

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

5850 *Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos.*

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 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos.

PREÁMBULO

En los años sesenta y setenta del siglo pasado se promovió en Cataluña un gran número de urbanizaciones en suelo rústico destinadas, inicialmente, a segunda residencia. Estas iniciativas respondían a la mayor capacidad adquisitiva de buena parte de la población, que le permitía el acceso a una segunda vivienda, aunque en numerosas ocasiones de características modestas, y que era posible gracias a las crecientes tasas de motorización en los desplazamientos familiares.

No obstante, dadas las condiciones del momento, una parte muy importante de dichas urbanizaciones se promovió y comercializó sin el adecuado proceso de parcelación, planeamiento urbanístico, previsión de servicios, dotaciones de saneamiento y caudales energéticos. En muchos casos las carencias comportaban, de hecho, la ilegalidad de la promoción. Por otro lado, en términos urbanísticos, una parte muy destacada de los terrenos ocupados no era apta para la urbanización, por razones, sobre todo, de accesibilidad y pendiente, y respondía a un modelo de uso del territorio, caracterizado por la baja densidad y el uso extensivo, que en la actualidad es obsoleto y tiene unos costes ambientales, económicos y sociales extraordinariamente elevados.

Muchas urbanizaciones nacidas en los años sesenta y setenta se han consolidado y han mejorado y adquirido el estatuto legal adecuado. Ello ha sido posible, en buena medida, gracias al esfuerzo de las personas que viven en ellas, a las asociaciones de parcelistas y a la contribución de los ayuntamientos. A pesar de ello, subsisten numerosos casos con carencias muy importantes y procesos de urbanización inacabados. En otros, el proyecto inicial no ha llegado nunca a consolidarse y aún es posible y deseable revertir los terrenos que se había previsto urbanizar a la condición de suelo rústico.

En los últimos años, las carencias de muchas de estas implantaciones territoriales se han hecho más evidentes por la coyuntura del mercado inmobiliario, que ha incrementado la tendencia a convertir las urbanizaciones de segunda en primera residencia. En este sentido, las carencias en los servicios que las han caracterizado se han hecho más evidentes y han afectado de un modo más directo y continuado a un número más elevado de ciudadanos.

El objeto de la presente ley, en el marco de la competencia exclusiva de la Generalidad en materia de urbanismo que le confiere el artículo 149.5 del Estatuto de autonomía de Cataluña, es hacer frente a esta problemática y facilitar los procesos de regularización definitiva de las urbanizaciones, entendida, según el caso, en términos de consolidación o de reducción parcial o total de la urbanización.

La presente ley consta de veintidós artículos. El capítulo preliminar, relativo a las disposiciones generales y compuesto por tres artículos, establece el objeto, el ámbito y las finalidades de la ley. Los siguientes cinco capítulos establecen las medidas de ordenación y gestión urbanística: la creación de la Junta evaluadora de obras de urbanización (capítulo I); la definición y regulación de los programas de adecuación (capítulo II); las medidas

financieras del Fondo para la regularización de urbanizaciones (capítulo III); las medidas de financiación de la ejecución de la urbanización (capítulo IV), y, finalmente, la posibilidad de conceder ayudas a los parcelistas que cumplan determinados requisitos (capítulo V).

La Ley concluye con dos disposiciones adicionales, la primera de las cuales modifica la Ley 4/1980, de 16 de diciembre, de creación del Instituto Catalán del Suelo, una transitoria y tres disposiciones finales relativas a la prevención de incendios forestales, a la evaluación del cumplimiento de los objetivos y al desarrollo normativo.

CAPÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente ley tiene por objeto establecer las medidas y los instrumentos para posibilitar la regularización de las urbanizaciones que presentan déficits de servicios y urbanización.

2. A los efectos de esta ley se entiende por urbanización el ámbito de suelo donde se ha iniciado un proceso de transformación con el objetivo de implantar en él un área o zona residencial de baja densidad.

