediatamente anterior, a efectos de lo establecido en el artículo 43.2, relativo a las cesiones de suelo de aprovechamiento en suelo urbano no consolidado, el planeamiento general vigente en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, una vez se apruebe y sea ejecutiva la modificación o revisión que posibilite nuevos usos del suelo, o bien que otorgue al suelo un aprovechamiento adicional. Las determinaciones sobre cesiones de suelo urbano no consolidado con aprovechamiento establecidas por modificaciones del planeamiento general aprobadas definitivamente antes de la entrada en vigor de la presente Ley siguen sujetas a la regulación que disponga dicho planeamiento.

c) El suelo urbanizable programado y el suelo apto para ser urbanizado pasan a ser suelo urbanizable delimitado desde la entrada en vigor de la presente Ley.

d) El suelo urbanizable no programado pasa a tener la condición de suelo urbanizable no delimitado desde la entrada en vigor de la presente Ley. A tal efecto, mientras el planeamiento general no se adapte a las determinaciones de la presente Ley, es obligatoria la consulta regulada en el artículo 73 antes de la tramitación del Plan Parcial de Delimitación, con vistas a constatar la adecuación de la propuesta a las determinaciones del planeamiento de rango superior y a las determinaciones establecidas en el artículo 3.

Disposición transitoria segunda.

1. El planeamiento urbanístico general vigente en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley debe adaptar a ella cuando, en virtud de las previsiones propias, o bien anticipadamente, en los supuestos regulados en el artículo 93, se efectúe la revisión de dicho planeamiento o del correspondiente programa de actuación urbanística.

2. Desde el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, no obstante lo dispuesto en el apartado 1, los Ayuntamientos pueden formular y tramitar programas de actuación urbanística municipal, que deben contener la reserva a que se hace referencia en el apartado 10 del artículo 60.

Disposición transitoria tercera.

1. Los proyectos de planeamiento general y de delimitación de suelo urbano o de sus revisiones que estén en tramitación en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley deben adaptar a las determinaciones de ésta, si aún no ha sido entregado el expediente completo al órgano competente para acordar su aprobación definitiva.

2. El planeamiento general y las delimitaciones de suelo urbano en curso de modificación en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley se tramitan

y aprueban de acuerdo con la normativa anterior a ésta, si la aprobación inicial se ha producido antes de dicha entrada en vigor; de otro modo, se tramitan y aprueban como el Plan de Ordenación Urbanística Municipal.

3. Las modificaciones del planeamiento general plurimunicipal que no se hayan aprobado inicialmente en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, siempre que afecten a más de un término municipal, se tramitan según lo acordado por los Ayuntamientos afectados; si no hubiera acuerdo, se tramitan según lo establecido en el artículo 83.2.

Disposición transitoria cuarta.

1. Los proyectos de urbanización, hasta que el planeamiento urbanístico no incorpore las nuevas determinaciones sobre las obras de urbanización básicas, deben ajustarse a la tramitación regulada en la normativa anterior a la presente Ley, prescindiendo, sin embargo, del informe previo de la Comisión Territorial de Urbanismo.

2. Los estudios de detalle exigidos expresamente por el planeamiento vigente en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, así como los que resulten necesarios, pueden tramitarse de acuerdo con la normativa anterior a la presente Ley, hasta que el planeamiento no incorpore las nuevas determinaciones sobre ordenación volumétrica.

Disposición transitoria quinta.

1. Las determinaciones de la presente Ley sobre sistemas de actuación urbanística son aplicables desde el momento de la entrada en vigor de ésta a los ámbitos de actuación y sectores de desarrollo que aún no tengan concretado el correspondiente sistema de actuación.

2. Si, en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, un ámbito de actuación o sector de desarrollo tiene concretado un sistema de actuación, éste puede ser sustituido por una de las modalidades reguladas en la presente Ley, por el procedimiento establecido por el artículo 113, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.3, con notificación individual, en todo caso, a todos los propietarios afectados, siempre que los proyectos de compensación o reparcelación aún no se hayan presentado a trámite ante el Ayuntamiento competente.

3. Los sectores de urbanización prioritaria que se delimiten a partir del momento de la entrada en vigor de la presente Ley quedan sujetos a su regulación.