Artículo 2. *Finalidad y objetivos.*

La finalidad principal de la presente ley es favorecer la finalización de las obras de urbanización y el establecimiento de servicios en las urbanizaciones, con el objetivo de alcanzar su integración en el municipio y mejorar la calidad de vida de sus residentes, en el marco de un desarrollo urbanístico sostenible. Asimismo, cuando sea posible y deseable para reducir los costes y el impacto ambiental, esta ley se propone favorecer la reducción de los ámbitos inicialmente previstos para el desarrollo de las urbanizaciones.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. La presente ley se aplica a las urbanizaciones que cumplen las siguientes condiciones:

a) Estar integradas mayoritariamente por edificaciones aisladas destinadas a viviendas unifamiliares.

b) Carecer, total o parcialmente, de obras de urbanización o de dotación de los servicios urbanísticos que establece el artículo 27 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, o tener dichos obras y servicios en un estado manifiestamente precario, que no permita dar un adecuado servicio al ámbito.

c) Disponer de obras de urbanización que no hayan sido objeto de recepción por parte del ayuntamiento.

d) Haberse implantado en el territorio entre la entrada en vigor de la Ley del suelo y ordenación urbana de 12 de mayo de 1956 y la entrada en vigor de la Ley 9/1981, de 18 de noviembre, de protección de la legalidad urbanística. A tal efecto, se entiende por implantación el proceso principal de transformación física y parcelación del suelo con el objetivo de crear un ámbito residencial.

2. Las urbanizaciones situadas en suelo clasificado como no urbanizable en el momento de la entrada en vigor de la presente ley sólo pueden ser regularizadas si un plan de ordenación urbanística municipal modifica su clasificación urbanística.

3. En ningún caso pueden ser objeto de consolidación:

a) Las urbanizaciones situadas en suelo no urbanizable de especial protección de conformidad con los planeamientos territorial o urbanístico o con la legislación sectorial, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.3 de la presente ley.

b) Las urbanizaciones situadas en otros tipos o clases de suelo, si lo impiden el planeamiento territorial o un plan director urbanístico.

CAPÍTULO I

Medidas de ordenación y gestión urbanísticaArtículo 4. *Disposiciones generales.*

1. La regularización de las urbanizaciones debe llevarse a cabo de conformidad con la legislación urbanística en función de la clase de suelo en que se hallan emplazadas y con las especificidades que la presente ley establece con relación a la clasificación del suelo, la gestión del planeamiento, los estándares urbanísticos, las obligaciones de reserva, las obligaciones y los derechos de los propietarios, y los servicios urbanísticos.

2. En el caso de las urbanizaciones en suelo urbano o urbanizable que, por el planeamiento urbanístico general o por un plan urbanístico derivado, ya tengan establecida la ordenación detallada y no sea preciso modificarla para su regularización, los derechos y las obligaciones de los propietarios son los determinados por el plan que estableció dicha ordenación detallada. Cuando con motivo de la regularización dicha ordenación deba ser modificada, los instrumentos de planeamiento urbanístico general deben determinar si puede mantenerse el anterior régimen de obligaciones. En cuanto a las reservas mínimas obligatorias para vivienda de protección pública, rige, en todo caso, lo establecido en el artículo 6.2.

Artículo 5. *Medidas con relación a la clasificación y calificación del suelo.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general pueden modificar la clasificación o calificación del suelo que ocupan las urbanizaciones con el objetivo de impedir su edificación en zonas no edificadas, mediante la clasificación como suelo no urbanizable o la calificación como sistema de espacios libres públicos.

2. Los planes directores urbanísticos de alcance supramunicipal a que se refiere el artículo 56 del texto refundido de la Ley de urbanismo pueden:

a) Establecer disposiciones que comporten el mantenimiento o la modificación, total o parcial, de la clasificación del suelo ocupado por las urbanizaciones, en especial para conseguir la concentración del área edificada y la reducción total o parcial del suelo ocupado.

b) Establecer, en el marco de la legislación vigente, otras determinaciones vinculantes para los instrumentos de planeamiento urbanístico general o derivado.

c) Determinar, en materia de vivienda, que el cumplimiento de las reservas mínimas para viviendas de protección pública pueda llevarse a cabo en el conjunto del ámbito territorial del plan.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que regularicen urbanizaciones parcialmente emplazadas en suelos clasificados, con posterioridad a la implantación de las urbanizaciones, como suelos no urbanizables de protección especial o declarados espacios naturales protegidos, pueden permitir la concentración de suelos de cesión destinados a espacios libres y zonas verdes, de conformidad con la normativa vigente en materia de espacios naturales protegidos.

Artículo 6. *Estándares urbanísticos y reservas para viviendas de protección pública.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico elaborados para regularizar la ordenación urbanística de una urbanización tienen que establecer las reservas para los sistemas de comunicaciones, equipamientos comunitarios y espacios libres públicos, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

2. Las reservas mínimas obligatorias para vivienda de protección pública que establece la legislación urbanística sólo tienen que preverse si, eventualmente, los instrumentos de planeamiento urbanístico elaborados para regularizar la urbanización admiten un incremento de techo o de densidad residencial respecto al establecido en el

planeamiento urbanístico a cuyo amparo se llevó a cabo la operación de transformación del suelo o, de no haber ninguno, respecto a las condiciones medias de densidad y techo de las parcelas y edificaciones existentes. En este caso, los porcentajes de reserva se aplican sobre el incremento de techo residencial o sobre el techo correspondiente al incremento de densidad.

Artículo 7. *Deberes de cesión.*

1. Los propietarios de suelo integrado en urbanizaciones objeto de regularización y clasificado como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable delimitado han de ceder al ayuntamiento, obligatoria y gratuitamente, el suelo reservado por el planeamiento urbanístico para los sistemas urbanísticos, de conformidad con lo establecido en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

2. En las urbanizaciones con cesiones para sistemas urbanísticos pendientes de ser efectuadas, y establecidas en el instrumento de planeamiento a cuyo amparo se llevó a cabo la operación de transformación del suelo o en el planeamiento aprobado para regularizar ámbitos urbanizados, la cesión no da derecho a recibir ningún tipo de contraprestación urbanística o indemnización, salvo que no se hayan obtenido beneficios urbanísticos. Se entiende que la transmisión de las parcelas y los inmuebles de las urbanizaciones que son objeto de regularización se ha efectuado libre de las cargas urbanísticas de cesión de sistemas y que se han obtenido los beneficios urbanísticos derivados de la ejecución del planeamiento, si no se ha estipulado lo contrario en el contrato o en el acto de transmisión.

3. El deber de cesión a que se refiere el apartado 2 se materializa en el correspondiente proyecto de reparcelación, el cual es título suficiente para inscribir el suelo a favor de la administración actuante en el Registro de la Propiedad, sin necesidad de consentimiento del titular registral, mediante la documentación que exige la legislación hipotecaria.

4. Los propietarios de suelo integrado en urbanizaciones objeto de regularización, clasificado como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable delimitado, tienen el deber de ceder a la administración actuante, gratuitamente, el suelo urbanizado correspondiente al porcentaje del aprovechamiento urbanístico del sector o del polígono de actuación que establece la legislación urbanística.

5. En el supuesto excepcional de ámbitos con edificación consolidada en que no sea posible la redistribución material de los terrenos, el proyecto de reparcelación puede establecer que la cesión de suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento urbanístico sea sustituida por el equivalente a su valor económico.

6. El importe obtenido de la enajenación del suelo de cesión a que se refiere el apartado 4, o el equivalente económico a que se refiere el apartado 5, puede destinarse, total o parcialmente, a sufragar el coste de la implantación de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos dentro del ámbito de actuación o el coste de la ampliación o el refuerzo de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos externos que tienen que dar servicio a dicho ámbito.

Artículo 8. *Servicios urbanísticos básicos.*

Los instrumentos de planeamiento que se redacten en aplicación de la presente ley tienen que precisar las condiciones técnicas y urbanísticas de los servicios urbanísticos básicos a que hace referencia el artículo 27 del texto refundido de la Ley de urbanismo atendiendo a las condiciones de la urbanización, minimizando al máximo el impacto ambiental y paisajístico y estableciendo criterios de sostenibilidad en las condiciones técnicas de dichos servicios.

Artículo 9. *Sistema de actuación.*

1. Para ejecutar las actuaciones de regularización previstas es preciso aplicar el sistema de reparcelación en la modalidad de cooperación o de compensación básica, según convenga.

2. En el supuesto de las actuaciones integradas en los programas de adecuación previstos en el capítulo III de la presente ley que tengan como finalidad la regularización y la finalización del proceso de urbanización en los respectivos ámbitos de aplicación, debe adoptarse el sistema de reparcelación en la modalidad de cooperación para ejecutar las actuaciones previstas.