4. En los ámbitos de actuación urbanística en los que, en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley, concurren las circunstancias de tener que ejecutar obras de urbanización, o bien de tener que adecuarlas a la normativa sectorial vigente y contar con la Junta de Conservación inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo, dicha Junta, en el plazo máximo de dieciocho meses, puede formular un proyecto de reparcelación económica simultáneamente con la modificación de los estatutos, de modo que la Junta pase a ser de compensación y conservación y su objeto y facultades abarquen también la ejecución o adecuación de las obras de urbanización, hasta la entrega reglamentaria de dichas obras.

Disposición transitoria sexta.

Los expedientes de solicitud de autorización de usos y obras en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado y de usos y obras provisionales que hayan tenido entrada en los Ayuntamientos antes de la entrada en vigor de la presente Ley siguen tramitándose de acuer-

do con la normativa anterior a ésta. Las nuevas solicitudes, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, deben ajustarse a los aspectos sustantivos y formales regulados en los artículos 47 a 54. No obstante, siguen tramitándose de acuerdo con la normativa anterior a la presente Ley, a lo largo de un plazo de tres años desde la entrada en vigor de ésta, las solicitudes de licencia en ámbitos provenientes de procesos de parcelación rústica que hayan sido específicamente reconocidos por el planeamiento general en vigor, en el régimen de suelo no urbanizable.

Disposición transitoria séptima.

1. Los expedientes de suspensión de obras, los sancionadores y los de medidas de reposición ya incoados en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley deben seguir tramitándose de acuerdo con la normativa anterior.

2. El régimen sancionador regulado por la presente Ley se aplica a las infracciones cometidas a partir de su entrada en vigor.

Disposición transitoria octava.

1. Las figuras de planeamiento derivado y los instrumentos de gestión que ya se hayan aprobado inicialmente en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley se rigen, en lo que se refiere a los aspectos formales, así como sustantivos, por la normativa anterior a la presente Ley, y las figuras de planeamiento derivado y los instrumentos de gestión que se aprueben inicialmente después de dicha entrada en vigor de la presente Ley se rigen por las nuevas determinaciones formales y sustantivas.

2. Con carácter general, los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley no se rigen por las disposiciones establecidas en la misma, sino por la normativa anterior.

Disposición transitoria novena.

Mientras no se apruebe el desarrollo reglamentario de la presente Ley, siguen en vigor las disposiciones reglamentarias aprobadas en todo aquello que no se oponga, contradiga o resulte incompatible con la misma.

Disposición final primera.

El Gobierno, si las circunstancias lo aconsejan, puede modificar por Decreto, previo dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, las cuantías de las reservas y previsiones a que se hace referencia en los artículos 43, 58.1.f) y 65.3 y 4. Dichas cuantías sólo pueden disminuirse, previo dictamen favorable de la Comisión Jurídica Asesora, si lo exigen circunstancias excepcionales. Igualmente, el Gobierno puede establecer otras reservas y previsiones de naturaleza análoga a propuesta del Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas o, si procede, del Consejero o Consejera de este Departamento y del Consejero o Consejera competente por razón de la materia.

Disposición final segunda.

Se autoriza al Gobierno a establecer por Decreto los criterios de acuerdo con los cuales los Planes Generales deben fijar la cuantía mínima de las reservas y previsiones aplicables al suelo urbano, o bien para determinar dicha cuantía directamente, según las circunstancias urbanísticas de las poblaciones afectadas. Mientras no

se apruebe dicho Decreto, las cuantías mínimas de las reservas y previsiones aplicables al suelo urbano se fijan directamente en el planeamiento de ordenación urbanística municipal y en los programas de actuación urbanística municipal.

Disposición final tercera.

Se autoriza al Gobierno a modificar el porcentaje de la reserva fijada en el artículo 57.3 con carácter diferencial para distintos ámbitos homogéneos, así como para modificar la densidad determinada por el mismo precepto.

Disposición final cuarta.

1. Se autoriza al Gobierno a regular por Decreto las condiciones, requisitos y plazos bajo cuyo cumplimiento el planeamiento urbanístico puede imponer a los propietarios la obligación de conservar las obras e instalaciones de urbanización ejecutadas, más allá de su recepción definitiva por parte de la Administración o, en su caso, para su determinación directa, para todo el territorio de Cataluña o para una parte del mismo. Mientras no se apruebe dicha regulación, el planeamiento puede establecer esta obligación, por razones justificadas de desproporción entre los costes y los tributos, hasta que el ámbito llegue a tener consolidada la edificación en dos terceras partes y, en cualquier caso, como máximo durante cinco años a partir de la recepción, total o parcial, de las obras de urbanización.