3. Cuando el sistema de actuación adoptado sea el de reparcelación en la modalidad de compensación básica, para impulsar las tramitaciones de los instrumentos de planeamiento derivado y de gestión necesarios, puede constituirse una junta de compensación provisional, de conformidad con la legislación urbanística, por la duración que el documento público de constitución establezca, la cual puede llegar a ser de tres años. En los supuestos establecidos en el artículo 7.2, los porcentajes mínimos de propiedad que determina la legislación urbanística para constituir las juntas de compensación provisionales y definitivas se aplican sobre la superficie resultante de descontar de la superficie total del polígono de actuación urbanística la superficie de los suelos destinados a sistemas urbanísticos cuya cesión deba ser efectuada sin derecho a percibir ningún tipo de contraprestación urbanística o indemnización.

Artículo 10. *Ámbitos discontinuos.*

1. Los planes urbanísticos pueden delimitar sectores o polígonos discontinuos integrados, por una parte, por ámbitos de urbanizaciones no consolidadas y, por otra, por áreas para las cuales el planeamiento urbanístico prevé desarrollos residenciales o de otros usos, a efectos de permitir una gestión integrada de las cesiones de suelo obligatorias y gratuitas.

2. El ámbito discontinuo puede comprender áreas pertenecientes a diversos municipios, si hay acuerdo entre los municipios afectados o si lo establece un plan director urbanístico.

Artículo 11. *Junta Evaluadora de Obras de Urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización debe llevarse a cabo en los plazos y condiciones que establece la legislación urbanística.

2. Se crea la Junta Evaluadora de Obras de Urbanización, con el fin de facilitar la resolución de las discrepancias que puedan surgir, en la aplicación de la presente ley, sobre la corrección y la compleción de las obras de urbanización ejecutadas y sobre la procedencia de la recepción de dichas obras por los ayuntamientos.

3. La Junta Evaluadora está integrada por representantes del departamento competente en materia de urbanismo, de las entidades representativas de los municipios y de las entidades representativas de los parcelistas, de conformidad con lo que se determine por reglamento.

4. Las juntas de compensación, los ayuntamientos afectados y cualquier entidad representada en la Junta Evaluadora pueden instar su intervención.

5. El pronunciamiento de la Junta Evaluadora tiene carácter de informe preceptivo cuando actúe a instancias de cualquiera de las partes.

6. La composición, el régimen de reuniones y el funcionamiento de la Junta Evaluadora deben ser establecidos por reglamento.

CAPÍTULO II

Programas de adecuación

Artículo 12. *Programa de adecuación.*

1. El programa de adecuación es el documento que enumera el conjunto de actuaciones administrativas que se proponen para iniciar y ejecutar la regularización de la situación urbanística de una urbanización, completar sus obras, dotarla de los correspondientes servicios y, en su caso, reducir parcial o totalmente el ámbito que inicialmente estaba previsto urbanizar.

2. El programa de adecuación es aprobado por el pleno del ayuntamiento previa audiencia de las personas interesadas.

3. El programa de adecuación, que los ayuntamientos formulan voluntariamente, es uno de los requisitos para acogerse a las medidas de financiación a que se refiere el capítulo IV.

Artículo 13. *Contenido.*

1. El programa de adecuación tiene que establecer las determinaciones de orden jurídico, técnico, económico y financiero necesarias para completar el desarrollo urbanístico de la urbanización, de conformidad con el planeamiento vigente o con lo que se considere conveniente redactar y aprobar.

2. El programa tiene que establecer la elaboración y aprobación del instrumento urbanístico correspondiente, con los estudios de sostenibilidad económica, sostenibilidad ambiental y movilidad necesarios, en los siguientes supuestos:

a) Si la regularización de las urbanizaciones requiere aprobar o modificar un plan urbanístico.

b) Si es preciso alterar las determinaciones urbanísticas vigentes para la plena operatividad de las previsiones de los planes directores urbanísticos a que se refiere el artículo 5.

3. El programa debe contener un plan de actuación, con la previsión, si procede, de las fases y la estimación de los costes.

4. El programa debe disponer las medidas adecuadas para impulsar la regularización de las situaciones registrales de las parcelas integradas en la urbanización que lo requieran.