2. Se autoriza al Gobierno a regular por Decreto, en el plazo de dieciocho meses, el régimen organizativo específico de las entidades urbanísticas colaboradoras, sus funciones y atribuciones y los derechos y deberes de sus miembros, así como el estatuto urbanístico de las urbanizaciones privadas y de los complejos inmobiliarios privados.

Disposición final quinta.

Se autoriza al Gobierno a regular por Decreto las siguientes materias:

a) La homologación de la documentación integrante de las figuras de planeamiento urbanístico, de los proyectos de urbanización complementarios, de los instrumentos de gestión y de las licencias de parcelación y edificación, así como la de los documentos complementarios de las mismas.

b) La incorporación de las nuevas tecnologías electrónicas, telemáticas, informáticas y demás en la tramitación y publicidad del planeamiento y la gestión urbanísticos.

c) La incorporación obligatoria de las nuevas tecnologías de la comunicación y el transporte, y de las demás tecnologías vinculadas a la calidad de vida y a la sostenibilidad ambiental urbanas, al conjunto de las obras de urbanización que se establezcan y se ejecuten al servicio de los asentamientos humanos.

Disposición final sexta.

Se autoriza al Gobierno para adaptar por Decreto, a propuesta del Consejero o Consejera de Política Territorial y Obras Públicas, la cuantía de las multas establecidas en los artículos 211 y 217 a la evolución de las circunstancias socioeconómicas, en función del índice general de precios al consumo publicado por el Instituto Catalán de Estadística.

Disposición final séptima.

Se autoriza al Gobierno, de acuerdo con lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 8/1987, de 15 de abril, Municipal y de Régimen Local de Cataluña, a regular, con carácter supletorio, en defecto de disposiciones reglamentarias de las Corporaciones Locales, el desarrollo de los aspectos relativos a la participación ciudadana en la elaboración de los Planes de Ordenación Urbanística Municipal y los Programas de Actuación Urbanística Municipal.

Disposición final octava.

1. El Gobierno debe presentar al Parlamento, dentro del año 2002, un Proyecto de Ley de modificación de la Ley 24/1991, de 24 de diciembre, de la Vivienda, que incluya: La regulación de la vivienda de protección pública, con atención especial a los regímenes de alquiler o cesión de uso; la conservación y rehabilitación del parque de viviendas; los principios sobre habitabilidad, seguridad y funcionalidad de las viviendas; el régimen de infracciones y sanciones, y las demás materias necesarias para actualizar dicha Ley y para su armonización con las disposiciones de la presente Ley y demás leyes que sean conexas con la misma.

2. El Gobierno debe impulsar, dentro del año 2002, los estudios pertinentes para la identificación de las características de los barrios y áreas urbanas necesitadas de atención especial, en relación con la degradación de las edificaciones y su rehabilitación, las problemáticas de marginalidad, la obsolescencia generalizada de infraestructuras y servicios y demás condiciones similares, y debe definir, dentro de la correspondiente programación, las medidas que sea necesario aplicar o desarrollar, en colaboración con todas las Administraciones implicadas.

Disposición final novena.

Se autoriza al Gobierno a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley, tanto si se hace referencia a los aspectos de procedimiento y tramitación así como a los aspectos sustantivos del contenido de la Ley, a fin de facilitar su cumplimiento y garantizar:

a) La operatividad de los principios generales de la actuación urbanística.

b) El funcionamiento coordinado, ágil y eficaz de las administraciones con competencias urbanísticas.

c) La implantación de las determinaciones sobre régimen del suelo, planeamiento y gestión urbanísticos, instrumentos de política de suelo y vivienda, intervención en la edificación y uso del suelo y protección de la legalidad urbanística.

Disposición final décima.

Se autoriza al Gobierno a aprobar por Decreto la tabla de vigencias de la legislación urbanística aplicable en Cataluña.

Disposición final undécima.

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

2. Quedan derogadas todas las Leyes y disposiciones de inferior rango en lo que sean incompatibles, se opongan o contradigan a la presente Ley.

Disposición final duodécima.

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña».

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

Palacio de la Generalidad, 14 de marzo de 2002.

FELIP PUIG I GODES,
Consejero de Política Territorial
y Obras Públicas

JORDI PUJOL,
Presidente

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña» número 3.600,
de 21 de marzo de 2002)

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

7297 *LEY 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.*

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1

El concepto de autonomía presenta como una de sus principales manifestaciones la potestad de autoorganización. Así lo reconocen tanto la Constitución Española, en su artículo 148.1.1.^a como el Estatuto de Autonomía de Extremadura que, en su artículo 7.1, atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de organización de sus instituciones de autogobierno.

El Estatuto de Autonomía contiene expresamente un mandato para su desarrollo en los artículos 32.1 y 40, en virtud de los cuales una Ley de la Asamblea regulará el régimen jurídico y administrativo de la Junta de Extremadura, las atribuciones y estatuto personal del Presidente, así como las relaciones entre la Junta y la Asamblea. El mandato estatutario fue cumplido mediante la promulgación de la Ley 2/1984, de 7 de junio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma.

El tiempo transcurrido desde la aprobación de la Ley, la práctica desarrollada desde entonces, así como las sucesivas modificaciones operadas tanto en el Estatuto de Autonomía, en materia propia de esta Ley, como en la normativa básica estatal sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas, ponen de manifiesto la conveniencia de contar con una nueva Ley del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma que, por un lado, se adapte a la nueva regulación establecida

tanto en el vigente Estatuto de Autonomía como en la normativa básica estatal en la materia, y, por otro, incluya la regulación de materias respecto de las que actualmente concurre un vacío legislativo autonómico.

Al mismo tiempo, se ha aprovechado la aprobación de esta nueva Ley para adoptar otras medidas relativas al Gobierno y Administración de la Comunidad Autónoma, con la voluntad de propiciar mejoras técnicas respecto a la anterior Ley y fomentar la eficacia de la Junta de Extremadura y de la Administración Autónoma en general. También se incluye una regulación más detallada de figuras tales como el Vicepresidente o Vicepresidentes, caso de existir, y se incorporan otras, con regulación anterior de carácter reglamentario, en concreto, la Comisión de Secretarios Generales. Se ha pretendido de igual forma, solucionar algunos problemas menores o terminológicos detectados en la hasta ahora vigente Ley del Gobierno y de la Administración. Se ha aprovechado finalmente la reforma legal para suprimir menciones relativas a concretas Consejerías, a efecto de que tales menciones no se opongan u oscurezcan las lógicas reformas organizativas susceptibles de producirse en el tiempo, en ejercicio de la potestad organizativa del Presidente. Todo ello con el claro objetivo de aportar mayor claridad al texto de la Ley y facilitar la aplicación de nuestra legislación sobre Gobierno y Administración de la Comunidad Autónoma.

Como se indica anteriormente, a través de la Ley Orgánica 12/1999, de 6 de mayo, se modifica el Estatuto de Autonomía, introduciéndose una nueva regulación en algunas materias propias de la Ley del Gobierno y de la Administración. En concreto, la reforma afecta al título I de la Ley, relativo al Presidente y al título IV, relativo a las relaciones del Presidente y de la Junta con la Asamblea. Entre las modificaciones introducidas destacan las relativas al procedimiento de elección del Presidente y la incorporación de la potestad del Presidente de la Junta de disolver la Asamblea de Extremadura.

La entrada en vigor de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, dictada por el Estado en desarrollo de la competencia exclusiva contemplada en el artículo 149.1.18 de la Constitución Española, exige la necesaria adaptación de la normativa autonómica en materia de régimen jurídico y procedimiento administrativo a la normativa básica estatal. Surge así la conveniencia y oportunidad de la aprobación de la presente Ley que, respetando y ajustándose a la legislación básica estatal, regula los aspectos de régimen jurídico y procedimentales necesarios para el correcto funcionamiento de la Administración Autónoma.

Con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, ésta es objeto de modificación mediante la Ley 4/1999, de 13 de enero, que determina igualmente la necesaria adaptación de la normativa autonómica en materia de régimen jurídico y procedimiento administrativo. Destaca como principal novedad introducida por esta reforma, la exigencia de rango de Ley para las normas de derecho interno que prevean plazos de resolución de procedimientos que excedan de seis meses y para las que atribuyan efectos desestimatorios a la ausencia de resolución expresa en los casos en los que se establece la regla general de silencio positivo. Por todo ello, la presente Ley afronta, en el ámbito de la Administración Autónoma, la regulación sobre duración máxima de los procedimientos y el sentido del silencio administrativo.

Con fecha 6 de abril de 1999, el Tribunal Constitucional, mediante STC 50/1999, se pronuncia sobre la constitucionalidad de varios preceptos de la Ley