Artículo 14. *Soporte técnico.*

1. Para la elaboración y ejecución del programa de adecuación, los ayuntamientos tienen que disponer de los medios necesarios para cumplir sus objetivos.

2. Los ayuntamientos, a efectos de lo establecido en el apartado 1, pueden utilizar medios propios, crear una oficina técnica de soporte, contratar los servicios de una empresa o hacerlo a través del consejo comarcal, de la diputación correspondiente o de una entidad colaboradora.

3. Deben establecerse por reglamento:

a) Los requisitos para poder ser considerada entidad colaboradora.

b) Los órganos competentes para llevar a cabo las correspondientes acreditaciones de entidades colaboradoras.

Artículo 15. *Seguimiento.*

1. Los ayuntamientos tienen que constituir una comisión de seguimiento para verificar el cumplimiento de los programas de adecuación.

2. Las comisiones de seguimiento a que se refiere el apartado 1 tienen que estar integradas por representantes de la Administración de la Generalidad, del ayuntamiento y de los vecinos afectados. En este sentido, tienen que velar para alcanzar la máxima participación de las personas afectadas y atender, cuando lo hagan, a la perspectiva de género.

3. La composición, el régimen de reuniones y el funcionamiento de la comisión de seguimiento se establecen por reglamento.

CAPÍTULO III

Fondos para la regularización de urbanizaciones

Artículo 16. *Creación del Fondo para la regularización de urbanizaciones*

1. Se crea el Fondo para la regularización de urbanizaciones, con el objetivo de fomentar la formulación y ejecución de programas de adecuación de las urbanizaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la presente ley y para el resto de actuaciones que dispone el artículo 19.3.

2. La dotación económica del Fondo se establece anualmente en el presupuesto de la Generalidad y queda adscrita al departamento competente en materia de urbanismo.

Artículo 17. *Destinatarios.*

1. Son beneficiarios del Fondo los ayuntamientos de los municipios en cuyo término se hallan las urbanizaciones objeto de la presente ley.

2. Los ayuntamientos pueden presentar solicitudes para una o diversas urbanizaciones radicadas en sus municipios.

Artículo 18. *Criterios de prioridad*

1. En la adjudicación de las ayudas del Fondo deben priorizarse las solicitudes en función del grado en que las urbanizaciones que las originen se ajusten a los siguientes parámetros:

- a) Representar, porcentualmente, una mayor superficie de ocupación de suelo respecto a la superficie total del municipio.
- b) Representar, porcentualmente, un mayor número de viviendas o parcelas edificables respecto al número total de viviendas del municipio.
- c) Representar, porcentualmente, un mayor número de habitantes respecto al número total del municipio.
- d) Destinar un número más elevado de viviendas en primera residencia o residencia permanente.
- e) Estar situadas en municipios de menos de mil habitantes.
- f) Estar situadas en terrenos limítrofes con espacios objeto de protección especial.
- g) Tener, debido a su ubicación, un riesgo más elevado de incendios forestales o inundaciones.
- h) Tener previstas, en los planes directores urbanísticos o por los ayuntamientos respectivos, actuaciones de reducción parcial o total del ámbito o de compactación del área edificada.
- i) Tener en cuenta la innovación y la aplicación de criterios de sostenibilidad en las condiciones técnicas de los servicios urbanísticos básicos.

2. En la adjudicación de las ayudas del Fondo debe tenerse en cuenta el principio de equidad territorial.

3. Los baremos de cada uno de los parámetros a que se refiere el apartado 1 tienen que ser establecidos por reglamento o en las bases de cada convocatoria.

4. Las convocatorias para la adjudicación del Fondo a las actuaciones de regularización tienen que prever una reserva específica para los casos que comporten la reducción parcial o total del suelo ocupado.

Artículo 19. *Actuaciones subvencionables.*

1. El Fondo puede comprender todo o parte del importe de las actuaciones del ayuntamiento para la elaboración y aplicación del programa de adecuación, de conformidad con los criterios que se determinen en cada convocatoria.

2. En la convocatoria deben determinarse las actividades objeto de la subvención, entre las que pueden figurar las siguientes:

- a) Elaboración del programa de adecuación, con los procesos correspondientes de participación ciudadana y de asesoramiento a los vecinos y propietarios.
- b) Elaboración de planes urbanísticos y de los correspondientes proyectos de reparcelación.
- c) Elaboración de proyectos de urbanización para la dotación de los servicios urbanísticos básicos (red viaria, red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de suministro de energía eléctrica).
- d) Elaboración de proyectos para el acceso a telecomunicaciones y servicios postales.
- e) Elaboración de proyectos de integración paisajística.
- f) Elaboración de proyectos para el cumplimiento de las medidas de prevención de incendios que establece la normativa vigente.
- g) Gestión administrativa y jurídica de la ejecución de la actuación.
- h) Realización de obras de competencia municipal derivadas de la ejecución de los programas de adecuación, y adquisición del suelo público derivado de la aplicación de dichos programas.
- i) Otras actuaciones de competencia municipal de interés para la mejora de las urbanizaciones.

3. El fondo puede también destinarse a la financiación total o parcial de la elaboración del planeamiento urbanístico que se requiera para:

- a) Delimitar ámbitos discontinuos, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.
- b) Adoptar otras medidas para la reducción, parcial o total, de la superficie de las urbanizaciones.

4. La percepción de las subvenciones es compatible con la percepción de aportaciones procedentes de otras fuentes públicas o privadas, siempre y cuando la financiación percibida no supere el coste total de las actuaciones previstas.

Artículo 20. *Procedimiento.*

1. La adjudicación de las ayudas del Fondo a los ayuntamientos tiene que ser objeto de una convocatoria pública por parte del departamento competente en materia de urbanismo.

2. La convocatoria debe hacerse, como mínimo, una vez al año.

3. Los ayuntamientos tienen que adjuntar a la solicitud los documentos siguientes:

- a) Planos de delimitación de la urbanización o urbanizaciones en que se pretenda intervenir y detalle del número de parcelas y edificaciones existentes y del número de residentes censados.
- b) Justificación del cumplimiento de las condiciones que establece el artículo 3.
- c) Justificación de la situación de la urbanización o urbanizaciones y del municipio relativa a los criterios de prioridad que establece el artículo 18.
- d) Memoria descriptiva sobre el contenido del programa de adecuación que se prevé elaborar para la intervención.
- e) Relación de las actuaciones que determina el artículo 19 para las cuales se solicita financiación, con el importe que se pide para cada una de ellas.

4. El consejero o consejera del departamento competente en materia de urbanismo adjudica las ayudas, previa propuesta presentada por una comisión integrada por representantes de la Generalidad, que tienen que ser mayoría, y de las entidades representativas de los municipios.

5. En la convocatoria de las ayudas debe establecerse la composición y el funcionamiento de la comisión a que se refiere el apartado 4 y regularse el procedimiento de concesión.

6. La Administración de la Generalidad puede aportar asistencia técnica, si así se requiere, para la elaboración del programa de adecuación que debe acompañar la solicitud.

CAPÍTULO IV

Financiación de la ejecución de la urbanización

Artículo 21. *Beneficiarios y tipos de ayudas.*

1. El departamento competente en materia de urbanismo, mediante convocatoria pública, puede establecer una línea de ayudas para los ayuntamientos que hayan formulado un programa de adecuación, con el objetivo de facilitar la celeridad en la ejecución de las obras de urbanización y en la implantación de servicios, y garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales y tributarias.

2. Las ayudas consisten en préstamos del Instituto Catalán del Suelo para la totalidad o parte de los fondos necesarios para hacer frente a los objetivos que determina el apartado 1, y se formalizan mediante un convenio que debe concretar las obligaciones de las partes.

3. Para acceder a esta financiación se tienen que aplicar los criterios que establece el artículo 18 de la presente ley.

4. El Instituto Catalán del Suelo debe reservar en los presupuestos anuales la cantidad de los préstamos a los ayuntamientos.

5. Los reintegros de los préstamos deben ser incorporados en la cuenta del Instituto Catalán del Suelo. A tal efecto, el órgano que gestiona la recaudación de las cuotas de urbanización debe entregar el producto de dicha recaudación directamente al Instituto.

CAPÍTULO V

Ayudas a los parcelistas

Artículo 22. *Beneficiarios y tipos de ayudas.*

1. La Generalidad, a través del departamento competente en materia de urbanismo, puede establecer una línea de ayudas para el pago de las cuotas de urbanización a los titulares de parcelas situadas en urbanizaciones que se regularicen de conformidad con lo establecido en la presente ley y que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener más de sesenta y cinco años, formar parte de una unidad familiar monoparental o de una familia numerosa, o encontrarse en situación de dependencia.

b) Tener el domicilio habitual en la parcela objeto de la liquidación de la cuota de urbanización y no disponer de otra vivienda en propiedad.

c) Tener unos ingresos familiares ponderados que no superen los establecidos por la convocatoria.

2. Las ayudas consisten en préstamos subvencionados para el pago de las cuotas de urbanización, que pueden ser garantizados mediante la constitución de un censo enfiteútico sobre la parcela afectada.

Disposición adicional primera. *Medidas con relación al Instituto Catalán del Suelo.*

1. Se autoriza al Instituto Catalán del Suelo (Incasol) a entregar a los ayuntamientos los fondos que dispone el artículo 21.

2. Se añade una nueva letra, la m bis, al apartado 1 del artículo 3 de la Ley 4/1980, de 16 de diciembre, de creación del Instituto Catalán del Suelo, con el siguiente texto:

«m.bis) Adoptar medidas de apoyo, tanto técnico como económico y financiero, para el impulso de la finalización de procesos de urbanización.»

Disposición adicional segunda. *Medidas para las urbanizaciones que no pueden ser objeto de regularización.*

En el caso de urbanizaciones que no puedan ser objeto de regularización parcial o total, el planeamiento urbanístico general tiene que establecer:

- a) Una reducción de la superficie del ámbito inicialmente previsto o la completa extinción de la urbanización.
- b) Los mecanismos necesarios para hacer efectiva, de forma inmediata o gradual, la extinción total o parcial de la urbanización.
- c) El régimen transitorio para las construcciones, instalaciones y usos existentes, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

Disposición transitoria.

Pueden acogerse al sistema de ayudas y financiación regulado en los capítulos III, IV y V de la presente ley los ayuntamientos y titulares de parcelas que cumplan las condiciones determinadas en esta ley, siempre y cuando en el momento de su entrada en vigor las urbanizaciones se encuentren en las condiciones establecidas en el artículo 3 y hayan iniciado el proceso de adecuación para dotarse de todos los servicios urbanísticos según las prescripciones de la nueva normativa.

Disposición final primera. *Prevención de incendios forestales.*

En los procesos de consolidación de las urbanizaciones objeto de la presente ley deben tenerse en cuenta las medidas de prevención de incendios forestales que establece la normativa vigente y las medidas que correspondan en cada caso en materia de protección civil, y garantizar su cumplimiento. En este sentido:

- a) Los instrumentos de planeamiento urbanístico que proceda elaborar tienen que prever la constitución de las franjas de protección perimetral contra incendios forestales que establece la normativa vigente.
- b) Las urbanizaciones a las cuales sea de aplicación lo establecido en la Ley 5/2003, de 22 de abril, de medidas de prevención de los incendios forestales en las urbanizaciones sin continuidad inmediata con la trama urbana, tienen que elaborar un plan de autoprotección contra incendios forestales que debe ser incorporado en el Plan de actuación municipal, de conformidad con lo establecido en el Plan Infocat.

Disposición final segunda. *Evaluación del cumplimiento de objetivos.*

Transcurridos cuatro años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, debe llevarse a cabo una evaluación de los objetivos conseguidos y de la necesidad de mantener su vigencia, sin perjuicio de las actuaciones en curso.

Disposición final tercera. *Desarrollo y aplicación.*

1. Se autoriza al Gobierno a dictar las normas necesarias para el desarrollo de la presente ley. Se autoriza asimismo al consejero o consejera del departamento competente en materia de urbanismo a efectuar convocatorias y dictar otras medidas de aplicación de esta ley.

2. El Gobierno y el consejero o consejera del departamento competente en materia de urbanismo tienen que adoptar las disposiciones necesarias para el desarrollo y la aplicación de la presente ley en el plazo máximo de seis meses a partir de su entrada en vigor.

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, 10 de marzo de 2009.—El Presidente de la Generalidad de Cataluña, José Montilla i Aguilera.—El Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, Joaquim Nadal i Farreras.

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña» número 5342, de 19 de marzo de 2009)